R O M Â N I A
J U D E Ţ U L S Ă L A J
ORAŞUL ŞIMLEU SILVANIEI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 79
din 17.08.2026

privind aprobarea caietului de sarcini și a documentației de atribuire pentru concesionarea prin **licitație publică a unor parcele de teren proprietate privată a Orașului Șimleu Silvaniei** în **vederea dezvoltării PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ – ȘIMLEU SILVANIEI, JUDEȚUL SĂLAJ**

Consiliul Local al oraşului Şimleu Silvaniei, judeţul Sălaj, întrunit în şedinţă publică;

Având în vedere;

- Referatul de aprobare nr. 13543/11.08.2026 al Primarului oraşului Șimleu Silvaniei;

- Raportul de specialitate nr.13545/11.08.2026 al Direcția investiții, dezvoltare și proiecte, Direcția financiar-economică și Compartimentul juridic, contencios, pregătirea ședințelor și proceduri administrative;

-Raportul de evaluare nr. 4/EPI/06.07.2026, întocmit întocmit de Buzea Maria-expert evaluator ANEVAR autorizat, înregistrat sub nr.11857/10.07.2026, care a determinat valoarea de piață a terenurilor ce fac obiectul concesionării;

-Avizul Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanţe, servicii, comerţ şi agricultură a Consiliului Local;

-Avizul Comisiei pentru amenajarea teritorilului și urbanism, administrarea domeniului public și privat al orașului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, turism, conservarea monumentelor istorice și arhitectură;

-Avizul Comisiei juridice şi de disciplină, administraţie publică locală, apărarea ordinii şi liniştii publice, respectarea drepturilor omului, culte şi problemele minorităţilor

În baza prevederilor:

- art. 44 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 871 – 873 din Codul Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009 cu modificările și completările ulterioare;
-O.U.G. nr. 112/2022 privind instituirea unor măsuri pentru stimularea investițiilor cu finanțare din fonduri externe nerambursabile în domeniul eficienței energetice, resurselor regenerabile de energie pentru întreprinderi mari și întreprinderi mici și mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităților publice locale, precum și unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- art. 108 lit. b), art.302, art.308 alin. (1), și alin.(3), art. 309-art.331, art, 362 alin.(1) și alin. (3), art.129, alin.(1), alin. (2), lit.c), alin. (6) lit.b), art. 139 alin.(3) lit.g) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art.196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. (1) Se aprobă concesionarea, prin licitaţie publică, a unui număr de 6 parcele de teren în suprafață totală de 19.731 mp, proprietate privată a Orașului Șimleu Silvaniei, din cadrul Parcului De Specializare Inteligentă – Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj.

(2) Se stabileşte redevenţa de pornire a licitaţiei la valoarea de 0,90 €/mp/an.

(3) Se stabileşte durata concesiunii pentru o perioadă de 20 de ani, cu posibilitate de prelungire a acesteia, fără ca durata totală a concesiunii să depăşească 49 de ani.

Art.2. Se aprobă caietul de sarcini și documentația de atribuire pentru concesionarea prin licitație publică a unui

număr de 6 parcele de teren în suprafață totală de 19.731 mp, proprietate privată a Orașului Șimleu Silvaniei, din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă – Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj, conform *Anexei* la prezenta hotărâre.

Art.3. Se împuternicește Primarul Orașului Șimleu Silvaniei pentru organizarea procedurii de licitație și semnarea contractelor de concesiune.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează primarul Orașului Șimleu Silvaniei și punerea în aplicare prin Direcția investiții, dezvoltare și proiecte, Direcția financiar-economică și Compartimentul juridic, contencios, pregătirea ședințelor și proceduri administrative din cadrul aparatului de specialitate al primarului

Art.5. Prezenta hotărâre poate fi contestată în condiţiile şi în termenele prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare la instanța competentă – Tribunalul Sălaj.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul oraşului Şimleu Silvaniei;
- Prefectul Județului Sălaj;
- Direcția investiții, dezvoltare și proiecte;
- Direcția financiar-economică;
- Compartimentul juridic, contencios, pregătirea ședințelor și proceduri administrative;
- dosarul ședinței;
- dosar hotărâri;
- se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei orașului Șimleu Silvaniei și se publică pe site-ul orașului: www.simleusilvaniei.ro;

Prezenta hotărâre a fost adoptată astăzi, 17.08.2026, cu respectarea prevederilor art. 139 alin.3 lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 12 voturi pentru, 0 voturi împotrivă, 0 voturi abţineri, din totalul de 12 consilieri locali prezenţi.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VĂLCĂUAN NICOLAE

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI,
LUMINIȚA-NICOLETA GAL

M-C.L./B.G.S.

Anexă
la HCL nr. 79/17.08.2026

privind aprobarea caietului de sarcini și a documentației de atribuire pentru concesionarea prin licitație publică a unor parcele de teren proprietate privată a Orașului Șimleu Silvaniei în vederea dezvoltării PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ – ȘIMLEU SILVANIEI, JUDEȚUL SĂLAJ

CAIET DE SARCINI

1. DATE GENERALE

1.1. Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și procedura de concesionare a parcelelor disponibile în perimetrul PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ȘIMLEU SILVANIEI, JUDEȚUL SĂLAJ („Parcul" sau „Parcul de Specializare Inteligentă"), identificate conform Planului de amplasament - parcele disponibile.

1.2. Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj are o suprafață totală de 30.000 mp, din care suprafața concesionabilă este de 19.731 mp (1,9731ha), restul fiind zone de protecție, zone verzi și drumuri de acces, fiind situat pe teritoriul administrativ al orașului Șimleu Silvaniei.

1.3. Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj a obținut avizul provizoriu de funcționare, fondatorul acestuia, UAT Orașul Șimleu Silvaniei, inițiind procedura legală de obținere a titlului de Parc de Specializare Inteligentă, în baza prevederilor Ordonanței de urgență nr. 112/2022 privind instituirea unor măsuri pentru stimularea investițiilor cu finanțare din fonduri externe nerambursabile în domeniul eficienței energetice, resurselor regenerabile de energie pentru întreprinderi mari și întreprinderi mici și mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităților publice locale, precum și unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative (OUG nr. 112/2022).

1.4. Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj va fi administrat de SC MĂGURA PARK SRL, societate având ca unic asociat UAT Orașul Șimleu Silvaniei, deținător a 100% din capitalul social.

1.5. Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri („Terenul") este proprietatea privată a UAT Orașul Șimleu Silvaniei și este administrată de Consiliul local al Orașului Șimleu Silvaniei

2. SCOPUL ORGANIZĂRII LICITAȚIEI PUBLICE

2.1. Prezentul caiet de sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la procedura de atribuire în folosință exclusivă a parcelelor disponibile din Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj , destinate societăților care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al Parcului, definite de codurile CAEN enumerate în anexa la prezentul caiet de sarcini.

2.2. Atribuirea parcelelor se face de către proprietarului terenului, UAT Orașul Șimleu Silvaniei, prin procedura de licitație publică, în baza OUG nr. 57/2019.

2.3. Având în vedere dotările și utilitățile cu care va fi prevăzut Parcul, respectiv destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construcției de hale/clădiri pentru diverse activități de producție și servicii, în domeniul

specializării inteligente.

Concedentul, UAT Orașul Șimleu Silvaniei, urmărește ca în Orașul Șimleu Silvaniei să se realizeze activitățile cu codurile CAEN prevăzute în anexa la prezenta documentație de atribuire.

Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii:

Obiectivele de ordin economic

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

Obiectivele de ordin financiar

- Concesionarea terenurilor sus menționate constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul local;
- Totodată, concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea terenului concesionat;
- Realizarea investițiilor necesare administrării terenului, reducerea cheltuielilor concedentului, prin preluarea acestora în sarcina concesionarului;
- Beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente terenului concesionat, conform prevederilor legale în vigoare.

Obiectivele de ordin social

- Crearea de noi locuri de muncă și cu un grad mai ridicat de specializare;
- Creșterea nivelului salarial pentru angajații din zona respectivă;
- Atragerea/retenția de specialiști la nivel local în domenii cu potențial de competitivitate;
- Creșterea gradului de specializare industrială și restructurare a economiei locale;
- Îmbunătățirea calității de viață la nivel local, respectiv la nivelul angajaților companiilor prezente;

• În scopul exploatării cât mai eficiente a terenului, prin procedura de licitație sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii concesionari ce activează în domeniile de specializare inteligentă, în vederea atribuirii contractului de concesiune;

• Se va încuraja folosirea și selectarea forței de muncă din zona urbană funcțională.

Obiectivele de ordin de mediu

• Din punct de vedere al mediului, concesionarea reduce fenomenul de ocupare haotică a terenurilor din zona respectivă prin oferirea unui cadru organizat de derulare a activităților economice în domenii de specializare inteligentă;

• Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a contractului de concesiune și pentru a obține toate aprobările și avizele/acordurile/autorizațiile necesare, cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat;

• Concesionarul are obligația ca pentru lucrările/activitățile pe care le va desfășura pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu actele de reglementare specifice;

• Se interzice derularea altor activități care nu aparțin domeniilor de activitate (codurilor CAEN) detaliate în cadrul prezentei documentații de atribuire, în conformitate cu Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul Regiunii Nord-Vest 2021-2027;

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

2.4. În Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte măsurile de protecție a mediului, conform legii.

2.5. Conform OUG nr. 112/2022, privind reglementarea parcurilor de specializare inteligentă, *Rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă* sunt unitățile și instituțiile de drept public și privat care au în obiectul de activitate cercetarea-dezvoltarea potrivit prevederilor art. 7 și 8 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2002 („OG nr. 57/2002"), cu modificările și completările ulterioare, întreprinderi, individual sau în cooperare cu unitățile și instituțiile de drept public și privat care au în obiectul de activitate cercetarea-dezvoltarea, care desfășoară activități de specializare inteligentă în Parc, în calitate de co-contractanți ai UAT Orașul Șimleu Silvaniei în cadrul contractului de concesiune.

Astfel, conform art. 7 și art. 8 din OG nr. 57/2002, în sistemul național de cercetare-dezvoltare sunt cuprinse următoarele categorii de unități și instituții:

A. Unități și instituții de drept public:

a) institute naționale de cercetare-dezvoltare;

b) institute, centre sau stațiuni de cercetare-dezvoltare din subordinea Academiei Române, Academiei Oamenilor de Știință din România sau a academiilor de ramură;

c) alte institute, centre sau stațiuni de cercetare-dezvoltare organizate ca instituții publice ori de drept public, inclusiv institutele de cercetare-dezvoltare cu personalitate juridică ale instituțiilor de învățământ superior de stat acreditate;

d) instituții de învățământ superior de stat acreditate, institute sau structuri de cercetare-dezvoltare ale acestora, fără personalitate juridică, constituite conform Cartei universitare;

e) centre internaționale de cercetare-dezvoltare, cu sau fără personalitate juridică, înființate în baza unor acorduri internaționale;

f) institute sau centre de cercetare-dezvoltare organizate în cadrul societăților naționale, companiilor naționale și regiilor autonome, cu sau fără personalitate juridică;

g) alte instituții publice sau de drept public care au ca obiect de activitate și cercetarea-dezvoltarea ori structuri ale acestora legal constituite, cu sau fără personalitate juridică.

B. Unități și instituții de drept privat:

a) institute sau centre de cercetare-dezvoltare fără scop patrimonial, recunoscute de utilitate publică;

b) instituții de învățământ superior particulare acreditate, institute sau structuri de cercetare-dezvoltare ale acestora, cu sau fără personalitate juridică;

c) alte institute, centre sau stațiuni de cercetare-dezvoltare organizate ca persoane juridice de drept privat, fără scop patrimonial;

d) alte organizații neguvernamentale, fără scop patrimonial, care au ca obiect de activitate și cercetarea-dezvoltarea sau structuri ale acestora legal constituite;

e) societăți comerciale care au ca principal obiect de activitate cercetarea-dezvoltarea;

f) societăți comerciale care au în obiectul de activitate și cercetarea-dezvoltarea sau structuri ale acestora legal constituite.

3. DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE LICITAȚIEI

3.1 Parcelele de teren destinate concesionării sunt înscrise în Cartea funciară a localității Șimleu Silvaniei fiind identificate astfel:

NR.CRT.	LOTUL	CF LOT	SUPRAFAȚĂ **DESTINATĂ CONCESIONĂRII**
1	Lot 1	CF nr. 57628	4.108 mp
2	Lot 3	CF nr. 57634	2.285 mp
3	Lot 4	CF nr. 57635	2.284 mp
4	Lot 5	CF nr. 57629	4.263 mp
5	Lot 6	CF nr. 57630	2.268 mp
6	Lot 7	CF nr. 57631	4.523 mp

3.2 Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul și să obțină pentru el însuși, pe proprie răspundere, toate informațiile necesare pentru elaborarea ofertei.

3.3 Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren:

Construcția de hale/clădiri, căi de acces, zone verzi și parcări pentru diverse activități de producție și servicii care se încadrează în profilul planificat de activitate al Parcului.

Infrastructura de utilități a Parcului de Specializare Inteligentă cuprinde următoarele utilități și dotări, distribuite în Parc la nivelul fiecărei parcele/unități:

a) Rețea de energie electrică
b) Rețea de alimentare cu apă
c) Rețea de canalizare menajeră și pluvială
d) Rețea de curenți slabi (telefonie, internet, televiziune etc.)
e) Iluminat stradal Parc de Specializare Inteligentă
f) Rețea drumuri.

3.4 Racordarea la energie electrică, apă, canalizare se realizează direct de la rețelele Parcului de Specializare Inteligentă, pe baza unui proiect tehnic avizat de administratorul parcului.

3.5 Întocmirea proiectului tehnic și execuția branșării la rețea intră în sarcina rezidenților interesați, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

3.6 Subconcesionarea și închirierea terenului sunt interzise.

4. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE

4.1. Suprafețele de teren care fac obiectul prezentei concesiuni vor fi utilizate de către rezidenți pe toată durata contractului de concesiune, permanent și continuu, în condițiile prevăzute în acesta, urmând ca la încetarea duratei concesiunii, rezidenții, în baza dreptului de preempțiune acordat acestora în temeiul contractului de concesiune, să aibă posibilitatea cumpărării terenului concesionat.

4.2. Rezidenților prezenți în Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj le este interzis să închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al UAT Orașul Șimleu Silvaniei, exprimat prin intermediul Societății-Administrator.

4.3. Rezidenților prezenți în Parcul de Specializare Inteligentă le este interzis să schimbe, fără acordul prealabil scris al UAT Orașul Șimleu Silvaniei, exprimat prin intermediul 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.

4.4. UAT Orașul Șimleu Silvaniei, în calitate de proprietar al terenului și Societatea-Administrator MĂGURA PARK SRL își pot da acordul expres, prin contractul de concesiune, cu privire la dreptul rezidentului de a încheia contracte de închiriere cu terți investitori având ca obiect suprafețe din viitoarea construcție/investiție ce va fi realizată pe terenul ce face obiectul concesiunii, după expirarea perioadei de durabilitate a proiectului implementat de UAT Orașul Șimleu Silvaniei – „Parc de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj".

4.5. Derularea contractului de concesiune, în cazul concesionarilor care vor solicita finanțarea investiției din fonduri nerambursabile, este condiționată de clauza suspensivă conform căreia contractul își va produce efectele doar în cazul selectării la finanțare de către autoritatea finanțatoare, respectiv Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Vest - în calitate de Autoritate de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, urmată de încheierea ulterioară a contractului de finanțare, în vederea asigurării disponibilității financiare pentru plata contravalorii contractului.

Pentru evitarea oricărui dubiu, în cazul concesionarilor care vor solicita finanțarea investiției din fonduri nerambursabile, contractul de concesiune va intra în vigoare numai după semnarea de către rezidentul desemnat câștigător în urma derulării prezentei proceduri, cu Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Vest, a contractului de

finanțare, în limita maximă a grantului acordat parcelei concesionabile. Neîndeplinirea condiției suspensive va conduce la rezilierea de drept a contractului de concesiune încheiat, potrivit art. 42 alin. (3) din OUG nr. 112/2022.

De asemenea, termenul maxim de implementare a proiectului realizat prin obținerea fondurilor nerambursabile este data consemnată în contractul de finanțare și contractul de concesiune.

4.6. Concesionarul se obligă ca, pe o perioadă de 5 ani de la data finalizării investiției proprii:

a) să mențină investiția realizată, asigurând costurile de funcționare, întreținere și serviciile asociate necesare, în vederea asigurării sustenabilității financiare a acesteia;

b) să nu realizeze o modificare asupra calității dreptului, asupra imobilului sau asupra unui element de infrastructură;

c) să nu realizeze o modificare substanțială care afectează natura, obiectivele sau condițiile de implementare și care ar conduce la subminarea obiectivelor inițiale ale acesteia;

d) să nu schimbe destinația dotărilor Proiectului.

5. INVESTIȚII CARE CAD ÎN SARCINA REZIDENȚILOR

5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu fondatorul parcului UAT Orașul Șimleu Silvaniei, rezidenților Parcului le revine, în principal, respectarea următoarelor termene și obligații:

a) maximum două luni de la comunicarea efectuării recepției investiției realizate de UAT Orașul Șimleu Silvaniei, pentru începerea lucrărilor de construcții în baza autorizației de construire, depunând la Societatea Administrator MĂGURA PARK SRL documentele justificative;

b) maximum 6 luni de la semnarea contractului de concesiune, pentru depunerea cererii de finanțare; dovada depunerii solicitării de finanțare trebuie să fie comunicată concedentului în termen de maxim 30 de zile de la depunerea cererii;

c) în termen de maximum 5 zile de la semnarea contractului de finanțare pentru proiectul propus ori a respingerii de către Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Vest a aplicației de finanțare depuse de către Concesionar, acesta va comunica Concedentului, după caz, dovada semnării contractului de finanțare ori a respingerii aplicației de finanțare;

d) maximum 3 luni de la obținerea finanțării, pentru întocmirea proiectului tehnic necesar în vederea obținerii Autorizației de construire a proiectului propus;

e) maximum 4 luni de la data finalizării lucrărilor de construcție, pentru demararea activității în vederea căreia s-a încheiat contractul de concesiune;

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

g) valoarea ajutorului financiar nerambursabil pe care un IMM poate să il solicite în cadrul apelului de proiecte trebuie să fie între valoarea minimă de 200.001 euro și maximă de 800.000 euro pentru un proiect;

h) 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; 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 a avizelor necesare, cât și pentru notarea în Cartea funciară a drepturilor născute din contractul de concesiune;

i) să respecte normele legale de protecția muncii, protecția mediului și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;

j) 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 administratorul Parcului;

k) să nu cesioneze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință exclusivă asupra unității și dreptul de folosință asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al UAT Orașul Șimleu Silvaniei;

l) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren concesionată care a rămas neconstruită;

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

n) să respecte Regulamentul de organizare și funcționare al Parcului;

o) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă Proiectului, 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;

p) să respecte destinația unității stabilită prin contractul/contractele încheiate cu Societatea- Administrator MĂGURA PARK SRL și/sau cu UAT Orașul Șimleu Silvaniei, pe toată durata acestuia/acestora;

q) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Parcului de Specializare Inteligentă, elaborate de Societatea-Administrator MĂGURA PARK SRL a Parcului;

r) să asigure înființarea și menținerea pe toată perioada de durabilitate a proiectului a minim 3 (trei) locuri de muncă.

s) să utilizeze forajul realizat pe parcela concesionată, în vederea achiziționării și utilizării pompelor de căldură. Renunțarea la utilizarea forajului se va putea realiza numai cu acordul administratorului parcului, în baza acceptului prealabil al Autorității de Management.

5.2. Nerespectarea de către Rezidenți a oricăreia dintre obligațiile specificate mai sus ce conduc la imposibilitatea desfășurării activității sau a celor din contractul de concesiune și din contractul de administrare și de prestări servicii conexe duce la rezilierea contractului de concesiune.

5.3. Contractul de concesiune încetează și se reziliază în cazurile prevăzute de lege și în cuprinsul acestuia.

5.4. Orice investiție sau amenajare supusă autorizării care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza în baza unei autorizații de construire, însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele de principiu, în condițiile legii.

6. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE REZIDENȚI

6.1. Unitățile predate rezidenților în baza prevederilor contractului de concesiune vor fi exploatate de aceștia în mod direct și exclusiv, pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea acestora, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor pe toată perioada derulării contractului respectiv.

6.2. În condițiile prevderilor art. 51 alin.(5) din OUG nr. 112/2022 la expirarea duratei concesiunii, rezidentul beneficiază de un drept de preempţiune la achiziţionarea terenului. Astfel, la data încetării contractului de concesiune, în cazul ofertei UAT a Orașului Șimleu Silvaniei, dacă rezidentul refuză să cumpere terenul aflat în folosința sa și pe care a realizat investiția la un preț minim rezultat din evaluarea efectuată de către un terț evaluator independent acreditat ANEVAR, rezidentul poate propune UAT a Orașului Șimleu Silvaniei achiziționarea contrucțiilor proprietatea rezidentului. În cazul refuzului UAT a Orașului Șimleu Silvaniei de cumpărare a construcțiilor proprietatea Rezidentului, acestea pot fi cumpărate de un alt Rezident al Parcului ori de către un terț. În cazul neîncheierii unor astfel de acte translative a dreptului de proprietate asupra construcțiilor, Rezidentul are obligația de a ridica pe cheltuiala sa construcțiile și de a repune terenul în situația anterioară și a-l

restitui proprietarului - UAT Orașul Șimleu Silvaniei - liber de orice sarcini într-un termen rezonabil, dar nu mai mare de 4 luni de la data refuzului de cumpărare exprimat în scris de către UAT Orașul Șimleu Silvaniei. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate pentru teren de către UAT Orașul Șimleu Silvaniei, respectiv de către Rezident pentru construcțiile edificate pe acesta.

6.3. În cazul în care Rezidentul deține în proprietate sau are drept de folosință asupra unei suprafețe de teren în Parcul de Specializare Inteligentă, acesta beneficiază de un drept de preferință la cumpărare cu privire la suprafețele de teren situate în imediata vecinătate a suprafeței deținute.

6.4. Rezidenții Parcului, care nu beneficiază de dreptul de la art. 6.3, au dreptul de a cumpăra, cu prioritate față de terți, suprafețele de teren din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj.

7. DURATA CONCESIUNII / EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ ASUPRA UNITĂȚII

7.1. Pe durata de derulare a contractului de concesiune, respectiv 20 de ani, Rezidentul are un drept de folosință cu privire la terenul pe care este construit Proiectul.

8. REDEVENȚA MINIMĂ ȘI TAXA DE ADMINISTRARE

8.1. Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul transmiterii de către UAT Orașul Șimleu Silvaniei a dreptului de folosință exclusivă asupra unităților din Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj și asupra infrastructurii acestuia este formată din: (i) prețul folosinței unității/unităților (denumit redevența); și (ii) taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator MĂGURA PARK SRL în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Societatea-Administrator MĂGURA PARK SRL.

8.2. Redevența minimă percepută de către UAT Orașul Șimleu Silvaniei de la rezidenți pentru fiecare lot în parte este:

NR.CRT.	LOTURI	CF LOT	**SUPRAFAȚĂ DESTINATĂ CONCESIONĂRII**	**valoarea minimă a redevenței**
1	Lot 1	CF nr. 57628	4.108 mp	0,90 €/mp/an – 3.698 €/an
2	Lot 3	CF nr. 57634	2.285 mp	0,90 €/mp/an – 2.057 €/an
3	Lot 4	CF nr. 57635	2.284 mp	0,90 €/mp/an – 2.056 €/an
4	Lot 5	CF nr. 57629	4.263 mp	0,90 €/mp/an – 3.837 €/an
5	Lot 6	CF nr. 57630	2.268 mp	0,90 €/mp/an – 2.041 €/an
6	Lot 7	CF nr. 57631	4.523 mp	0,90 €/mp/an – 4.071 €/an

8.3. Taxa de administrare percepută de societatea SC MĂGURA PARK SRL de la rezidenți este estimată la un cuantum de 2,5 euro/mp/an (fără T.V.A.), calculată raportat la întreaga suprafață a terenului (unității) concesionat rezidentului. Taxa de administrare va fi cuantificată prin contractul de administrare ce va fi încheiat de către rezident cu administratorul Parcului.

8.4. Taxa de administrare se va plăti și ulterior cumpărării terenului de către rezident, fiind destinată întreținerii infrastructurii Parcului, a spațiilor comune sau a altor activități necesare bunei funcționări a Parcului.

8.5. Valoarea taxei de administrare, stabilită prin contractul încheiat de către Societatea- Administrator MĂGURA PARK SRL cu rezidenții, va fi actualizată cu rata anuală a inflației în Zona Euro, Sectorul Servicii comunicată de către Banca Centrală Europeană/Institutul Național de Statistică.Taxa de administrare poate fi actualizată pe perioada derulării contractului, în funcție de nevoile administratorului și în condițiile legii.

8.6. În schimbul taxei de administrare sunt asigurate de către Societatea-Administrator MĂGURA PARK SRL următoarele servicii în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj:

- iluminat public în incintele și căile de acces comune;
- salubrizarea și deszăpezirea incintelor comune;
- supravegherea video a intrării/ieșirii în/din incinta Parcului de Specializare Inteligentă;
- lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- servicii și lucrări de mentenanță, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosință rezidentului.
- facilitarea dezvoltării de parteneriate între companii și organizații de cercetare în vederea derulării unor activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice.

8.7. Redevența și modalitățile de plată

8.7.1. În cazul prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional, părțile, în conformitate cu prevederile art. 2.2 din Contractul de concesiune, vor renegocia redevența în funcție de profilul activității desfășurate, a numărului de locuri de muncă create în Parcul de Specializare Inteligentă, valoarea investiției realizate în Parc, a salariului mediu al angajaților din Parc, dar nu mai puțin decât valoarea minimă prevăzută de legislația în vigoare la data respectivă.

8.7.2. Plata redevenței se va efectua anual, în lei, la cursul Euro/Lei practicat de BNR la data facturării, în primele 15 (cincisprezece) zile calendaristice ale fiecărui an. Redevența va fi datorată începând cu data recepției investiției realizate de către rezident în cadrul proiectului propriu de investiții.

8.7.3. Plata se va face prin transfer bancar, în contul UAT Orașul Șimleu Silvaniei deschis la Trezoreria Orașului Șimleu Silvaniei.

8.7.4. În cazul neplății în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data emiterii facturii, Concesionarul datorează Concedentului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei datorate în lei.

8.7.5. Pe lângă plata redevenței, atât pe parcursul execuției Proiectului propus, precum și ulterior, Concesionarul se obligă să plătească, lunar, consumul de apă, energie electrică, canalizare și orice alt serviciu conform contractelor de furnizare încheiate de către Concesionar cu furnizorii acestor utilități/cu administratorul Parcului.

8.7.6. Valoarea redevenței stabilită prin contractul de concesiune încheiat cu rezidenții va fi actualizată anual cu rata inflaţiei comunicată de Institutul Național de Statistică.

8.7.7. Concesionarul este obligat ca în termen de 60 de zile de la data încheierii Contractului de concesiune să constituie în contul Concedentului o garanție de bună execuție în cuantum de 100% din valoarea redevenței datorată pentru 1 an. Garanția va fi actualizată anual prin creditarea contului de către concesionar cu diferența valorii redevenței datorate aplicării ratei inflației.

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

obligații financiare asumate prin Contract.

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

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

8.7.11. Garanția se va returna Concesionarului în termen de 30 zile de la încetarea contractului de concesiune, dacă Concedentul și-a îndeplinit toate obligațiile contractuale asumate. La momentul încetării Concesiunii, din această sumă depusă ca garanţie Concedentul va reține, dacă este cazul, penalitățile și/sau alte sume datorate către Concesionar, în baza contractului.

9. PROCEDURA DE VÂNZARE A TERENULUI

9.1. La expirarea duratei concesiunii, în condițiile prevderilor art. 51 alin.(5) din OUG nr. 112/2022, rezidentul beneficiază de un drept de preempțiune la achiziționarea terenului, în cazul în care concedentul hotărăște vânzarea terenului.

9.2. În cazul în care rezidentul intenționează să își exercite dreptul de preempțiune la achiziția terenului, acesta va transmite Societății-Administrator și UAT a Orașului Șimleu Silvaniei o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra terenul respectiv, cu cel puțin 120 de zile înainte de expirarea duratei contractului de concesiune.

9.3. Prețul minim de vânzare plătit de rezident pentru teren va fi stabilit de către un evaluator expert independent, membru în Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local al Orașului Șimleu Silvaniei.

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1 Modificarea, rezilierea și încetarea contractului

10.1.1. Contractul poate fi modificat numai cu acordul scris al Părţilor, prin act adițional.

10.1.2. Contractul încetează în următoarele cazuri:

a) la expirarea duratei stabilite în Contract, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Concedent;
c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concesionar, prin reziliere de către Concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concesionarului;
d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent, prin reziliere de către Concesionar;
e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a terenului;
f) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc de specializare inteligentă;
g) încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe încheiat între Concesionar, în calitate de rezident, și Societatea-Administrator MĂGURA PARK SRL.

10.1.3. Contractul poate fi reziliat în următoarele cazuri:

a) dacă Concesionarul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în Contract;
b) în cazul în care Concesionarul nu a realizat integral investiția conform Proiectului depus la Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Vest, organismul care aprobă finanțarea;
c) dacă UAT Orașul Șimleu Silvaniei nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în Contract.

10.1.4. În toate cazurile prevăzute la 10.1.3., Partea care invocă un caz de încălcare a Contractului este obligată să notifice în scris cealaltă Parte cu privire la încălcarea pretinsă. Aceasta din urmă are la dispoziție un termen de grație de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la primirea notificării să remedieze sau să înlăture respectiva încălcare. În cazul în care Partea notificată nu remediază sau nu înlătură încălcarea în termenul de grație, cealaltă Parte va avea dreptul să solicite rezilierea Contractului.

10.1.5. Contractul se reziliază de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, în următoarele situații:

a) oricare dintre Părți va intra în procedura insolvenței/falimentului sau în procedura de dizolvare sau lichidare;

b) Rezidentul nu a demarat investiția pentru desfășurarea activităților specifice Parcului de Specializare Inteligentă a proiectului propriu în termen de 4 luni de la data recepției investiției realizate de UAT Orașul Șimleu Silvaniei, în cazul contractelor de concesiune încheiate anterior acestei date, respectiv de la data predării amplasamentului în cazul contractelor de concesiune încheiate după această dată;

c) Rezidentul nu a fost selectat la finanțare de către Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Vest, în calitate de Autoritate de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027;

d) Rezidentul nu își îndeplinește obligația de plată a redevenței pe o perioadă de 9 luni.

10.2. Efectele încetării Contractului asupra construcțiilor

În cazul încetării Contractului ca urmare a împlinirii termenului inițial și în lipsa prelungirii acestuia prin acordul Părților, în cazul în care Concesionarul nu a achiziționat terenul care face obiectul Contractului, Concedentul are dreptul de a opta pentru cumpărarea construcțiilor realizate de către Concesionar, sens în care va trebui să îl notifice pe Concesionar, în schimbul unui preț care nu va putea depăși valoarea de piață a construcțiilor, astfel cum va rezulta în urma întocmirii unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR.

În situația în care UAT Orașul Șimleu Silvaniei nu își va exercita dreptul de cumpărare a construcțiilor, Rezidenții care dețin în concesiune sau în proprietate suprafețele de teren aflate în imediata vecinătate a construcției își pot exercita dreptul de cumpărare.

În situația în care aceștia nu își exercită dreptul, ceilalți Rezidenți ai Parcului au dreptul de a cumpăra construcțiile. În situația în care niciun rezident nu dorește cumpărarea construcțiilor, Concesionarul va avea dreptul să înstrăineze în mod liber, integral sau parțial, construcțiile Proiectului propus oricărui terț, notificând în acest sens UAT Orașul Șimleu Silvaniei cu 30 de zile calendaristice înainte de data vânzării.

Contractul de vânzare va putea fi încheiat numai după ce terțul cumpărător va încheia cu UAT Orașul Șimleu Silvaniei un contract de concesiune, ce va intra în vigoare după semnarea Contractului de vânzare (în oricare dintre situații la un preț cel puțin egal cu cel al pieței la acea dată, în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR). În contractul de vânzare dintre Concesionar și terț (având ca obiect construcția) se va introduce de către Concesionar în mod obligatoriu o clauză conform căreia „Terțul cumpărător va fi obligat să deruleze în cadrul Proiectului exclusiv activitățile permise în Parcul de Specializare Inteligentă”.

În cazul încetării anticipate a Contractului, în cazul în care Concesionarul nu a achiziționat terenul care face obiectul Contractului, se vor aplica în mod similar prevederile de mai sus.

11. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ

11.1. Accesul viitorilor rezidenți în Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

11.2. La licitație vor fi acceptați ofertanții care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului competent din România, însă nu mai puțin de 12 luni de activitate;

b) se încadrează în categoria IMM-urilor conform prevederilor Legii nr. 364/2004 și ale Regulamentului

(UE) 651/2014;

c) a desfășurat activitatea economică fără să fi avut suspendată activitatea oricând în anul depunerii ofertei și a avut profit din exploatare în anul precedent depunerii ofertei de concesiune;

d) nu este insolvabil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;

e) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni prevăzute în art.164 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice (administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar);

f) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;

g) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;

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

i) se obligă să realizeze pe terenul concesionat investiții în condițiile finanțării nerambursabile alocate în cadrul apelului dedicat rezidenților IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, derulat în baza Ghidului solicitantului aferent acestui apel elaborat de către Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Vest, și vor desfășura activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului de Specializare Inteligentă și Anexa IV la Ghidul solicitantului – Lista codurilor CAEN eligibile. Domeniile de activitate inovativă concretizate în activitatea desfășurată prin implementarea proiectului.

j) nu a mai beneficiat de sprijin financiar din fonduri publice, inclusiv fonduri UE, în ultimii 5 ani și/sau nu derulează proiecte finanţate în prezent, parțial sau în totalitate pentru aceleaşi activităţi, din alte surse publice, în cadrul unor proiecte similare cu cel ce constituie obiectul ofertei depuse, pentru concesionarii care propun realizarea invetiției proprii și din fonduri nerambursabile;

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

l) au probat capacitatea financiară impusă de realizarea investiției propuse;

m) au achitat taxa de participare la licitație, garanția de participare și au depus oferta împreună cu toate documentele suport solicitate, în termenele prevăzute.

12. OBLIGAȚIILE REZIDENTULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Pe toată durata funcționării în Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj , rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului.

13. DISPOZIȚII FINALE

13.1. O persoană juridică va putea depune oferte în cadrul procedurii de licitație pentru mai multe parcele, pentru fiecare ofertă depunând documentația completă, cu achitarea taxelor aferente pentru fiecare ofertare, iar în situația în care va fi desemnat câștigător pentru mai multe oferte depuse va putea semna un singur contract de concesiune, pentru o singură parcelă aleasă de acesta, iar în cazul celorlalte licitații va fi desemnat câștigător ofertantul clasat pe locul al doilea, conform art. 323 alin. 4 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ.

13.2. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

13.3. Drepturile și obligațiile părţilor, executarea şi încetarea contractului răspunderea contractuală şi

rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de concesiune, încheiat conform legislației în vigoare.

13.4. În cazul adjudecării parcelei/parcelelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de concesiune, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj vor face parte integrantă din contract.

13.5. Alte date informative despre Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj se pot obține de pe pagina de web a Orașului Șimleu Silvaniei – www.simleusilvaniei.ro, de unde se pot descărca și o parte din formularele necesare întocmirii dosarului pentru solicitarea concesiunii.

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

1. Prima etapă presupune realizarea infrastructurii necesare premergătoare investițiilor inițiale ce urmează a fi realizate de către rezidenții (IMM) atrași în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj. În acest sens, UAT Orașul Șimleu Silvaniei derulează un proiect finanțat prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, în cadrul căruia urmează să fie dezvoltată infrastructura de bază pentru funcționarea Parcului de Specializare Inteligentă: amenajare teren, construire drumuri de acces și introducere utilități necesare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații).

2. Etapa a doua se referă la organizarea procedurilor de licitație pentru concesionarea parcelelor de teren disponibile către companiile active în domeniile de specializare inteligentă stabilite (direcții de specializare în producție opțiuni generale și opțiuni strategice, în particular domeniile: 1. Sănătate; 2. Agroalimentar; 3. Cosmetice și suplimente alimentare; 4. Tehnologii de producție avansate, 5. Materiale noi; 6. Tehnologia Informației și a Telecomunicațiilor). Această etapă este prevăzută a se derula pe parcursul anului 2026. În paralel, companiile concesionare ale parcelelor din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj vor pregăti și depune spre finanțare proiecte cu finanțare nerambursabilă în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea implementării unor investiții inițiale la nivelul acestui amplasament.

3. Etapa a treia va consta în derularea investițiilor inițiale (investiții în active corporale și necorporale legate de demararea/crearea unei unități noi, extinderea capacității unei unități existente, diversificarea producției unei unități prin produse/servicii care nu au fost fabricate/prestate anterior în unitate sau o schimbare fundamentală a procesului general de producție al unei unități existente) de către companiile rezidente în domeniile stabilite, fie cu finanțare prin Programul Regional Nord-Vest 2021- 2027, fie cu fonduri proprii. Implementarea proiectelor de investiții de către rezidenții selectați în Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj se va derula în perioada impusă de caietul de sarcini și contractul de concesiune.

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

Anexa la caietul de sarcini

În ceea ce privește ambele opțiuni aferente direcțiilor de specializare în producție (opțiuni generale și opțiuni strategice), în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj se vor atrage IMM-urile din domenii de specializare inteligentă aferente unor activități cu valoare adăugată ridicată, în domenii de activitate (clasa CAEN) care se încadrează în următoarele clase CAEN Rev2:

		Direcții de specializare în producție	
CLASĂ COD CAEN	DENUMIRE	**Opțiuni** Generale	**Opțiuni** Strategice
1011	Prelucrarea și conservarea cărnii	X	
1012	Prelucrarea și conservarea cărnii de pasăre	X	
1013	Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)	X	
1032	Fabricarea sucurilor de fructe și legume	X	
1039	Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor n.c.a.	X	
1041	Fabricarea uleiurilor și grăsimilor	X	
1042	Fabricarea margarinei și a altor produse comestibile similare	X	
1051	Fabricarea produselor lactate și a brânzeturilor	X	
1061	Fabricarea produselor de morărit	X	
1062	Fabricarea amidonului și a produselor din amidon	X	
1071	Fabricarea pâinii; fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie	X	
1073	Fabricarea macaroanelor, tăițeilor, cuș-cuș-ului și a altor produse făinoase similare	X	
1081	Fabricarea zahărului	X	
1082	Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase	X	
1083	Prelucrarea ceaiului și cafelei	X	
1084	Fabricarea condimentelor și ingredientelor	X	
1085	Fabricarea de mâncăruri preparate	X	
1086	Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate și	X	

	alimentelor dietetice		
1089	Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.	X	
1320	Producția de țesături		X
1330	Finisarea materialelor textile		X
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare		X
1392	Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcămintei și lenjeriei de corp)		X
1393	Fabricarea de covoare și mochete		X
1394	Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori și plase		X
1395	Fabricarea de textile nețesute și articole din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte		X
1396	Fabricarea de articole tehnice și industriale din textile		X
1399	Fabricarea altor articole textile n.c.a.		X
1411	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele	X	
1412	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte pentru lucru	X	
1413	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)	X	
1414	Fabricarea de articole de lenjerie de corp	X	
1419	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.	X	
1420	Fabricarea articolelor din blană	X	
1431	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie	X	
1439	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbrăcăminte	X	
1511	Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor	X	
1512	Fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie și a articolelor de harnașament	X	
1520	Fabricarea încălțămintei	X	
1610	Tăierea și rindeluirea lemnului	X	

1621	Fabricarea de furnire și a panourilor de lemn	X	
1622	Fabricarea parchetului asamblat în panouri	X	
1623	Fabricarea altor elemente de dulgherie și tâmplărie, pentru construcții	X	
1624	Fabricarea ambalajelor din lemn	X	
1629	Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie și din alte materiale vegetale împletite	X	
1711	Fabricarea celulozei	X	
1712	Fabricarea hârtiei și cartonului	X	
1721	Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton	X	
1722	Fabricarea produselor de uz gospodăresc și sanitar, din hârtie sau carton	X	
1723	Fabricarea articolelor de papetărie	X	
1724	Fabricarea tapetului	X	
1729	Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a.	X	
2011	Fabricarea gazelor industriale		X
2012	Fabricarea coloranților și a pigmenților		X
2013	Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază		X
2014	Fabricarea altor produse chimice organice, de bază		X
2015	Fabricarea îngrășămintelor și produselor azotoase		X
2016	Fabricarea materialelor plastice în forme primare		X
2017	Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare		X
2020	Fabricarea pesticidelor și a altor produse agrochimice	X	
2030	Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice și masticurilor	X	
2041	Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere		X
2042	Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de		X

	toaletă)		
2052	Fabricarea cleiurilor		X
2053	Fabricarea uleiurilor esențiale		X
2059	Fabricarea altor produse chimice n.c.a.		X
2120	Fabricarea preparatelor farmaceutice		X
2211	Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor	X	
2219	Fabricarea altor produse din cauciuc	X	
2221	Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic	X	
2222	Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic	X	
2223	Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții	X	
2229	Fabricarea altor produse din material plastic	X	
2311	Fabricarea sticlei plate	X	
2312	Prelucrarea și fasonarea sticlei plate	X	
2313	Fabricarea articolelor din sticlă	X	
2314	Fabricarea fibrelor din sticlă	X	
2319	Fabricarea de sticlărie tehnică	X	
2320	Fabricarea de produse refractare	X	
2331	Fabricarea plăcilor și dalelor din ceramică	X	
2332	Fabricarea cărămizilor, țiglelor și a altor produse pentru construcții, din argilă arsă	X	
2341	Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc și ornamental	X	
2342	Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică	X	
2343	Fabricarea izolatorilor și pieselor izolante din ceramică	X	
2344	Fabricarea altor produse tehnice din ceramică	X	
2349	Fabricarea altor produse ceramice n.c.a.	X	
2351	Fabricarea cimentului	X	

2352	Fabricarea varului și ipsosului	X	
2361	Fabricarea produselor din beton pentru construcții	X	
2362	Fabricarea produselor din ipsos pentru construcții	X	
2363	Fabricarea betonului	X	
2364	Fabricarea mortarului	X	
2365	Fabricarea produselor din azbociment	X	
2369	Fabricarea altor articole din beton, ciment și ipsos	X	
2370	Tăierea, fasonarea și finisarea pietrei	X	
2391	Fabricarea de produse abrazive	X	
2399	Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a.	X	
2441	Producția metalelor prețioase	X	
2442	Metalurgia aluminiului	X	
2443	Producția plumbului, zincului și cositorului	X	
2444	Metalurgia cuprului	X	
2445	Producția altor metale neferoase	X	
2453	Turnarea metalelor neferoase ușoare	X	
2454	Turnarea altor metale neferoase	X	
2511	Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice	X	
2512	Fabricarea de uși și ferestre din metal	X	
2521	Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală	X	
2529	Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice	X	
2530	Producția generatoarelor de aburi (cu excepția cazanelor pentru încălzire centrală)	X	
2550	Fabricarea produselor metalice obținute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor	X	
2561	Tratarea și acoperirea metalelor	X	
2562	Operațiuni de mecanică generală	X	
2571	Fabricarea produselor de tăiat	X	

2572	Fabricarea articolelor de feronerie	X	
2573	Fabricarea uneltelor	X	
2591	Fabricarea de recipienți, containere și alte produse similare din oțel	X	
2592	Fabricarea ambalajelor ușoare din metal	X	
2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri	X	
2594	Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe	X	
2599	Fabricarea altor articole din metal n.c.a.	X	
2611	Fabricarea subansamblurilor electronice (module)		X
2612	Fabricarea altor componente electronice		X
2620	Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice		X
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicații		X
2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum		X
2651	Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație		X
2652	Producția de ceasuri		X
2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice		X
2680	Fabricarea suporturilor magnetice și optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității		X
2712	Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității		X

2720	Fabricarea de acumulatori și baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X
2732	Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice		X
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice		X
2740	Fabricarea de echipamente electrice de iluminat		X
2751	Fabricarea de aparate electrocasnice		X
2752	Fabricarea de echipamente casnice neelectrice		X
2790	Fabricarea altor echipamente electrice		X
2811	Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)		X
2812	Fabricarea de motoare hidraulice		X
2813	Fabricarea de pompe și compresoare		X
2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X
2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie		X
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor		X
2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat		X
2823	Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)		X
2824	Fabricarea mașinilor-unelte portabile acționate electric		X
2825	Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic		X
2829	Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.		X
2830	Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatări forestiere		X
2841	Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului		X

2849	Fabricarea altor mașini-unelte n.c.a.		X
2891	Fabricarea utilajelor pentru metalurgie		X
2892	Fabricarea utilajelor pentru extracție și construcții		X
2893	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor și tutunului		X
2894	Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcămintei și a pielăriei		X
2895	Fabricarea utilajelor pentru industria hârtiei și cartonului		X
2896	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice și a cauciucului		X
2899	Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a.		X
2910	Fabricarea autovehiculelor de transport rutier		X
2920	Producția de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci și semiremorci		X
2931	Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule		X
2932	Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule		X
3020	Fabricarea materialului rulant	X	
3030	Fabricarea de aeronave și nave spațiale	X	
3091	Fabricarea de motociclete	X	
3092	Fabricarea de biciclete și de vehicule pentru invalizi	X	
3099	Fabricarea altor mijloace de transport n.c.a.	X	
3101	Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine	X	
3102	Fabricarea de mobilă pentru bucătării	X	
3103	Fabricarea de saltele și somiere	X	
3109	Fabricarea de mobilă n.c.a.	X	
3212	Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare din metale și pietre prețioase	X	

3213	Fabricarea imitațiilor de bijuterii și articole similare	X	
3220	Fabricarea instrumentelor muzicale	X	
3230	Fabricarea articolelor pentru sport	X	
3240	Fabricarea jocurilor și jucăriilor	X	
3250	Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator		X
3291	Fabricarea măturilor și periilor	X	
3299	Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.	X	
3320	Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale	X	
3600	Captarea, tratarea și distribuția apei	X	
3700	Colectarea și epurarea apelor uzate	X	
3811	Colectarea deșeurilor nepericuloase	X	
3812	Colectarea deșeurilor periculoase	X	
3821	Tratarea și eliminarea deșeurilor nepericuloase	X	
3822	Tratarea și eliminarea deșeurilor periculoase	X	
3831	Demontarea (dezasamblarea) mașinilor și echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor	X	
3832	Recuperarea materialelor reciclabile sortate	X	
3900	Activități și servicii de decontaminare	X	
5221	Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre	X	
5222	Activități de servicii anexe transportului pe apă	X	
5223	Activități de servicii anexe transporturilor aeriene	X	
5229	Alte activități anexe transporturilor	X	
5530	Parcuri pentru rulote, campinguri și tabere	X	
5590	Alte servicii de cazare	X	
6201	Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)	x	
7111	Activități de arhitectură	X	
7112	Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de	X	

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

Notă: în conformitate cu Instrucțiunea ADR Nord-Vest nr. 37/20.02.2025 privind actualizarea codurilor CAEN pentru proiectele depuse în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, ”pentru apelurile de proiecte lansate înainte de 31.12.2024, verificarea eligibilității codurilor CAEN în etapa de evaluare tehnico-financiară și/sau etapa de contractare va fi realizată utilizând lista de coduri CAEN eligibile/neeligibile conform Rev. 2, anexă de la data publicării fiecarui Ghid al solicitantului”, iar ”în situația în care în etapa de evaluare tehnico- financiară sau în etapa de contractare solicitantul și-a actualizat codul CAEN conform Rev.3, verificarea eligibilității codului CAEN se va face prin verificarea corespondenței între activitățile aferente codului CAEN Rev. 2 și cele aferente codului CAEN Rev. 3”.

INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

A. Inițierea licitației

3.1. Procedura de concesionare: Licitație deschisă cu ofertă în plic închis.

3.2. Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională şi într-unul de circulație locală, pe pagina să de internet și a concedentului ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice.

3.3. Anunțul de licitație va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

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

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

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

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

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

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

B. Condiții de participare.

3.5. La licitație se poate înscrie orice persoană juridică română care îndeplineşte cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit taxa de participare la licitație și garanția de participare;

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

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

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

e) au o structură organizatorică de personal și dotare tehnică corespunzătoare;

f) au o situaţie economică și financiară bună conform bilanțului;

h) nivelul ofertei financiare depășește redevența minimă și sursele asigurării ei sunt sigure și solide;

g) investițiile propuse pentru conservarea şi valorificarea potențialului productiv al terenurilor, mijloacele de realizare și de finanțare sunt realizabile;

h) împotriva ofertantului nu a fost pronunțată o hotărâre definitivă a unei instanţe judecătorești pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor ce-i reveneau dintr-un contract de concesiune, achiziţie publică sau oricare alt contract încheiat cu o autoritate/instituție publică și care a avut ca obiect darea în folosinţă şi/sau exploatarea și/sau punerea în valoare în orice alt mod a bunurilor proprietate publică sau privată.

Restricția operează pentru o durată de 3 ani, de la data pronunțării hotărârii judecătorești definitive de neîndeplinire culpabilă a obligațiilor.;

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

j) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului competent din România, însă nu mai puțin de 12 luni de activitate, a desfășurat activitate pe o perioadă corespunzătoare a cel puțin unui an fiscal integral și a înregistrat profit din exploatare (>0 lei) în anul fiscal anterior depunerii ofertei și nu a avut activitatea suspendată oricând în anul depunerii ofertei;

k) se încadrează în categoria IMM-urilor, conform legii nr. 346/2004. Criteriul cu privire la încadrarea în categoria de IMM nu este obligatoriu a se menține pe perioada de implementare și durabilitate a investiției.

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

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

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

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

3.8. Concedentul va asigura accesul direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conţinutul documentației de atribuire, la adresa: www.simleusilvaniei.ro.

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

3.10. Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet şi fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 3 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

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

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

3.13. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (3.10), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data- limită de depunere a ofertelor.

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

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

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

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

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

3.16. Procedura de licitație se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

3.17. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru oricare dintre loturile obiect al procedurii de licitație, concedentul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitație.

3.18. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

C. Derularea licitației:

Etapa I. – Deschiderea ofertelor.

3.19. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

3.20. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii la Compartimentul relații publice al concedentului, plicurile închise și sigilate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitație.

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

- Verificarea termenului de depunere a ofertelor;
- Eliminarea ofertelor care au fost depuse după data și ora limită, stabilită prin anunțul publicitar;
- Deschiderea plicurilor exterioare a ofertelor care au fost depuse în termenul stabilit prin anunțul publicitar ;
- Enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul exterior;
- Eliminarea ofertelor care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în prezenta documentație de licitație;
- După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul Verbal nr. 1, în care se va preciza rezultatul analizei și care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de reprezentanții societăților care participă la deschiderea plicurilor.

Etapa II. –Analizarea ofertelor.

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

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

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

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

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

3.27. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
3.28. Raportul prevăzut la alin. (3.26.) se depune la dosarul concesiunii.

Etapa III. –Stabilirea ofertei câștigătoare.
3.29. După desemnarea ofertelor valabile, menționate în Procesul verbal nr. 2, Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte valabile, aplicând criteriile de atribuire – conform Capitol VI din prezenta documentație şi va declara câștigătoare oferta cu punctajul cel mai mare.
3.30. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de evaluare care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de evaluare care are ponderea cea mai mare după acesta, în ordinea criteriilor de atribuire conform caietului de sarcini. Daca după aplicarea tuturor criteriilor de evaluare egalitatea persista, Comisia de evaluare va solicita ofertanților aflați la egalitatea o noua oferta în plic închis.
3.31. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul-verbal nr. 3, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
3.32. În baza Procesului-verbal nr. 3, comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

D. Încheierea Contractului de concesiune
3.33. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Un ofertant poate fi desemnat câștigător pentru mai multe loturi de teren dar poate să încheie un singur contract de concesiune la alegerea lui. În acest caz, pentru celelalte loturi de teren, Comisia de evaluare va desemna câștigător ofertantul aflat pe locul următor. În situația în care un ofertant va fi desemnat câștigător pentru mai multe loturi de teren, Concedentul îl va înștiința pe acesta de situație în termen de 2 zile lucrătoare de la aprobarea raportului comisiei. Ofertantul are obligația de a formula un răspuns în termen de maxim 2 zile lucrătoare de la primirea comunicării. Comunicarea se face prin poșta electronică și în scris, cu confirmare de primire.
3.34. Concedentul are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune prevăzute de prezenta secțiune.
3.35. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a; d)criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
g) durata contractului;
h) nivelul redevenței;
i) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;
j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

3.36. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune , în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
3.37. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3.36) concedentul are obligaţia de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
3.38. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3.36) concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
3.39. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. 3.36.
3.40. Predarea – primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

I. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

Acţiunea în justiţie se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

II. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

Licitația se va desfășura în runde succesive, conform anunțurilor făcute pe site-ul www.simleusilvaniei.ro și în presa locală și centrală, până la epuizarea parcelelor disponibile.

În prima etapă vor fi scoase la licitație parcelele _____. Ulterior adjudecării licitațiilor și încheierii contractelor de concesiune pentru aceste parcele, va fi demarată procedura de licitație pentru celelalte parcele, respectiv _____.

La licitație pot participa persoanele juridice române, unitățile și instituțiile de drept public și privat care au în obiectul de activitate cercetarea-dezvoltarea, întreprinderi, individual sau în cooperare cu unitățile și instituțiile de drept public și privat care au în obiectul de activitate cercetarea-dezvoltarea, care vor desfășura activități specifice parcului de specializare inteligentă, conform prevederilor OUG nr. 112/2022.

(*în cazul în care la data depunerii ofertei, participantul la licitație nu deține unul din domeniile de activitate (clasa CAEN)-**opțiuni** generale **și** strategice, aprobate în **cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord**-Vest 2021-2027,**prevăzute în** *Anexa* la caietul de sarcini, operatorul economic trebuie **să își completeze obiectul de activitate cu activități de c**ercetare-**dezvoltare, astfel încât să se încadreze în categoria prevăzută la art. 8 lit. f) din og nr. 57/2002**, sens în care**, va depune o declarație pe proprie răspundere prin care se obligă să îndeplinească această cerință la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord**-Vest 2021-**2027, sub sancțiunea pierderii calității de rezident)**.„**

Ofertanții vor depune la sediul UAT Orașul Șimleu Silvaniei, situat în Orașul Șimleu Silvaniei, str. Libertății nr.3, Județul Sălaj - Compartiment relații publice, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

* Plicul exterior va fi adresat ,,UAT ORAȘUL ȘIMLEU SILVANIEI" pentru LICITAȚIA PUBLICĂ în vederea concesionarii parcelei cu nr. cadastral ....., în suprafață de mp, situată în perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj și va fi însoțit (în plicul exterior) de următoarele:

A) Formularele anexă

- Fişa cu informaţii privind ofertantul (Anexa nr. 1),
- Declaraţie pe proprie răspundere (Anexa nr. 2),

- Informații privind activitățile viitoare (Anexa nr. 3),
- Declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor (Anexa nr.6).

B) Acte doveditoare privind calităţile și capacităţile ofertanţilor, respectiv:

- Certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerţului - copie;
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerţului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
  a) Obiectul de activitate conform codurilor CAEN (opțiuni generale și strategice) aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027; în cazul în care la data depunerii ofertei ofertantul nu deține unul din codurile CAEN precizate anterior , va depune o declarație pe proprie răspundere prin care se obligă să îndeplinească această cerință la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.
  b) faptul ca ofertantul nu este în faliment;
  c) ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfăşura activităţi economice;
  d) sediul social;
  e) reprezentantul legal al ofertantului;
  f) identitatea beneficiarilor reali ai persoanei juridice.
- Copie a actului său de identitate a reprezentantului legal;
- Copie după statutul şi/sau actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiţionale semnificative;
- Împuternicire notarială în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică (dacă nu este reprezentantul legal al companiei), însoţită o de copie a actului său de identitate;
- Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii faţă de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- Cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are înscrise infracţiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- Certificat/adeverinţă privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- Cazier judiciar pentru reprezentantul legal al ofertantului, din care să reiasă faptul că nu a fost condamnat definitiv în procese penale pentru infracțiuni prevăzute în art.164 din Legea 98/2016 privind achizițiile publice – original sau copie;
- Cazier fiscal pentru reprezentantul legal al ofertantului, în care să nu fie înscrise mențiuni care contravin dispozițiilor legale – original sau copie
- Un bilanţ financiar-contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și recipisa aferentă depunerii bilanțului;
- Dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 1.000,00 lei, (sumă care nu se restituie) și care se va vira în contul RO88TREZ56321330250XXXXX deschis la Trezoreria Orașului Șimleu Silvaniei beneficiar UAT Orașul Șimleu Silvaniei, cod fiscal 4566658;
- Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 5.000,00 lei și care se va vira în contul RO53TRE5635006XXX000088 deschis la Trezoreria Orașului Șimleu Silvaniei, beneficiar UAT Orașul Șimleu Silvaniei, cod fiscal 4566658.

Toate documentele care nu sunt depuse în original, se vor semna pentru conformitate olograf de **către** ofertant.

* Plicul interior având înscris denumirea ofertantului precum și sediul social al acestuia și va conține oferta propriu – zisă, oferta care se depune într-un singur exemplar, semnată de ofertant și care va cuprinde :

- Anexa 4: Proiectul (Angajamentul) de investiții asumate de ofertant;
- Anexa 5: Angajamentele asumate de ofertant referitoare la personalul angajat;
- Anexa 7: Formular de ofertă privind redevența.
- Anexa 7.1: Declarație pe proprie răspundere privind suma pe care își asumă să o acceseze în cadrul programului regional NORD – VEST 2021 – 2027

Aceste documente vor face parte integrantă din contractul de concesiune care se va încheia cu rezidenții selectați în urma licitației.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul UAT al Orașului Șimleu Silvaniei, Compartiment relații publice, conform termenelor limită de depunere a ofertelor.

III. INFORMAŢII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

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

III.A.**CONDIŢII SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI** CONCESIONAT -60 puncte, din care:

- Nivelul **investiţiilor** asumate_____20 puncte
- **P1 reprezintă valoarea investiţiilor propuse (din ANEXA NR.4)** Punctajul maxim ce se va acorda este de 20 puncte (Investiţii max).
- Fiecare din celelalte oferte (Investiţii 1, Investiţii 2, ş.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

P1 = **(Investiţii 1/Investiţii** max) x 20 puncte

- Locurile de **muncă la care** se **angajează ofertantul** _____40 puncte
- P2 reprezintă numărul de locuri de muncă pe care se angajează să le creeze Ofertantul.

Min. 3 locuri de muncă = 0 puncte……
Între 4 –5 locuri de muncă = 20 puncte
Între 6 – 10 locuri de muncă = 35 puncte
Peste 10 locuri de muncă = 40 puncte

Punctajul maxim ce se va acorda este de 40 puncte (numărul maxim de locuri de muncă).

- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: Pn = (locuri n /locuri maxime) * punctajul maxim acordat.

P2 = **(Număr** de locuri de **muncă** la care se **angajează** 1/ **Număr** maxim de locuri de **muncă ofertat în cadrul procedurii de licitație) x 40 puncte**

III.B. CAPACITATEA ECONOMICO-**FINANCIARĂ A** OFERTANTULUI - 10 puncte

- Rata **solvabilității** generale 10 puncte

- P3 rata solvabilității generale și se verifică pentru anul anterior depunerii ofertei de concesionare și se calculează ca raport între Active Totale și Datorii Totale. Valoarea cea mai mare a acestui indicator va primi punctajul maxim de 10 puncte.

- Fiecare dintre celelalte firme pentru care se analizează rata solvabilitatii generale (Rata solvabilitatii generale 1, Rata solvabilitatii generale 2, ş.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

P3 = (Rata **solvabilității** generale 1/ Rata **solvabilității** max) x 10 puncte

III.C. **REDEVENȚA**- 30 puncte

- P4 reprezintă nivelul redevenței exprimat în eur/mp/an. Oferta care propune cel mai mare nivel al redevenței (Redevenţa max) primeşte punctajul maxim de 30 de puncte.

- Fiecare dintre celelalte oferte de redevenţă (Redevenţa 1, Redevenţa 2, ş.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

P4 = **(Redevenţa** 1/ **Redevenţa max)** x 30 puncte

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

P total = P1 + P2 + P3 + P4

6.2. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, mai sus menționate.

6.1. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire de la III.A. (respectiv P1), iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta în ordine descrescatoare, respectiv P2 (punctaj P2), P3 (punctaj P3), P4 (punctaj P4).

Notă: În cazul în care oferta nu prevede **măsuri** de **protecția** mediului, conform **legislației mediului**, **aceasta va fi respinsă.**

• ANEXE la documentația de atribuire

Constituie Anexe:

- **Anexa 1: Fișa** ofertantului;
- **Anexa 2: Declaraţie pe proprie răspundere;**
- **Anexa 3: Informații privind activitățile viitoare;**
- **Anexa 4: Proiectul (Angajamentul) de investiții asumate de ofertant** ;
- Anexa 5 : Angajamentele asumate de ofertant referitoare la personalul angajat ;
- **Anexa 6: Declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva** incendiilor;
- **Anexa 7: Formular de ofertă** ;
- Anexa 7.1 - **Declarație pe proprie răspundere privind suma pe care își asumă să o acceseze în cadrul** programului regional NORD – VEST 2021 – 2027
- Anexa nr. 8: Contract de concesiune – (varianta draft);
- **Anexa nr. 9: Regulamentul de funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă;**
- **Anexa nr. 10: Contractul de Administrare și prestări servicii conexe;**
- Anexa nr. 11: Plan Urbanistic Zonal;
- Anexa nr. 12**: Plan de Amplasament și** Delimitare a imo**bilelor aferente fiecărui Lot/parcelă concesionabilă**;
- Anexa nr. 13**: Extrase de Carte Funciară pentru parcelele de teren din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă.**

ANEXA NR. 1

• FIŞA OFERTANTULUI

1) Ofertant _____

2) Sediul societăţii sau adresa _____

3) Telefon _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcţia _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului _____

8) Nr. Cont _____

9) Banca _____

10) Capitalul social (mil. lei) _____

11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____

12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul _____

13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale_____

14) Prezentarea modului de calcul și valorii EBIDA _____

Data completării_____

Ofertant:

_____

L.S.

ANEXA NR. 2

Operator economic

_____

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

_____

(se inserează numele persoanei juridice),

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

_____

_____

organizată de_____, în data de_____, ora_____declar pe proprie răspundere că :

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

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

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

d) nu am fost condamnat, în ultimii 5 (cinci) ani, prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli în materie profesională;

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

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

g) ofertantul și/sau reprezentantul său legal, NU se încadrează în criteriile generale de neeligibilitate sau de excludere și dispozițiile Regulamentului 2018/1046 și asumate de solicitant prin Declarația Unică, inclusiv nu este întreprindere în dificultate;

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

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

j) societatea se obligă ca, în cazul desemnării sale ca ofertant câștigător și al încheierii contractului de concesiune, să utilizeze forajul realizat pe parcela concesionată, în vederea achiziționării și utilizării pompelor de căldură. Renunțarea la utilizarea forajului se va putea realiza numai cu acordul administratorului parcului, în baza acceptului prealabil al Autorității de Management.

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

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

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată şi ştampilă)

Data ……..

ANEXA NR. 3

Operator economic

_____

INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați și ne asumăm să ne desfășurăm activitatea în **Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj** începând cu_____(trimestrul/luna),_____(anul) în următoarele domenii de activitate:

Activitatea 1 cod CAEN

Descriere:

_____

_____

_____

Activitatea 2 cod CAEN

Descriere:

_____

_____

_____

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

Dacă *DA*, vă rugăm să descrieți:

_____

_____

_____

Data completării_____

Ofertant:

_____

L.S.

ANEXA NR. 4

Operator economic

_____

PROIECTU**L (ANGAJAMENTUL) DE INVESTIȚII ASUMAT DE OFERTANT**

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

1. Domeniul de activitate al firmei, precum și o prezentare succintă a produselor/serviciilor și a potențialilor clienți;
   .....
2. Condițiile actuale (în cazul unei companii deja existentă pe piață);
   .....
3. Descrierea segmentului de piață;
   .....
4. Strategiile de diversificare și perspective de dezvoltare ale companiei;
   ……
   ……
5. Poziția în ciclul de viață, adică în ce stadiu de viață se află domeniul de activitate pentru care s-a elaborat planul de afaceri.
   ……
   ……
6. Societatea pe care o reprezint se obligă să realizeze în Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj următoarea investiție:
   i. Denumirea și descrierea (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip constructie, linii tehnologice, etc)
……..…

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

- construcții și instalații
- utilaje și echipamente cu montaj
- utilaje fără montaj
- produs/serviciu/proces inovativ dezvoltat

iii. Termenul de execuție: ……..

7. Detaliați necesarul estimat de activități din sfera domeniului de cercetare-inovare de care compania va avea nevoie pentru derularea activităților în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj:

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

8. Construcţiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă, respectiv prin documentele urbanistice aferente.

Ofertant

(Semnătura şi ștampila) Data ……..

ANEXA NR. 5

Operator economic

_____

ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

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

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

*Personal total planificat: ..... **angajaţi***, astfel:

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

Din care:

● PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul de Specializare **Inteligentă:**

..... PERSOANE.

La data realizării numărului de personal menţionat, mă angajez necondiționat să remit Administratorului Parcului de Specializare Inteligentă un CERTIFICAT întocmit de către administratorul Societății pe care o reprezint şi semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin contractul de concesiune.

Pe toată perioada de durabilitate a contractului și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în Parcul de Specializare **Inteligentă** ne angajăm ca numărul de angajaţi să NU scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în Parcul de Specializare **Inteligentă**.

Data completării_____

Ofertant:

_____

L.S.

ANEXA NR. 6

Operator economic

_____

DECLARAȚIE

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

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al _____

_____

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

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

Data completării_____

Ofertant:

_____

L.S.

Operator economic

_____

ANEXA NR. 7

FORMULAR DE OFERTĂ

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

Cu privire la bunul imobil ce aparține domeniului privat al UAT Orașul Șimleu Silvaniei, în suprafaţă de ------- mp, înscris în Cartea funciară nr._____, având numărul cadastral ---------, ce urmează a fi CONCESIONAT în data de_____, ora_____, la sediul concedentului din Orașul Șimleu Silvaniei, str.Libertății nr. 3.

Oferta mea pentru concesiunea bunului imobil mai sus menționat este:

1. Redevența _____euro/mp/an .
2. Investițiile pe care intenționez să le efectuez sunt în sumă de _____euro, conform Proiectului (Angajamentului) de investiții depus în acest sens.
3. Capacitatea economico-financiară este probată prin cifră de afaceri de _____, pe baza datelor din bilanțul financiar-contabil pentru anul fiscal precedent, încheiat.
4. Numărul locurilor de muncă, cu normă întreagă, pe care mă angajez să le creez este de _____.
5. Protecția mediului :

- ☐ mă voi angaja
- ☐ nu mă voi angaja

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

să utilizez forajul realizat pe parcela concesionată, în vederea achiziționării și utilizării pompelor de căldură. Renunțarea la utilizarea forajului se va putea realiza numai cu acordul administratorului parcului, în baza acceptului prealabil al Autorității de Management.

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

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

Data completării_____

Ofertant:

_____

L.S.

Operator economic

_____

ANEXA NR.7.1.

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

_____
(se inserează numele persoanei juridice),

prin _____ în calitate de reprezentant legal, în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru concesionarea _____
_____ _____
organizată de _____, în data de _____, ora _____declar pe proprie răspundere că :

- Societatea pentru parcela identificată cu Nr.CAD……..., suprafață de ……..., se obligă să realizeze pe terenul concesionat investiții finanțate în condițiile finanțării nerambursabile alocate în cadrul apelului dedicat rezidenților IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, derulat în baza Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.
Valoarea ajutorului financiar nerambursabil pe care un IMM poate să il solicite în cadrul apelului de proiecte trebuie să fie între valoarea minimă de 200.001 euro și maximă de 800.000 euro pentru un proiect.

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

Data completării_____

Ofertant:

_____

L.S.

ANEXA NR. 8

CONTRACT DE CONCESIUNE
a unor parcele de teren situate în perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj

Între:

1. **UAT Orașul Șimleu Silvaniei**, în calitate de proprietar al terenului, persoană juridică de drept public, cu sediul în Orașul Șimleu Silvaniei, str. Libertății, nr.3, reprezentat prin Primarul în funcţie al orașului Șimleu Silvaniei – domnul LAZAR MIHAI-CRISTIAN, în calitate de concedent, denumit în continuare „Concedentul"; și

2. Societatea_____ S.R.L/S.A., cu sediul social situat în loc_____, strada_____nr. _____, Județul_____, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr._____, având C.U.I_____, cont IBAN nr._____, deschis la_____, reprezentată legal de dl/dna ....., cu funcția de Administrator, în calitate de concesionar, denumit în continuare „Rezidentul" sau „Concesionarul"

Având în vedere următoarele:

(A) UAT Orașul Șimleu Silvaniei este proprietarul terenurilor aferente Parcului de Specializare Inteligentă, situat în localitatea Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj, în temeiul extraselor de carte funciară;

(B) Societatea MĂGURA PARK SRL (denumită în continuare „Administratorul Parcului") are dreptul de a administra terenurile aferente Parcului de Specializare Inteligentă,

(C) Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj a obținut avizul provizoriu de funcționare, fondatorul acestuia UAT Orașul Șimleu Silvaniei inițiind procedura legală de obținere a titlului de parc de specializare inteligentă, în baza prevederilor Ordonanței de urgență nr. 112/2022 privind instituirea unor măsuri pentru stimularea investițiilor cu finanțare din fonduri externe nerambursabile în domeniul eficienței energetice, resurselor regenerabile de energie pentru întreprinderi mari și întreprinderi mici și mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităților publice locale, precum și unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative („*O.U.G. nr. 112/2022*").

(D) Proprietarul terenurilor aferente Parcului de Specializare Inteligentă, UAT Orașul Șimleu Silvaniei, a decis, în baza Studiului de oportunitate efectuat, concesionarea unei parcele de teren către Concesionar, în condițiile prezentului Contract;

(E) Rezidentul investitor va desfășura în Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj activități conform obiectului său de activitate, în deplină concordanță cu obiectivele parcurilor de specializare inteligentă prevăzute de legi speciale,

a intervenit prezentul contract de concesiune (denumit în continuare „Contractul"), în următoarele condiții:

Art. I. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie concesionarea unei parcele din terenul proprietatea UAT Orașul Șimleu Silvaniei aflat în Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj , administrat de Societatea MĂGURA PARK SRL., având următoarele elemente de identificare:

a) Suprafata terenului:_____mp;

b) Amplasare: teren intravilan, situat în orașul Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj, în incinta Parcului de Specializare Inteligentă, parcela_ _ _ _ _ ;

c) Cartea Funciară nr._____- Extras de carte funciară, Anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

1.2. UAT Orașul Șimleu Silvaniei dă dreptul Concesionarului să edifice pe teren construcțiile prevăzute în proiect (denumit în continuare „Proiectul"), cu respectarea pe deplin a dispozițiilor legale aplicabile, drept afectat de condiția suspensivă de a fi selectat pentru finanțare de către Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, în condițiile art. 7.1.

1.3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt:

- Bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Este bun de retur imobilul teren, identificat cu nr. Cadastral_înscris în CF_____, cu o **suprafață** de_____mp.

- Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Este **bun propriu construcția (investiția) realizată de concesionar pe terenul identificat cu** nr. Cadastral _____, înscris în CF_____**, cu o suprafață** de _____mp.

Art. II. DURATA CONTRACTULUI

2.1. Dreptul de concesiune asupra terenului ce face obiectul prezentului Contract este valabil pentru o perioadă de 20 de ani, începând cu data încheierii prezentului Contract.

2.2. Părțile pot stabili de comun acord ca la expirarea perioadei menționate la art. 2.1 de mai sus, aceasta poate fi prelungită printr-un act adițional la cererea Concesionarului, până la o perioadă maximă de 49 de ani, pe baza unei notificări scrise din partea Concesionarului acestuia către UAT Orașul Șimleu Silvaniei, cu minimum 6 luni înainte de expirarea Contractului.

Art. III. DECLA**RAȚIILE PĂRȚILOR**

3.1. CONCEDENTUL ***declară, pe proprie răspundere, următoarele***:

3.1.1. La data semnării, UAT Orașul Șimleu Silvaniei este proprietarul terenului ce face obiectul prezentului Contract și are capacitatea de a constitui dreptul de concesiune în favoarea Concesionarului, în condițiile prezentului Contract;

3.1.2. Terenul nu a făcut obiectul unui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau un alt contract de orice natură, prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau vreun drept de folosință;

3.1.3. La data semnării, terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul unor cereri sau pretenții de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, ori a unei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare în baza unor legi speciale și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ;

3.1.4. Terenul nu este grevat de sarcini sau garanții (ipotecă, privilegiu, servitute) constituite în favoarea unor terțe persoane;

3.1.5. Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul unor proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii, sau altui interes public despre care UAT Orașul Șimleu Silvaniei are cunoștință;

3.1.6. Concedentul este de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a drepturilor Concesionarului ce rezultă din prezentul Contract;

3.1.7. La finalizarea Proiectului propus de către Concesionar pe terenul proprietatea UAT a Orașului Șimleu Silvaniei, Concedentul semnează Procesul-verbal prin care se constată îndeplinirea obligațiilor de investiții de către Concesionar;

3.1.8. Concedentul declară că la finalizarea Proiectului propus este de acord cu înscrierea, de către Concesionar, în Cartea Funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor ridicate și că este de acord ca acesta să îndeplinească toate formalitățile de carte funciară în condițiile legii.

3.2. CONCESIONARUL ***declară, pe propria răspundere, următoarele***:

3.2.1. Este o entitate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică și economico-financiară necesară pentru a folosi terenul și a realiza Proiectul în conformitate cu prevederile prezentului Contract.

3.2.2. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa prezentul Contract.

3.2.3. Nu se află în stare de faliment, nu este insolvabil și nu s-a demarat procedura de declarare a falimentului de către creditorii acestuia.

3.2.4. Nu constituie parte în niciun act juridic ce ar avea ca efect interzicerea sau împiedicarea desfășurării activității curente sau viitoare a Societății, sau interzicerea ori împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Concedent prin prezentul Contract.

3.2.5. Activitățile care se vor desfășura pe teren nu contaminează mediul peste limitele impuse de legislația în vigoare.

3.2.6. Concesionarul va obține toate avizele, aprobările, permisele sau autorizațiile necesare în vederea desfășurării activităților, pe cheltuiala Concesionarului.

3.2.7. Concesionarul trebuie să mențină obiectul de activitate declarat la data încheierii contractului.

3.2.8. Concesionarul va implementa proiectul realizat prin obținerea fondurilor europene nerambursabile fără a depăși termenele prevăzute în contractele de finanțare.

Art. IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

4.1. În schimbul constituirii dreptului de concesiune asupra terenului, Concesionarul va **plăti** în contul UAT **Orașul Șimleu Silvaniei o redevență** reprezentând echivalentul în lei a sumei de_____euro/an, (fără TVA, acesta se va adaugă dacă legislația în vigoare la data concesionării o prevede), începând cu data finalizării investiției și întocmirea procesului-verbal de recepție a lucărilor.

4.1.1. În cazul prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional, părțile, în conformitate cu prevederile art. 2.2, vor renegocia redevența în funcție de profilul activității desfășurate, a numărului de locuri de muncă create în Parcul de Specializare Inteligentă, valoarea investiției realizate în Parc, a salariului mediu al angajaților din Parc, cu respectarea valorilor stabilite de legislația în vigoare.

4.2. Plata redevenței se va efectua anual, în lei, la cursul Euro/Lei practicat de BNR la data plății, în primele 15 (cincisprezece) zile calendaristice ale fiecărui an. Redevența va fi datorată începând cu data recepției investiției realizate de către rezident în cadrul proiectului propriu de investiții.

4.3. Plata se va face prin transfer bancar, în contul UAT a Orașului Șimleu Silvaniei deschis la Trezoreria Orașului Șimleu Silvaniei.

4.4. În cazul neplății în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data scadenței, Concesionarul datorează Concedentului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei datorate în lei.

4.5. Neplata redevenței de către Concesionar în termen de 60 zile de la împlinirea termenului prevăzut la art. 4.2 conferă Concedentului dreptul de a considera Contractul reziliat de plin drept fără a fi nevoie de nicio altă formalitate sau de intervenţia unei instanţe judecătoreşti. Concesionarul va rămâne obligat și după rezilierea Contractului la plata redevenței datorate până la momentul retragerii concesiunii, precum și la plata de penalităţi de întârziere calculate potrivit art. 4.4.

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

4.7. Pe lângă plata redevenței, conform articolului 4.1., atât în cursul execuției Proiectului propus, precum și ulterior, Concesionarul se obligă să plătească, lunar, consumul de apă, energie electrică, canalizare și orice alt serviciu conform contractelor de furnizare încheiate de Concesionar cu furnizorii acestor utilități/cu societatea administrator - SC MĂGURA PARK SRL.

4.8. Pe lângă redevența prevăzută în prezentul articol, Concesionarul va achita Administratorului Parcului de Specializare Inteligentă, respectiv Societății MĂGURA PARK SRL, o taxă de administrare în cuantum și în condițiile stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe, încheiat între aceste două părți.

4.9. Valoarea redevenței stabilite prin contractul de concesiune va fi actualizată anual cu rata anuală a inflației în Zona Euro, Sectorul Servicii comunicată de către Banca Centrală Europeană /Institutul Național de Statistică.

Art. V. DREPTURILE PĂRȚILOR

5.1. Concesionarul are următoarele drepturi:

5.1.1. De a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, terenul, cu respectarea Proiectului pentru care a fost concesionat, a regulamentului Parcului de Specializare Inteligentă și a tuturor prevederilor legale aplicabile.

5.1.2. Dreptul de preempțiune cu privire la cumpărarea terenului ce face obiectul prezentului Contract, la încetarea duratei concesiunii, prin notificarea scrisă a Concedentului și a Administratorului Parcului cu cel puțin 120 de zile înainte de expirarea duratei Contractului.

5.1.3. Cererea privind exprimarea intenției de cumpărare a terenului se va depune la sediul MĂGURA PARK SRL. și va fi însoțită de dovada realizării integrale a investiției (Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor/finală, după caz). MĂGURA PARK SRL va întocmi un referat și va înainta documentația către UAT Orașul Șimleu Silvaniei.

5.1.4. Prețul minim de vânzare va fi stabilit după exprimarea intenției de achiziționare, printr-un raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, efectuată pe cheltuiala Orașului Șimleu Silvaniei. Valoarea terenului se va stabili fără luarea în considerare a eventualelor investiții realizate de concesionar, ulterior semnării contractului de concesionare.

5.1.5 Actul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică în baza hotărârii Consiliului Local al Orașului Șimleu Silvaniei, privind aprobarea vânzării terenului.

5.1.6. Plata se va efectua prin transfer/virament bancar în contul proprietarului terenului (UAT Orașul Șimleu Silvaniei) conform contractului de vânzare, în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data semnării contractului de vânzare, conform hotărârii Consiliului Local al Orașului Șimleu Silvaniei, și va fi achitată în lei, la cursul de schimb LEU/EURO anunțat de Banca Națională a României la data efectuării plății.

5.1.7. În cazul în care Rezidentul deține în proprietate sau are drept de folosință asupra unei suprafețe de teren în Parcul de Specializare Inteligentă, acesta beneficiază de un drept de preferință la cumpărare pentru suprafețele de teren situate în imediata vecinătate a suprafeței deținute.

5.1.8. Rezidenții Parcului care nu beneficiază de dreptul de la art. 5.1.7, au dreptul de a cumpăra cu prioritate față de terți suprafețele de teren din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă.

5.2. Concedentul are următoarele drepturi:

5.2.1. Să inspecteze terenul, să verifice stadiul și modul de realizare a Proiectului și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Concesionar.

5.2.2. La încetarea Contractului, UAT Orașul Șimleu Silvaniei are dreptul de a dobândi dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului și de a solicita Concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri, în conformitate cu prevederile art. IX.

5.2.3. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de

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

5.2.4. Orice alte drepturi corelative obligațiilor asumate de Concesionar prin prezentul Contract.

Art. VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Concesionarul are următoarele obligații:

6.1.1. De a respecta următoarele termene:

a) maximum două luni de la comunicarea efectuării recepției investiției pentru începerea lucrărilor de construcții în baza autorizației de construire, depunând la Societatea Administrator MĂGURA PARK SRL documentele justificative;

b) maximum 6 luni de la semnarea contractului de concesiune, pentru depunerea cererii de finanțare; dovada depunerii solicitării de finanțare trebuie să fie comunicata concedentului în termen de 30 de zile de la depunerea cererii;

c) în termen de maximum 5 zile de la semnarea contractului de finanțare pentru proiectul propus ori a respingerii de către Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 a aplicației de finanțare depuse de către Concesionar, acesta va comunica Concedentului, după caz, dovada semnării contractului de finanțare ori a respingerii aplicației de finanțare;

d) maximum 3 luni de la obținerea finanțării, pentru întocmirea proiectului tehnic necesar în vederea obținerii Autorizației de construire a Proiectului propus;

f) maximum 4 luni de la data finalizării lucrărilor de construcție, pentru demararea activității în vederea căreia s-a încheiat contractul de concesiune.

6.1.2. Să exploateze terenul ca un bun proprietar, respectând prevederile legii, regulamentului de funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă și ale prezentului Contract, precum și Proiectul propus. Subconcesionarea și închirierea terenului sunt interzise.

6.1.3. Să nu închirieze spațiile de producție realizate din investiții proprii fără acordul prealabil, scris, al UAT Orașul Șimleu Silvaniei, exprimat prin intermediul Societății-Administrator.

6.1.4. Să plătească redevența în cuantumul și la termenele prevăzute la articolul IV din prezentul Contract.

6.1.5. Să realizeze lucrările în cadrul Proiectului propus cu respectarea autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.

6.1.6. Să obțină toate avizele, acordurile, autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru realizarea Proiectului și desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare în acest sens vor fi suportate în întregime de către Concesionar, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare, precum și pentru notarea în cartea funciară aferentă a drepturilor născute în baza prezentului Contract.

6.1.7. Să respecte legislația și normele de protecția mediului, protecția muncii și P.S.I..

6.1.8. Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea terenului până la încetarea Contractului de concesiune, respectiv aducerea terenului la starea inițială după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

Concesionarul este obligat să respecte condițiile de mediu impuse de protecția mediului. Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau ale altor prevederi legale în vigoare.

6.1.9. Să transfere către Concedent, dacă acesta își va manifesta voința în acest sens la data încetării prezentului Contract, dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului conform prevederilor de la art. 5.2.2. Clădirile vor fi predate în starea în care se vor afla la acea dată.

6.1.10. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare de la rețelele tehnico-edilitare puse la dispoziție de către fondatorul parcului, la locația lui și să plătească lunar, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilităților.

6.1.11. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței terenurilor învecinate de către proprietarii sau deținătorii acestora.

6.1.12. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în Cartea Funciară a dreptului de concesiune în favoarea sa și pentru înscrierea dreptului de concesiune sub condiție suspensivă în Cartea Funciară și să suporte orice cheltuială în acest sens.

6.1.13. Să predea terenul la încetarea Contractului, în stare corespunzătoare, predare care va fi consemnată într-un proces-verbal de predare-primire, în cazul în care Concesionarul nu a achiziționat terenul de la Concedent conform prezentului Contract și nici nu a înstrăinat investiția unui terț.

6.1.14. Să demoleze construcțiile Proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea, lăsând terenul în aceeași stare cu cea în care l-a preluat, în termen de 9 luni de la data refuzului/în lipsa manifestării intenției UAT Orașul Șimleu Silvaniei de a cumpăra construcțiile, cu excepția cazului în care acestea au fost înstrăinate către un alt rezident al Parcului de Specializare Inteligentă sau către un terț, conform art. 9.2., art. 9.2.1 și art. 9.2.2 din prezentul Contract, în cadrul aceluiași termen de 9 luni.

6.1.15. Conform prevederilor legale și a normele generale de apărare împotriva incendiilor, obligația exercitarii atribuțiilor pe linia apărarii împotriva incendiilor revine Rezidentului, pe terenurile concesionate de la UAT

Orașul Șimleu Silvaniei.

6.1.16. Ulterior semnării prezentului Contract, dar nu mai târziu de data recepției lucrărilor de execuție a Parcului de Specializare Inteligentă, Concesionarul se obligă să încheie cu societatea MĂGURA PARK SRL, în calitate de administrator al Parcului de Specializare Inteligentă, un contract de administrare și de prestări servicii conexe în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

6.1.17. În vederea obținerii facilităților fiscale acordate parcurilor de specializare inteligentă conform OUG nr. 112/2022, Concesionarul are obligația să depună documentația completă la autoritatea publică competentă teritorial, respectiv Administrația Finanțelor Publice și la UAT Orașul Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj.

6.1.18. În vederea asigurării mentenanței rețelelor de utilități a Parcului de Specializare Inteligentă, Concesionarul va asigura drept de acces și intervenție pe terenul concesionat pentru Administratorul Parcului, respectiv pentru organele de intervenție.

6.1.19. Concesionarul se obligă să utilizeze forajul realizat pe parcela concesionată, în vederea achiziționării și utilizării pompelor de căldură. Renunțarea la utilizarea forajului se va putea realiza numai cu acordul administratorului parcului, în baza acceptului prealabil al Autorității de Management.

6.1.20.Concesionarul se obligă ca, pe o perioada de **5 ani de la data finalizării investiției**:

a) să mențină investiția realizată, asigurând costurile de funcționare, întreținere și serviciile asociate necesare, în vederea asigurării sustenabilității financiare a acesteia;

b) să nu realizeze o modificare asupra calității dreptului sau asupra imobilului sau asupra unui element de infrastructură;

c) să nu realizeze o modificare substanțială care afecteaza natura, obiectivele sau condițiile de implementare și care ar conduce la subminarea obiectivelor inițiale ale acesteia;

d) să nu schimbe destinația dotărilor Proiectului;

e) să păstreze locurile de muncă asumate prin ofertă.

6.1.21. Prin excepție, Rezidentul poate să schimbe, cu acordul Administratorului Parcului, profilul inițial al activității, dar numai în situații speciale, justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele pieței. Schimbările vor fi admise numai dacă va fi respectat în continuare profilul general de activitate al Parcului de Specializare Inteligentă.

6.1.22. Concesionarul este obligat ca în termen de 60 de zile de la data încheierii Contractului să constituie în contul Concedentului o garanție de bună execuție în cuantum de 100% din valoarea redevenței pentru primul an, garanție ce se va returna Concesionarului în termen de 30 zile de la încetarea contractului de concesiune, dacă Concedentul și-a îndeplinit toate obligațiile contractuale asumate. Garanția va fi actualizată anual prin creditarea contului de către concesionar cu valoarea creșterii redevenței prin aplicarea ratei inflației.

6.1.23. Garanţia de bună execuție se poate constitui prin următoarele modalităţi:

a) Prin virament în contul UAT Orașul Șimleu Silvaniei ..... deschis la Trezoreria Orașului Șimleu Silvaniei.

b) Sub forma unei scrisori de garanţie bancară, emisă în condițiile legii de o societate bancară în favoarea UAT Orașul Șimleu Silvaniei, în care se prevede în mod expres faptul că garanţia se execută necondiţionat, la prima cerere a Concedentului, pe baza declaraţiei acestuia cu privire la încălcarea prevederilor contractuale de către Concesionar.

6.1.24.Garanţia de bună execuție va fi valabilă pe întreaga durată a concesiunii.

6.1.25.Concedentul are dreptul de a face reţineri din garanţia de bună execuție contractuală/de a executa garanţia de bună execuție contractuală oricând pe parcursul derulării Contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care Concesionarul nu îşi îndeplineşte obligațiile asumate prin Contract.

6.1.26.Anterior emiterii unei pretenţii asupra garanţiei de bună execuție contractuală, Concedentul are obligația de a notifica acest fapt Concesionarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost îndeplinite.

6.1.27.În cazul în care garanţia de bună execuție a fost diminuată prin executarea sa de către Concedent, Concesionarul se obligă să reîntregească această garanţie în maxim 30 (treizeci) de zile calendaristice calculate de la data la care Concedentul a notificat diminuarea.

6.1.28.La încetarea Contractului, Concedentul va restitui garanţia de bună execuție în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, după deducerea sumelor datorate de Concesionar Concedentului.

6.2. UAT Orașul Șimleu Silvaniei are următoarele obligații:

6.2.1. Să predea terenul Concesionarului în starea corespunzătoare scopului pentru care a fost încheiat prezentul Contract în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data semnării Contractului. La data predării terenului se va întocmi un proces verbal de predare-primire a terenului, atasat la prezentul Contract ca Anexa 3, semnat de ambele Părți, prin care se va constata starea fizică a terenului;

6.2.2. Să nu îl tulbure pe Concesionar în exercițiul drepturilor născute din prezentul Contract;

6.2.3. Să asigure accesul de la terenul concesionat până la rețeaua de drumuri publice, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu camioane și autovehicule cu gabarit normal;

6.2.4. Să asigure în favoarea Concesionarului posibilitatea accesului către sau de la Proiectul propus, atât pentru persoane, cât și pentru autovehicule, inclusiv camioane;

6.2.5. Să garanteze Concesionarul împotriva pierderii totale sau parțiale a dreptului de folosință a terenului, inclusiv a celui de a construi pe teren și împotriva oricăror tulburări asupra acestor drepturi, provenite din partea sa ori din partea unor terți;

6.2.6. În cazul în care, la încetarea Contractului, UAT Orașul Șimleu Silvaniei optează pentru cumpărarea construcțiilor Proiectului propus, acesta va plăti prețul agreat de părți, care nu va putea depăși valoarea stabilită prin raport de evaluare ANEVAR, ale cărui costuri de întocmire vor fi suportate de către Rezident.

Art. VII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

7.1. Prezentul Contract este încheiat sub condiția suspensivă a selectării la finanțare a Rezidentului de către Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 și produce efecte începând cu aceeași dată.

Art. VIII. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al Părților, prin act adițional.

8.2. Prezentul Contract încetează în următoarele cazuri:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul Contract, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Concedent;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concesionar, prin reziliere de către Concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent, prin reziliere de către Concesionar;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat, fără plata vreunei despăgubiri;

f) încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe încheiat între Concesionar, în calitate de rezident și societatea MĂGURA PARK SRL, în calitate de administrator.

8.3 Contractul poate fi reziliat în următoarele cazuri:

a) dacă Concesionarul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 6.1.1 – 6.1.20 din Contract;

b) în cazul în care Concesionarul nu a respectat termenele din prezentul contract și din caietul de sarcini;

c) dacă UAT Orașul Șimleu Silvaniei nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 6.2.1 – 6.2.5.

d) în cazul în care Concesionarul încalcă în mod repetat obligațiile asumate prin contractul de administrare și prestări servicii conexe încheiat cu administratorul Parcului de Specializare Inteligentă, respectiv încalcă în mod repetat Regulamentul de organizare și de funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă;

e) în cazul încetării din culpa Concesionarului a contractului de finanțare încheiat de acesta cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027. În această situație, fie Concesionarul aduce terenul concesionat la starea inițială, fie investiția realizată de concesionar trece fără plată în proprietatea concedentului. Cu titlu de excepție, numai în cazul în care Concedentul și-a atins indicatorii asumați prin contractul de finanțare încheiat cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 în vederea dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă, poate permite Concesionarului să finalizeze investiția din fonduri proprii.

8.4. În toate cazurile prevăzute la 8.3., Partea care invocă un caz de încălcare a Contractului este obligată să notifice în scris cealaltă Parte cu privire la încălcarea pretinsă.

Aceasta din urmă are la dispoziție un termen de grație de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la primirea notificării să remedieze sau să înlăture respectiva încălcare. În cazul în care Partea notificată nu remediază sau nu înlătură încălcarea în termenul de grație, cealaltă Parte va avea dreptul să solicite rezilierea Contractului.

8.5. Contractul **se reziliază de drept**, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, în următoarele situații:

a) oricare dintre Părți va intra în procedura insolvenței/falimentului sau în procedura de dizolvare sau lichidare;

b) rezidentul nu a demarat investiția pentru desfășurarea activităților prevăzute în cadrul Proiectului propus specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanțare;

c) rezidentul nu a fost selectat la finanțare de către Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027;

d) rezidentul nu își îndeplinește obligația de plată a redevenței pe o perioadă de 9 luni de la data scadenței.

Art. IX. EFECTELE ÎNCETĂRII CONTRACTULUI ASUPRA CONSTRUCȚIILOR

9.1. În cazul încetării prezentului Contract ca urmare a împlinirii termenului inițial și în lipsa prelungirii acestuia prin acordul Părților, în cazul în care Concesionarul nu a achiziționat terenul care face obiectul prezentului Contract în conformitate cu prevederile art. 5.1.2., Concedentul are dreptul de a opta pentru cumpărarea construcțiilor Proiectului, sens în care va trebui să îl notifice pe Concesionar, în schimbul unui preț care nu va putea depăși valoarea de piață a construcțiilor, astfel cum va rezulta în urma întocmirii unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR. În caz contrar, devin aplicabile prevederile art. 6.1.14 de mai sus.

9.2. În situația în care UAT Orașul Șimleu Silvaniei nu își va exercita dreptul de cumpărare a construcțiilor conform articolului 9.1., Rezidenții care dețin în concesiune sau în proprietate suprafețele de teren aflate în imediata vecinătate a construcției își pot exercita dreptul prevăzut la art. 5.1.8.

9.2.1. În situația în care aceștia nu își exercită dreptul, ceilalți Rezidenți ai Parcului au dreptul de a cumpăra construcțiile. În situația în care niciun rezident nu dorește cumpărarea construcțiilor, Concesionarul va avea dreptul să înstrăineze în mod liber, integral sau parțial, construcțiile Proiectului propus oricărui terț, notificând în acest sens UAT Orașul Șimleu Silvaniei cu 30 de zile calendaristice înainte de data vânzării.

9.2.2. Contractul de vânzare va putea fi încheiat numai după ce terțul cumpărător va încheia cu UAT Orașul Șimleu Silvaniei un contract de concesiune, ce va intra în vigoare după semnarea Contractului de vânzare (în oricare dintre situații la un preț cel puțin egal cu cel al pieței la acea dată, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR). În contractul de vânzare dintre Concesionar și terț (având ca obiect construcția) se va introduce de către Concesionar, în mod obligatoriu, o clauză conform căreia „Terțul cumpărător va fi obligat să deruleze în cadrul Proiectului exclusiv activitățile permise în Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj.

9.3. În cazul încetării anticipate a prezentului Contract, în cazul în care Concesionarul nu a achiziționat terenul care face obiectul prezentului Contract în conformitate cu prevederile art. 5.1.2, se vor aplica în mod similar prevederile art. 9.1., 9.2., 9.2.1. și 9.2.2.

Art. X. FORȚA MAJORĂ

10.1. În sensul prezentului Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, interdicții statale, embargouri și alte astfel de împrejurări asimilate acestora, precum și orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă și exterioară activității Părților și a prepușilor lor, care pune Partea care o invocă în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.

10.2. Forța majoră exonerează de răspundere Partea care o invocă. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă Parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 5 (cinci) zile calendaristice de la apariția acestora și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă, certificate de către entitățile abilitate să constate starea de forță majoră. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 180 de zile, Contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

Art. XI. LEGEA APLICABILĂ. LITIGII

11.1. Prezentul Contract este guvernat de legea română.

11.2. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, iar în situația în care soluționarea pe cale amiabilă nu este posibilă, orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest Contract, inclusiv referitor la încheierea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa prin intermediul instanțelor de judecată în a căror rază teritorială își are sediul concedentul.

Art. XII. COMUNICĂRI

12.1. (1) Orice comunicare între părți referitoare la îndeplinirea prezentului contract trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

12.2. Comunicările între părți se pot face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, sau prin e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării, la următoarele adrese:

CONCEDENT _____
Adresa_____
În atenţia: _____
Telefon:_____

Email:

CONCESIONAR _____
Adresa_____
În atenţia: _____
Telefon:_____
Email:_____.

Art. XIII – **RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ. DESPĂGUBIRI**

13.1. Nerespectarea în tot sau în parte ori executarea necorespunzătoare de către părţile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul Contract atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă. Răspunderea contractuală naşte obligația reparării întregului prejudiciu cauzat, precum și plata de daune interese, după caz.

13.2. Concesionarul se află de drept în culpă în următoarele situaţii:

a) Orice declaraţie sau garanţie dată de Concesionar prin acest Contract se dovedeşte a fi falsă sau de natură să inducă în eroare pe Concedent;

b) Concesionarul grevează obiectul Concesiunii cu orice fel de sarcină;

c) Subconcesionarea prezentului Contract de către Concesionar către un terţ;

d) Concesionarul abandonează obiectul concesiunii fără înştiinţarea prealabilă a Concedentului;

e) Concesionarul nu îşi îndeplineşte obligația de plată a redevenței conform art. 4.2 şi/sau a oricărei obligații financiare asumate prin Contract;

f) Concesionarul nu îşi îndeplineşte obligația de instituire a garanţiei sau de reîntregire a acesteia în caz de execuție de către Concedent.

13.3. Părţile sunt de acord că Forţa majoră exclude răspunderea contractuală pentru încălcarea Contractului, în condiţii cumulative prevăzute la Art. X.

13.4. Părţile recunosc, de asemenea, incidenţa exoneratoare de răspundere a evenimentelor, care constituie Cazuri fortuite, ivite pe parcursul executării prezentului Contract. Părţile sunt de acord că fapta terţului exclude încălcarea Contractului.

13.5. Răspunderea Concedentului este exclusă în toate situaţiile în care acesta exercită un drept contractual. Astfel, Concesionarul nu-l va ţine răspunzător pe Concedent pentru limitări și pierderi sau lipsa câştigului în toate situaţiile în care Concedentul intervine pentru apărarea dreptului de proprietate asupra bunului/bunurilor concesionat/e sau pentru asigurarea îndeplinirii obiectivelor Concesiunii.

13.6. Nerespectarea de către Concesionar a obligaţiei de plată a redevenței datorate în baza prezentului contract, la scadența stabilită, obligă pe acesta la plata unor penalităţi de întârziere conform alin. 4.4 de mai sus.

Penalitățile calculate conform dispoziţiilor contractuale pot depăşi suma asupra căreia poartă.

13.7. Nerespectarea de către Concesionar a oricăror obligații contractuale nonfinanciare (cu titlu de exemplu: neefectuarea anumitor investiții etc.) obligă pe acesta la plata unei penalităţi de 0,1% calculată la valoarea redevenței anuale pentru fiecare zi de întârziere de la data împlinirii termenului de executare până la îndeplinirea efectivă și corectă a obligaţiei.

13.8. Penalităţile mai sus menţionate nu exclud dreptul Concedentului de a aduce la îndeplinire el însuşi sau prin încheierea de convenţii cu terți, acolo unde există posibilitatea, a oricărei obligații ce incubă Concesionarului și care nu a fost îndeplinită în termen. În toate situaţiile în care Concedentul va îndeplini obligații contractuale care, potrivit prevederilor contractuale revin Concesionarului, acesta din urmă va suporta toate costurile directe sau indirecte cauzate ca urmare a încălcării obligațiilor asumate prin Contract și oricare dintre riscurile executării contractelor încheiate de către Concedent pentru Concesionar.

13.9. Concedentul va putea recupera costurile mai sus arătate în oricare dintre modalităţile prevăzute în Contract, inclusiv executând garanţia constituită de Concesionar.

13.10. În cazul încetării anticipate a valabilităţii Contractului, prin reziliere din culpa Concesionarului, acesta va fi obligat, fără a lua în considerare alte drepturi sau măsuri reparatorii aflate la dispoziţia Concedentului, la plata către Concedent a unei penalităţi egale cu:

a. suma redevenței, a costurilor administrative și a costurilor proprii, pentru perioada cuprinsă între data rezilierii și data preluării în posesia efectivă a concedentului a bunului care a făcut obiectul concesiunii;

b. orice alte costuri suportate de Concedent în legătură cu rezilierea Contractului.

13.11. Nerespectarea de către Concesionar a obligaţiei de predare a bunului concesionat, la expirarea duratei Concesiunii, indiferent de cauză, fără a reprezenta o prelungire a duratei Concesiunii, obligă pe acesta la plata către Concedent a unei penalităţi de întârziere egale cu dublul redevenței calculate pentru o lună, şi a tuturor costurilor administrative și a celor proprii cu utilitățile pentru fiecare lună sau partea din lună în care acesta continuă să folosească bunul concesionat.

13.12. Denunţarea unilaterală a contractului, altfel decât în condițiile stabilite de art. 8.2 și 8.3 atrage, de asemenea, plata de daune-interese reprezentând echivalentul redevenței datorate de concesionar pe o perioadă de un (1) an.

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Orice modificare a prevederilor prezentului Contract se realizează prin încheierea unui act adițional.

14.2. 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.

14.3. Încetarea prezentului contract nu va avea ca efect degrevarea de obligații a părților în cazul în care, prin natura lor, obligațiile respective rămân în vigoare și după încetarea contractului. De asemenea, părțile rămân răspunzătoare pentru orice fapte/ acte întreprinse de către o parte pe perioada desfășurării contractului ale căror

rezultate care s-ar ivi după încetarea contractului și care ar avea efecte prejudiciabile pentru cealaltă parte.

14.4. Anexele nr. 1 - 3 fac parte integrantă din Contract și se încheie în același număr de exemplare ca și Contractul, fiind atașate acestuia.

14.5. Prezentul contract, împreună cu anexele sale fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezentând voinţa părţilor și înlătură orice altă înţelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

14.6. Prezentul Contract produce efecte juridice numai de la data la care concesionarul a semnat contractul de finanțare în condițiile prevăzute de prevederile art. 57 alin. (1) litera b) din OUG nr. 112/2022.

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,....., în Șimleu Silvaniei, în_____(_) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT, CONCESIONAR,

_____ _____

ANEXA NR. 1 – Documentație cadastrală
ANEXA NR. 2 – Extras de carte funciară
ANEXA NR. 3 – Proces-verbal de predare-primire a terenului

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A PARCELEI NR. _____

DIN CADRUL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ȘIMLEU SILVANIEI, JUDEȚUL SĂLAJ

Încheiat astăzi,_____, între

UAT Orașul Șimleu Silvaniei, în calitate de proprietar al terenului, persoană juridică de drept public, cu sediul în Orașul Șimleu Silvaniei, str. Libertății,nr.3, jud. Sălaj, reprezentată de,..... în calitate de *concedent,*

și

Societatea _____ SRL/SA/, cu sediul social în _____, J_____, CUI: _____ (*sau alte date de identificare pentru persoane juridice straine*),_____, reprezentată prin _____, având funcția de _____, în calitate de *concesionar*.

denumit în continuare „Rezidentul" sau „Concesionarul"

Cu ocazia predării/primirii parcelei de teren în suprafața de..... mp identificată în planul de situație nr. 1 anexat la contractul de concesiune nr. ……...

Suprafața este delimitată prin ..... de parcela ……. la ……. și parcela.....la ……. conform documentației cadastrale avizate O.C.P.I. cu nr.....

Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa și liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr..... anexat.

Terenul va fi utilizat de concesionar în conformitate cu prevederile *Contractului de concesiune* și ale *Regulamentului de organizare și funcționare* a Parcului de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei, Județul Sălaj, pe termenul prevăzut prin contract.

CONCEDENT CONCESIONAR

REGULAMENTUL DE ORGANIZARE **ȘI FUNCȚIONARE** AL PARCULUI DE SPECIALIZARE **INTELIGENTĂ ȘIMLEU SILVANIEI, JUDEȚUL SĂLAJ**

PREAMBUL

Prezentul Regulament de Organizare și de Funcționare (denumit în continuare "Regulamentul") reglementează principiile și regulile aplicabile organizării, funcționării și dezvoltării **Parcului de Specializare Inteligentă Șimleu** Silvaniei (denumit în continuare "**Parcul de Specializare Inteligentă**"), procedura de selecționare a rezidenţilor și conținutul-cadru al contractului de administrare și de prestări servicii conexe pe care Societatea **MĂGURA PARK** SRL, în calitate de Administrator al Parcului (denumită în continuare "Administratorul"), le încheie cu rezidenţii, cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligațiilor ce revin fondatorului, administratorului și rezidenților.

Prezentul Regulament reprezintă actul juridic unilateral cu forţă obligatorie pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, care reglementează modalitatea concretă de organizare şi funcţionare a Parcului de Specializare Inteligentă și prin care se urmărește să se atingă următoarele scopuri:

- stimularea investițiilor directe, autohtone și străine, în industrie, servicii, cercetare științifică și dezvoltare tehnologică;
- dezvoltare regională;
- dezvoltarea întreprinderilor mari, mici și mijlocii;
- crearea de noi locuri de muncă.

Parcul de Specializare Inteligentă funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Administratorului, conform Contractului de administrare.

Parcul de Specializare Inteligentă este situat pe teritoriul administrativ al UAT ORAŞUL ȘIMLEU SILVANIEI , fiind întins pe o suprafaţă totală de 30.000 mp**, din care suprafața conesionabilă este de** 19.731 mp

Terenul aferent Parcului de Specializare Inteligentă se află în proprietatea privată a UAT ORAŞUL ȘIMLEU SILVANIEI și este administrat de Societatea MĂGURA PARK SRL, are o suprafață totală de 30.000 mp, din care suprafața conesionabilă este de 19.731 mp, parcelele fiind înscrise in Cartea funciară astfel:

-nr. cad. 57628, în suprafață de 4684 mp, din care concesionabil: 4108 mp reprezentat în LOT1;

-nr. cad. 57634, în suprafață de 2438 mp, din care concesionabil: 2285 mp reprezentat în LOT3;

- nr. cad. 57635, în suprafață de 2438 mp, din care concesionabil: 2284 mp reprezentat în LOT4;

-nr. cad. 57629, în suprafață de 4850 mp, din care concesionabil: 4263 mp reprezentat în LOT5;

-nr. cad. 57630, în suprafață de 2420 mp, din care concesionabil: 2268 mp reprezentat în LOT6;

-nr. cad. 57631, în suprafață de 4827 mp, din care concesionabil: 4523 mp reprezentat în LOT 7;

fiind nrezultate din dezlipirea terenului în suprafață totală de 30000 mp înscris în C.F. nr. 56773_UAT Șimleu Silvaniei, actualizate prin evidențiarea datelor tehnice aferente fiecărei parcele în ceea ce privește categoria de folosință a întregii suprafete din fiecare carte funciară.

Exploatarea unităţilor existente în Parcul de Specializare Inteligentă se face pe baza contractelor de concesiune încheiate de Fondator și rezidenți, respectiv în baza contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe pe care Administratorul le încheie cu rezidenții care desfăşoară activităţi economice încadrate în profilul Parcului de Specializare Inteligentă.

În activitatea de gestionare și administrare a Parcului de Specializare Inteligentă, Administratorul este ținut să respecte următoarele principii:

- egalitatea de tratament pentru toți rezidenții;
- neimplicarea Societății Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților;
- asigurarea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții;
- stimularea constituirii și menținerii de către rezidenți a locurilor noi de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

În cuprinsul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

-Fondatorul Parcului de Specializare **Inteligentă** (Fondator) – UAT ORAŞUL ȘIMLEU SILVANIEI ;

-**Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă (Administrator)** – **Societatea MĂGURA PARK SRL** persoană juridică română de drept privat și întreprindere publică în sensul prevederilor O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice;

- **Parcul de specializare Inteligentă**– un amplasament delimitat în care se desfăşoară activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producţie de serie/serie zero, individuală, de masă, precum şi alte categorii de activităţi specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel naţional şi/sau la nivel regional;
- **Infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă** –ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă și care se află în proprietatea UAT ORAŞUL ȘIMLEU SILVANIEI ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz;
- **Infrastructura comună a Parcului de Specializare Inteligentă**- partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă care se află/se vor afla în proprietatea UAT ORAŞUL ȘIMLEU SILVANIEI și/ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă;

-**Infrastructura exclusivă a Parcului de Specializare Inteligentă** - partea integrantă din Infrastructura Parcului de specializare Inteligentă constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă care se află în

proprietatea UAT ORAŞUL ȘIMLEU SILVANIEI ori în administrarea/exploatarea Administratorului, care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă;

- Unitate - partea integrantă a Parcului de Specializare Inteligentă reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă și în cadrul căreia rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.
- **Contract de administrare şi prestări de servicii conexe** - contractul încheiat în formă scrisă între Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă şi **rezidentul Parcului de Specializare Inteligentă** prin care se stabileşte cadrul juridic care guvernează raporturile dintre părți și prin care sunt reglementate drepturile şi obligaţiile reciproce şi interdependente cu privire la asigurarea de către Administrator a folosinţei uneia sau a mai multor unităţi precum și asigurarea serviciilor și a accesului la utilităţile necesare activităților desfășurate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, în schimbul plăţii contravalorii acestora de către rezidentul Parcului de Specializare Inteligentă.
- Regulamente – actele juridice unilaterale elaborate de către Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă, cu forţă obligatorie faţă de toţi rezidenţii, care reglementează modalitatea concretă de organizare, de funcţionare şi de exploatare ale Parcului de Specializare Inteligentă;
- **Rezident al Parcului de Specializare Inteligentă**– operatorul economic, persoană juridică română sau străină, care deține o unitate, funcţionează conform legii şi desfăşoară activităţi economice în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, în baza unui contract contract de administrare şi prestări de servicii conexe și a unui contract de concesiune;
- **Titlul de Parc de Specializare Inteligentă**- actul administrativ, valabil, emis în favoarea Administratorului de către organul de specialitate al administraţiei publice centrale, care conferă terenului destinat Parcului de Specializare Inteligentă regimul juridic de parc de specializare inteligentă prevăzut de lege.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului de Specializare Inteligentă este data încheierii de către rezident a contractului de administrare şi prestări servicii conexe.

LEGISLAŢIA APLICABILĂ

Prezentului Regulament îi sunt aplicabile **următoarele** acte normative **și** de constituire:

- OUG nr. 112/2022 privind instituirea unor măsuri pentru stimularea investiţiilor cu finanţare din fonduri externe nerambursabile în domeniul eficienţei energetice, resurselor regenerabile de energie pentru întreprinderi mari şi întreprinderi mici şi mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităţilor publice locale, precum şi unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr.31/1990 a societăților;
- Noul Cod Civil.

I. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE **INTELIGENTĂ**

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

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

		Direcții de specializare în producție	
CLASĂ COD CAEN	DENUMIRE	**Opțiuni** Generale	**Opțiuni** Strategice
1011	Prelucrarea și conservarea cărnii	X	
1012	Prelucrarea și conservarea cărnii de pasăre	X	
1013	Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)	X	
1032	Fabricarea sucurilor de fructe și legume	X	
1039	Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor n.c.a.	X	
1041	Fabricarea uleiurilor și grăsimilor	X	
1042	Fabricarea margarinei și a altor produse comestibile similare	X	
1051	Fabricarea produselor lactate și a brânzeturilor	X	
1061	Fabricarea produselor de morărit	X	
1062	Fabricarea amidonului și a produselor din amidon	X	
1071	Fabricarea pâinii; fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie	X	
1073	Fabricarea macaroanelor, tăițeilor, cuș-cuș-ului și a altor produse făinoase similare	X	
1081	Fabricarea zahărului	X	
1082	Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase	X	

1083	Prelucrarea ceaiului și cafelei	X	
1084	Fabricarea condimentelor și ingredientelor	X	
1085	Fabricarea de mâncăruri preparate	X	
1086	Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate și alimentelor dietetice	X	
1089	Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.	X	
1320	Producția de țesături		X
1330	Finisarea materialelor textile		X
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare		X
1392	Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcămintei și lenjeriei de corp)		X
1393	Fabricarea de covoare și mochete		X
1394	Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori și plase		X
1395	Fabricarea de textile nețesute și articole din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte		X
1396	Fabricarea de articole tehnice și industriale din textile		X
1399	Fabricarea altor articole textile n.c.a.		X
1411	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele	X	
1412	Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte pentru lucru	X	
1413	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)	X	
1414	Fabricarea de articole de lenjerie de corp	X	
1419	Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.	X	
1420	Fabricarea articolelor din blană	X	
1431	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie	X	
1439	Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbrăcăminte	X	
1511	Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor	X	
1512	Fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie și a	X	

	articolelor de harnașament		
1520	Fabricarea încălțămintei	X	
1610	Tăierea și rindeluirea lemnului	X	
1621	Fabricarea de furnire și a panourilor de lemn	X	
1622	Fabricarea parchetului asamblat în panouri	X	
1623	Fabricarea altor elemente de dulgherie și tâmplărie, pentru construcții	X	
1624	Fabricarea ambalajelor din lemn	X	
1629	Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din plută, paie și din alte materiale vegetale împletite	X	
1711	Fabricarea celulozei	X	
1712	Fabricarea hârtiei și cartonului	X	
1721	Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton	X	
1722	Fabricarea produselor de uz gospodăresc și sanitar, din hârtie sau carton	X	
1723	Fabricarea articolelor de papetărie	X	
1724	Fabricarea tapetului	X	
1729	Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a.	X	
2011	Fabricarea gazelor industriale		X
2012	Fabricarea coloranților și a pigmenților		X
2013	Fabricarea altor produse chimice anorganice, de bază		X
2014	Fabricarea altor produse chimice organice, de bază		X
2015	Fabricarea îngrășămintelor și produselor azotoase		X
2016	Fabricarea materialelor plastice în forme primare		X
2017	Fabricarea cauciucului sintetic în forme primare		X
2020	Fabricarea pesticidelor și a altor produse agrochimice	X	
2030	Fabricarea vopselelor, lacurilor, cernelii tipografice și masticurilor	X	
2041	Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de		X

	întreținere		
2042	Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)		X
2052	Fabricarea cleiurilor		X
2053	Fabricarea uleiurilor esențiale		X
2059	Fabricarea altor produse chimice n.c.a.		X
2120	Fabricarea preparatelor farmaceutice		X
2211	Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor	X	
2219	Fabricarea altor produse din cauciuc	X	
2221	Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic	X	
2222	Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic	X	
2223	Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții	X	
2229	Fabricarea altor produse din material plastic	X	
2311	Fabricarea sticlei plate	X	
2312	Prelucrarea și fasonarea sticlei plate	X	
2313	Fabricarea articolelor din sticlă	X	
2314	Fabricarea fibrelor din sticlă	X	
2319	Fabricarea de sticlărie tehnică	X	
2320	Fabricarea de produse refractare	X	
2331	Fabricarea plăcilor și dalelor din ceramică	X	
2332	Fabricarea cărămizilor, țiglelor și a altor produse pentru construcții, din argilă arsă	X	
2341	Fabricarea articolelor ceramice pentru uz gospodăresc și ornamental	X	
2342	Fabricarea de obiecte sanitare din ceramică	X	
2343	Fabricarea izolatorilor și pieselor izolante din ceramică	X	
2344	Fabricarea altor produse tehnice din ceramică	X	
2349	Fabricarea altor produse ceramice n.c.a.	X	

2351	Fabricarea cimentului	X	
2352	Fabricarea varului și ipsosului	X	
2361	Fabricarea produselor din beton pentru construcții	X	
2362	Fabricarea produselor din ipsos pentru construcții	X	
2363	Fabricarea betonului	X	
2364	Fabricarea mortarului	X	
2365	Fabricarea produselor din azbociment	X	
2369	Fabricarea altor articole din beton, ciment și ipsos	X	
2370	Tăierea, fasonarea și finisarea pietrei	X	
2391	Fabricarea de produse abrazive	X	
2399	Fabricarea altor produse din minerale nemetalice, n.c.a.	X	
2441	Producția metalelor prețioase	X	
2442	Metalurgia aluminiului	X	
2443	Producția plumbului, zincului și cositorului	X	
2444	Metalurgia cuprului	X	
2445	Producția altor metale neferoase	X	
2453	Turnarea metalelor neferoase ușoare	X	
2454	Turnarea altor metale neferoase	X	
2511	Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice	X	
2512	Fabricarea de uși și ferestre din metal	X	
2521	Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală	X	
2529	Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice	X	
2530	Producția generatoarelor de aburi (cu excepția cazanelor pentru încălzire centrală)	X	
2550	Fabricarea produselor metalice obținute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor	X	
2561	Tratarea și acoperirea metalelor	X	
2562	Operațiuni de mecanică generală	X	
2571	Fabricarea produselor de tăiat	X	

2572	Fabricarea articolelor de feronerie	X	
2573	Fabricarea uneltelor	X	
2591	Fabricarea de recipienți, containere și alte produse similare din oțel	X	
2592	Fabricarea ambalajelor ușoare din metal	X	
2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri	X	
2594	Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe	X	
2599	Fabricarea altor articole din metal n.c.a.	X	
2611	Fabricarea subansamblurilor electronice (module)		X
2612	Fabricarea altor componente electronice		X
2620	Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice		X
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicații		X
2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum		X
2651	Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație		X
2652	Producția de ceasuri		X
2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice		X
2680	Fabricarea suporturilor magnetice și optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității		X
2712	Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității		X
2720	Fabricarea de acumulatori și baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X

2732	Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice		X
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice		X
2740	Fabricarea de echipamente electrice de iluminat		X
2751	Fabricarea de aparate electrocasnice		X
2752	Fabricarea de echipamente casnice neelectrice		X
2790	Fabricarea altor echipamente electrice		X
2811	Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)		X
2812	Fabricarea de motoare hidraulice		X
2813	Fabricarea de pompe și compresoare		X
2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X
2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie		X
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor		X
2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat		X
2823	Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)		X
2824	Fabricarea mașinilor-unelte portabile acționate electric		X
2825	Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic		X
2829	Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.		X
2830	Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatări forestiere		X
2841	Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului		X
2849	Fabricarea altor mașini-unelte n.c.a.		X
2891	Fabricarea utilajelor pentru metalurgie		X
2892	Fabricarea utilajelor pentru extracție și construcții		X

2893	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor și tutunului		X
2894	Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcămintei și a pielăriei		X
2895	Fabricarea utilajelor pentru industria hârtiei și cartonului		X
2896	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice și a cauciucului		X
2899	Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a.		X
2910	Fabricarea autovehiculelor de transport rutier		X
2920	Producția de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci și semiremorci		X
2931	Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule		X
2932	Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule		X
3020	Fabricarea materialului rulant	X	
3030	Fabricarea de aeronave și nave spațiale	X	
3091	Fabricarea de motociclete	X	
3092	Fabricarea de biciclete și de vehicule pentru invalizi	X	
3099	Fabricarea altor mijloace de transport n.c.a.	X	
3101	Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine	X	
3102	Fabricarea de mobilă pentru bucătării	X	
3103	Fabricarea de saltele și somiere	X	
3109	Fabricarea de mobilă n.c.a.	X	
3212	Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare din metale și pietre prețioase	X	
3213	Fabricarea imitațiilor de bijuterii și articole similare	X	
3220	Fabricarea instrumentelor muzicale	X	
3230	Fabricarea articolelor pentru sport	X	
3240	Fabricarea jocurilor și jucăriilor	X	

3250	Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator		X
3291	Fabricarea măturilor și periilor	X	
3299	Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.	X	
3320	Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale	X	
3600	Captarea, tratarea și distribuția apei	X	
3700	Colectarea și epurarea apelor uzate	X	
3811	Colectarea deșeurilor nepericuloase	X	
3812	Colectarea deșeurilor periculoase	X	
3821	Tratarea și eliminarea deșeurilor nepericuloase	X	
3822	Tratarea și eliminarea deșeurilor periculoase	X	
3831	Demontarea (dezasamblarea) mașinilor și echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor	X	
3832	Recuperarea materialelor reciclabile sortate	X	
3900	Activități și servicii de decontaminare	X	
5221	Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre	X	
5222	Activități de servicii anexe transportului pe apă	X	
5223	Activități de servicii anexe transporturilor aeriene	X	
5229	Alte activități anexe transporturilor	X	
5530	Parcuri pentru rulote, campinguri și tabere	X	
5590	Alte servicii de cazare	X	
6201	Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)	x	
7111	Activități de arhitectură	X	
7112	Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea	X	
7120	Activități de testare și analize tehnice	X	
7410	Activități de design specializat	X	
7721	Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv	X	

8510	Învățământ preșcolar	X	
8621	Activități de asistență medicală generală		X
8622	Activități de asistență medicală specializată		X
8690	Alte activități referitoare la sănătatea umană		X
8710	Activități ale centrelor de îngrijire medicală		X
9311	Activități ale bazelor sportive	X	
9312	Activități ale cluburilor sportive	X	
9313	Activități ale centrelor de fitness	X	
9319	Alte activități sportive	X	
9321	Bâlciuri și parcuri de distracții		X
9329	Alte activități recreative și distractive n.c.a.		X

1.3. Toate activitățile care se desfășoară în Parcul de Specializare Inteligentă trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.
1.4. Totodată, Rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați respectând principiul egalității de șanse și al nediscriminării.
1.5. Nici o activitate desfășurată de oricare dintre rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul de Specializare Inteligentă.
1.6. În cadrul Parcului de Specializare Inteligentă este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.
1.7. În cazul în care termenul aferent titlului de parc de specializare inteligentă a expirat, obligativitatea respectării în Parcul de Specializare Inteligentă a codurilor CAEN prevăzute la punctul 1.2, se menține, cu excepția cazului în care Fondatorul a dispus în mod contrar.

II. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE FONDATORULUI, ADMINISTRATORULUI ȘI REZIDENȚILOR

2.1. OBLIGAȚIILE FONDATORULUI

a) Să încheie un contract cu administratorul parcului cu privire la administrarea imobilelor şi infrastructurii realizate pentru crearea şi funcţionarea parcului de specializare inteligentă;
b) Să încheie contracte de concesiune cu rezidenții parcului de specializare inteligentă, cu respectarea prevederilor OUG nr. 57/2019 și OUG nr. 112/2022.
c) Să pună la dispoziţie, în condiţiile legii, terenul pe care este situat parcul, să realizeze infrastructura stradală şi cea de utilităţi publice din interiorul parcului, racordul la utilităţile publice necesare funcţionării parcului, inclusiv conectarea la infrastructura de transport;
d) Să implementeaze pe terenurile puse la dispoziţie proiectele de infrastructură şi toate investiţiile propuse prin documentaţiile tehnico-economice, inclusiv clădiri administrative, relocarea reţelelor de utilităţi publice existente pe amplasamentele de teren puse la dispoziţie pentru realizarea parcului şi producţia de energie în sistem de cogenerare sau energie regenerabilă, reţele de distribuţie a alimentării cu energie electrică, în condiţiile legii.

e) Să îndeplinească orice alte atribuţii şi responsabilităţi necesare pentru organizarea şi funcţionarea parcului de specializare inteligentă.

f) Să îndeplinească orice obligație stabilită prin contractele de concesiune și contractul de administrare.

g) Să actualizeze planul de dezvoltare a parcului de specializare inteligentă ori de câte ori este necesar pentru satisfacerea scopului avut în vedere la înființarea parcului de specializare inteligentă.

h) Să efectueze demersurile necesare pentru obținerea titlului de parc de specializare inteligentă, sau după caz, pentru prelungirea titlului de specializare inteligentă.

i) Să elaboreze strategia de dezvoltare pentru realizarea obiectivelor parcului în domeniile de specializare inteligentă, conform prevederilor OUG nr. 112/2022.

2.2. DREPTURILE FONDATORULUI

a) Să monitorizeze activitatea administratorului parcului, precum şi a rezidenţilor care îşi desfăşoară activitatea în cadrul parcurilor şi să dispună măsuri, în limita competenţelor legale, ori de câte ori constată că sunt abateri de la normele legale în vigoare privind organizarea şi funcţionarea parcurilor de specializare inteligentă, precum şi obiectivele stabilite în planul de dezvoltare;

b) Să stabilească tarifele de administrare a parcului de specializare inteligentă precepute de către administrator şi redevenţele din concesionarea terenurilor.

c) Să acorde scutiri/reduceri de la plata impozitelor şi taxelor locale, precum şi scutiri/reduceri de la plata redevenţelor datorate de administratorul parcului, cu respectarea prevederilor legale în materie de ajutor de stat;

d) Să dea rețelele de utilități publice în administrarea operatorilor de servicii publice în condiţiile prevăzute de lege, pe bază de contract de delegare sau prin alte modalităţi prevăzute de lege.

e) Să încaseze de la rezidenți redevențele datorate conform contractelor de concesiune încheiate cu aceștia.

f) Să stabilească, în condițiile legii, durata perioadelor de recuperare a valorii de piață a terenurilor concesionate.

g) Să decidă, în condițiile legii, vânzarea terenurilor concesionate, numai după încetarea contractelor de concesiune.

h) Să exercite orice drept stabilit prin contractele de concesiune și contractul de administrare.

2.3. OBLIGAŢIILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL

a) Să posede, să folosească și să dispună de terenul aferent Parcului de Specializare Inteligentă, cu respectarea scopului și uzului pentru care a fost construit și pus în funcțiune.

b) Să respecte reglementările legale aplicabile în realizarea obiectului său de activitate și să controleze felul în care persoanele fizice și juridice, care activează în parcul de Specializare Inteligentă respectă atât reglementările legale în vigoare aplicabile parcurilor de specializare inteligentă cât și hotărârile Consiliului Local Șimleu Silvaniei referitoare la Parcul de Specializare Inteligentă.

c) Să stabilească potrivit legii condițiile de exploatare ale parcului de specializare inteligentă.

d) Să atragă investitori pentru dezvoltarea activității productive și de servicii profitabile care să creeze locuri de muncă stabile și să contribuie la dezvoltarea durabilă a unității administrativ-teritoriale, cu respectarea activității specifice unui parc de specializare inteligentă, conform OUG nr. 12/2022.

e) Să asigure popularea cu rezidenți în parcurile de specializare inteligentă, cu respectarea prevederilor OUG 112/2022 si a regulamentului de organizare si functionare a parcurilor aprobat de UAT ORAŞUL ȘIMLEU SILVANIEI.

g) Să asigure rezidenților concesionari dreptul de folosință asupra infrastructurii și utilităților comune existente în pacul de specializare inteligentă.

h) Să asigure rezidenților exercitarea în condițiile și termenele stabilite în contractele de concesiune și/sau contractele de administrare și prestări servicii conexe, încheiate cu aceștia, dreptul de folosință al unităților (parcelelor

de teren) concesionate din parcul de specializare inteligentă și a dreptului de a construi pe acestea.

i) Să monitorizeze derularea contractelor de concesiune și de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu rezidenții și să urmărească respectarea de către aceștia a obligațiilor asumate prin contracte și a reglementărilor în vigoare în parcul de specializare inteligentă.

j) Să administreze și să asigure exploatarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă în condiții optime.

k) Să întocmească la sfârșitul fiecărui an sau ori de câte ori este necesar un raport cu privire la starea infrastructurii parcului de specializare inteligentă și să-l predea fondatorului în vederea informării permanente a acestuia, inclusiv să facă propuneri de modernizare și dezvoltare a infrastructurii și utilităților din parcul de specializare inteligentă.

l) Să nu cesioneze drepturile și obligațiile asumate în scopul administrării parcului de specializare inteligentă.

m) Să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilități și să respecte obligațiile asumate prin aceste contracte.

n) Să sprijine Fondatorul în procedurile de obținere a avizului provizoriu de funcționare, respectiv a titlului de parc de specializare inteligentă.

o) Administratorul are orice alte obligații stabilite prin lege sau prin contractul de administrare.

2.4. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL

a) Dreptul de a administra terenul primit de la fondator în scopul asigurării funcționării și dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă.

b) Dreptul de a semna acordul de avizare a documentației de carte funciară pentru obținerea certificatului de atestare a edificării construcțiilor, cu înștiințarea prealabilă a proprietarului.

c) Dreptul de a monitoriza derularea contractelor de concesiune și a de a lua sau, după caz, de a propune măsurile care se impun pentru a asigura administrarea terenului strict în vederea gestionăriiși dezvoltării parcului de specializare inteligentă.

d) Dreptul de a încheia cu rezidenții contracte de administrare și prestări servicii conexe.

e) Dreptul de a încasa de la rezidenți taxa de administrare în cuantumul stabilit de Consiliul Local Șimleu Silvaniei.

f) Dreptul de a solicita fondatorului asigurarea resurselor financiare necesare pentru racordarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă la principalele rețele de utilități.

g) Dreptul de a denunța unilateral contractul de administrare, în cel mult 15 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data închierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului ar fi contrară interesului public.

h) Orice alt drept prevăzut stabilit prin contractul de administrare sau prin legislația aplicabilă parcurilor de specializare inteligentă.

2.5. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU REZIDENȚII

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

a) să respecte şi să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă a regulamentelor interne, precum şi respectarea principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă, în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional;

b) să participle la selecţia rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă dintre operatorii economici care au depus şi au înregistrat oferte, în condiţiile prezentului Regulament de Funcționare şi ale altor regulamente/norme aplicabile;

c) să încheie cu rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă selectaţi potrivit prezentului Regulament contractele de administrare şi prestări de servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul le poate încheia în mod legal;

d) să asigure rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosinţă asupra unităţilor care formează obiectul contractelor de administrare şi de prestări servicii conexe, încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii.

e) să asigure rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune în Parcul de Specializare Inteligentă;

f) să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă, astfel încât să asigure rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă folosinţa normală a unităţilor, infrastructurii exclusive şi a infrastructurii comune;

g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct de către rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, în numele şi pe seama acestora;

h) să elaboreze strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă;

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

î) să gestioneze fondurile obţinute din activitatea de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă, în conformitate cu strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare;

j) să depună diligenţele pentru atragerea surselor de finanţare în scopul finanţării ori cofinanţării, după caz, a proiectelor investiţionale de întreţinere şi/sau dezvoltare şi/sau retehnologizare a infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă;

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

l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă ;

m) să îndeplinească orice alte obligaţii stipulate în contractele de administrare şi de prestări servicii conexe/alte contracte, în lege și în regulamentele proprii.

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

a) să încaseze de la rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă sumele de bani datorate de către aceştia în baza contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe şi a prezentului Regulament;

b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă;

c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă , a oricărei dispoziţii legale şi/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator;

d) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Fondatorului, conform legii;

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

f) să noteze în cărțile funciare obligația rezidenților de a presta numai anumite activități permise de prevederile OUG nr. 112/2022, sau oricare alte drepturi/fapte/acte juridice careasigură funcționarea Parcului de Specializare Inteligentă în limitele stabilite de OUG nr. 112/2022, contractele de concesiune, contractele de administrare și servicii conexe sau de prezentul Regulament de Organizare și Funcționare.

2.6. OBLIGAŢIILE REZIDENŢILOR PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ÎN RAPORT CU

2.6.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenţilor Parcului de Specializare Inteligentă le revin, în principal, următoarele OBLIGAȚII:

a) Să demareze investiţia pentru desfăşurarea activităţilor specifice parcului de specializare inteligentă în termen de maxim 9 luni de la data semnării contractului de finanțare în condițiile art. 37 alin.(2) și art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Prin demararea investiției se înțelege fie demararea lucrărilor de construcții în cadrul investiției, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiția devine ireversibilă, în funcție de care are loc primul.

b) Să finalizeze investiția într-o perioadă de 2 (doi) ani de la semnarea contractului de finanțare cu Autoritatea de Management a Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Acest termen poate fi prelungit prin încheierea unui act adițional la prezentul contract, exclusiv ca urmare a modificărilor intervenite în contractul de finanțare încheiat între concesionar și Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027. În niciun caz prelungirea termenului de 2 ani nu poate depăși data de 31.12.2029.

c) să realizeze lucrările proiectului investiţional propus conform autorizaţiei de construire eliberate de organele competente, precum şi în baza acordurilor şi avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;

d) să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfăşurarea activităţii; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus şi asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi avizele necesare;

e) să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat;

f) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare aflate la limitele unităţii şi să plătească lunar sau la scadenţă contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

g) să nu cesioneze terţilor, în tot sau în parte, dreptul de folosinţă asupra infrastructurii sau să schimbe destinaţia spaţiului ori natura activității/activităţilor desfăşurate;

h) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);

i) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare şi prestări de servicii conexe;

j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă;

k) să folosească unitatea, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepţia uzurii normale - să le menţină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă;

l) să respecte destinaţia unităţii stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului, pe toată durata acestuia;

m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unităţii, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiţiei asumate;

n) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;

o) să respecte regulile de circulaţie în Parcul de Specializare Inteligentă;

p) să respecte toate obligaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv să obţină acordul vecinilor rezidenţi pentru funcţionarea unităţii, după caz;

q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum şi pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.

r) în cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie

toate costurile care vor fi impuse deremedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spaţiilor verzi şi a altor suprafeţe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosinţa rezidentului şi/sau a Administratorului/a celorlalţi rezidenți existenţi în Parcul de Specializare Inteligentă.

s) în situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți;

t) să utilizeze forajul realizat pe parcela concesionată, în vederea achiziționării și utilizării pompelor de căldură. Renunțarea la utilizarea forajului se va putea realiza numai cu acordul administratorului parcului, în baza acceptului prealabil al Autorității de Management.

ș)să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Administrator și Fondator.

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

a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinației acesteia și într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți;

b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;

c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;

e) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosința sa ori clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;

f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;

g) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul de Specializare Inteligentă;

h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create și orice alte informații prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă;

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

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

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

a) să folosească și să exploateze unitatea care formează obiectul contractului de concesiune încheiat cu Fondatorul, respectiv al contractului de administrare și servicii conexe încheiat cu Administratorul;

b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune şi exclusive, după caz, aferente unităţii, care formează obiect al contractului de concesiune, al contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractului de furnizare /prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii /prestatorii de servicii autorizați/licențiați;

c) dreptul de preempțiune în cazul vânzării unităţii aflate în folosinţa rezidenților;

d) orice alte drepturi care rezultă din contractul de concesiune, contractul de administrare și servicii conexe, contractul de administrare încheiat între Fondator și Administrator, prezentul Regulament precum și din dispozițiile aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

III. INFRASTRUCTURA PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

3.1. Fondatorul deține în proprietate rețelele interioare de drumuri, de apă și apă pentru incendiu, de canalizare menajeră, canalizare pluvială, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente și orice alte clădiri, construcții, instalații etc. care sunt/vor fi realizate în Parcul de Specializare Inteligentă și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Fondatorului cât și rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă. În categoria infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă se includ și forajele existente și instalațiile/infrastructura aferentă acestora, destinate utilizării pentru asigurarea necesarului de energie termică al unităților/rezidenților, după caz, în condițiile tehnice și de exploatare stabilite de Administrator.

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

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

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

3.5. Nici un rezident nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă fără acordul prealabil scris al Administratorului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în proprietatea Fondatorului și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administratorul cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilitäti aflate în proprietatea sau în folosința sa, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului de Specializare Inteligentă.

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

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

de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.
3.8. Rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului de Specializare Inteligentă.
3.9. Administratorul îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținut responsabil de efectiva autorizare/avizare a activității rezidentului.
3.10. Administratorul nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul de Specializare Inteligentă conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.
3.11. Parcul de Specializare Inteligentă dispune de următoarele utilităţi şi dotări:
a) reţea de energie electrică;
b) reţea de apă;
c) reţea de canalizare menajeră;
d) reţea de canalizare pluvială;
e) reţea de iluminat stradal şi perimetral;
f) reţea internă de căi de acces şi de transport, aprovizionare şi de distribuţie bunuri pentru fiecare parcelă.
3.12. Fiecare parcelă are acces direct la reţeaua de drumuri din interiorul Parcului de Specializare Inteligentă.
3.13. Căile interioare de acces nu sunt drumuri publice potrivit Planului Urbanistic Zonal și nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților.
3.14. Modalităţile și condițiile de exploatare ale unităților ocupate în Parcul de Specializare Inteligentă şi ale celor de realizare/de utilizare a construcţiilor sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Șimleu Silvaniei care poate fi solicitat Administratorului parcului.
3.15. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal și cu Regulamentul Local de Urbanism sunt aplicabile următoarele REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE PARCELELOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR:

IV. REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAŢIA AUTO ŞI PARCAREA

4.1. În interiorul Parcului de Specuializare Inteligentă, viteza maximă de circulaţie a autovehiculelor este reglementată la 20 km/h.
4.2. Toți conducătorii auto sunt obligaţi să respecte atât indicatoarele de circulaţie montate în locuri vizibile, cât și indicațiile/Conducerii Administratorului.
4.3. Este interzisă parcarea autovehiculelor pe alte locuri decât pe cele special amenajate prin prezentul Regulament.
4.4. Sunt interzise staţionarea pe timp îndelungat, abandonarea sau efectuarea de reparaţii la autovehicule pe locurile de parcare, alei, spații verzi ori în oricare alt loc din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, cu excepția spațiilor în care este acceptată și autorizată desfășurarea activităților de service auto.
4.5. Este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta Parcului de Specializare Inteligentă, cu excepția locurilor special amenajate în acest sens.
4.6. Ocuparea sau blocarea cu intenţie și în mod repetat a locurilor de parcare nerepartizate rezidenților este interzisă.
4.7. Parcarea și/sau staționarea autovehiculelor care aparțin vizitatorilor sau clienților ori prepușilor rezidenților sunt permise numai în zonele special amenajate și marcate în mod corespunzător, cu respectarea regulilor aplicabile în această situație sau pe locurile de parcare repartizate rezidenților, dacă aceștia își exprimă acordul în acest sens.
4.8. Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spațiile destinate locurilor de parcare.
4.9. Accesul pietonal în interiorul Parcului de Specializare Inteligentă este gratuit.
4.10. Pentru eventualele daune cauzate de furturi, incendii la autovehiculele rezidenților sau ale prepușilor ori

colaboratorilor acestora etc Administratorul nu poate fi responsabil civil sau penal.

V. AMENAJAREA, ÎNTREŢINEREA, DESZĂPEZIREA ŞI SALUBRIZAREA SPAŢIILOR COMUNE

5.1. Rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă au obligaţia de a menține curățenia exterioară a spaţiilor comune și de a deszăpezi locurile de parcare proprii.
5.2. Spațiile comune reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, cu excepția unităților deținute exclusiv.
5.3. Rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă le revine obligaţia de a respecta normele de sănătate și securitate în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor și situații de urgență, de protecție civilă și de protecţie a mediului.
5.4. În vederea asigurării circulației pe drumurile și căile interioare de acces, inclusiv pe trotuare, în condiții de siguranță pe timpul iernii, Administratorul contractează serviciile având ca scop combaterea poleiului și a înzăpezirii drumurilor și căilor interioare de acces.
5.5. În ceea ce privește întreținerea spațiilor verzi amenajate în Parcul de Specializare Inteligentă, Administratorul contractează serviciile având ca scop amenajarea, întreținerea și salubrizarea spațiilor verzi din Parcul de Specializare Inteligentă.
5.6. Este interzisă depozitarea sau aruncarea deșeurilor pe spațiile verzi ori în cele comune sau în fața ori în jurul unităților deținute de rezidenți.
5.7. Este interzisă aruncarea țigărilor aprinse sau consumate în coșurile de gunoi ori pe carosabil. Pentru păstrarea unui ambient plăcut și pentru evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente și a locurilor de fumat special amenajate de către rezidenți în incinta unității deținute.
5.8. Este interzisă pozarea cablurilor de alimentare cu energie electrică și/sau pe acoperișul sau/și pe fațada clădirilor, fără înștiințarea prealabilă scrisă a Administratorului și fără reprezentarea acestuia.

VI. DOBÂNDIREA ŞI EXERCITAREA DREPTULUI DE FOLOSINŢĂ ASUPRA UNITĂŢILOR DISPONIBILE

6.1. Administrarea Parcului de Specializare Inteligentă se realizează în baza contractelor de concesiune și de administrare și prestări servicii conexe pe care Fondatorul și Administratorul le încheie cu rezidenţii selectați prin procedura de licitație deschisă.
6.2. Conţinutul-cadru al contractului de administrare şi prestări de servicii conexe conținând prevederi minime este prezentat în Anexa care face parte integrantă din prezentul Regulament și care are caracter obligatoriu.

VII. PREŢUL FOLOSINŢEI UNITĂŢII. REDEVENŢA ŞI TAXA DE ADMINISTRARE

7.1. Suma totală care va fi plătită de către rezidenţi în schimbul cesionării dreptului de folosinţă asupra unităţilor, respectiv în schimbul recunoașterii dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă în scopul susţinerii cheltuielilor de mentenanţă şi cu utilităţile furnizate direct de către Administrator, este formată din :
- valoarea redevenței stabilită prin contractul de concesiune;
- taxa de administrare stabilită prin contractul de administrare și prestării servicii conexe
7.2. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:
a) iluminatul public în spațiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea video a spaţiilor comune din Parcul de Specializare Inteligentă, exceptând accesul propriu în unități;

d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.

7.3. Potrivit prezentului Regulament, spațiile comune reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă și se află în folosința comună a rezidenților, cu excepția unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă.

7.4. REDEVENȚA pe care Fondatorul o va percepe rezidenților va avea valoarea stabilită în urma derulării procedurii de concesiune și va fi prevăzută pentru fiecare rezident prin contractul de concesiune încheiat cu Fondatorul.

7.5. Redevența se achită de către rezidentul persoană juridică începând cu data recepției investiției realizate de către rezident în cadrul proiectului propriu de investiții și se achita pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul de Specializare Inteligentă.

7.6. Taxa de administrare percepută de Societatea Administrator de la rezidenți este estimată la un cuantum de 2,5 euro/mp/an (fără T.V.A.)

7.7. Taxa de administrare poate fi actualizată pe perioada derulării contractului, în funcție de nevoile administratorului și în condițiile legii.

7.8. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafaţă a terenului aflat în folosința rezidentului, conform contractului de concesiune și contractului de administrare şi prestări servicii conexe.

7.9. Taxa de administrare se plăteşte de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare şi prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul de Specializare Inteligentă.

7.10. Redevenţa şi taxa de administrare vor fi actualizate cu rata anuală a inflației în Zona Euro, Sectorul Servicii comunicată de către Banca Centrală Europeană/Institutul Național de Statistică.

VIII. DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINŢĂ ASUPRA UNITĂŢILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL DE SPECIALZARE INTELIGENTĂ

8.1. Durata minimă a contractului de concesiune este de 20 ani și începe să curgă de la data semnării de către concesionar a contractului de finanțare încheiat în condițiile art. 37 și art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Durata contractului de concesiune poate fi prelungită prin acordul părților, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

8.2. Ulterior cumpărării unității de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum şi de către orice persoana juridică care dobândeşte cu orice titlu şi în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

8.3. Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la sediul Administratorului, în vederea luării în evidenţă şi întocmirii formalităţilor prealabile semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Administratorul.

IX. ACCESUL REZIDENŢILOR ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

9.1. Operatorii economici persoane juridice care au ca obiect de activitate cel puțin unul dintre codurile CAEN

enumerate la Capitolul I, punctul 1.2., și care îndeplinesc toate condițiile prevăzute în prezentul Capitol pot dobândi un drept de folosință asupra unei unități disponibile în Parcul de Specializare Inteligentă.

9.2. Dreptul de folosință asupra unei unități dispoznibile în Parcul de Specializare Inteligentă se obține numai în urma parcurgerii etapei de concesiune, pe baza documentației aprobate de către Fondator.

X. SITUAȚII GENERATE DE ÎNSTRĂINAREA CONSTRUCȚII EDIFICATE

10.1. În cazul în care rezidentul, proprietar al construcției edificate pe unitatea atribuită prin contractul de concesiune, o înstrăinează unui terț sau pierde dreptul de proprietate în favoarea unui creditor, noul dobânditor :

a) În cazul în care contractul de concesiune este în vigoare la data dobândirii în proprietate a construcției, preia contractul de concesiune cu toate drepturile și obligațiile stabilite pentru rezidentul inițial. Terenul se va cumpăra în condițiile prevăzute la capitolul XI din prezentul regulament.

b) în cazul în care contractul de concesiune a încetat și rezidențul inițial a achiziționat terenul, este obligat să presteze o activitate /servicii care respectă codurile CAEN prevăzute la punctul 1.2 din prezentul regulament.

c) în cazul prevăzut la litera b) dacă proprietatea a fost dobândită, în condițiile legii, în lipsa acordului de voință al rezidentului inițial, noul proprietar, indiferent de activitatea pe care o desfășoară este obligat, ca în termen de 6 luni, să dispună de bunul său astfel încât să acesta să fie utilizat exclusiv pentru realizarea de activități / prestarea de servicii care respectă codurile CAEN prevăzute la punctul 1.2 din prezentul regulament.

Dacă noul proprietar al construcției nu-și execută obligația în termenul stabilit la litera c) Administratorul va dispune debranșarea unității de la serviciile de utilități.

10.2. Înstrăinarea sau ipotecarea bunului viitor/existent este condiționată potrivit prezentului regulament de acordul scris al Administratorului, care beneficiază de un drept de preempțiune raportat la construcția edificată.

10.3 Noțiunea de Construcție Edificată se subsumează obligatoriu ca aceasta să fie înscrisă în carte funciară în materialitatea sa la terminarea lucrărilor nu pe stadii de execuție. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces - verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale.

10.4 Ulterior cumpărării/dobândirii clădirii edificate, de către un terț, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum şi de către orice persoana juridică care dobândeşte cu orice titlu şi în orice mod un drept de proprietate/chirie asupra terenului.

10.5 Neprezentarea la sediul Administatorului, în termen de 10 zile de la cumpărarea clădirii edificate, în vederea luării în evidenţă şi întocmirii formalităţilor prealabile semnării contractului de administrare, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Administratorul.

10.6. Prin dobândirea calității de Rezident al Parcului de Specializare Inteligentă, terțul dobânditor se supune prevederilor prezentului Regulament și legislației privind constituirea și funcționarea parcurilor de specializare inteligentă.

XI. EXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE ÎN CADRUL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELEIGENTĂ

În cadrul Parcului de Specializare Inteligentă rezidentul beneficiază de un drept de preemțiune , după cum urmează:

11.1 Rezidentul, în condițiile prevderilor art. 51 alin.(5) din OUG nr. 112/2022 la expirarea duratei concesiunii, beneficiază de un drept de preempţiune la achiziţionarea terenului. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport

de evaluare aprobat de Consiliul Local Șimleu Silvaniei.

11.1.1 Procedura de vânzare a terenului se inițiază cu cel puțin 6 luni de zile înainte de expirarea termenului de valabilitate al contractului de concesiune.

11.1.2 Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului concesionat nu înlătură obligația rezidentului de a respecta în continuare prevederile prezentului regulament și a legislației aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

11.1.3. Dreptul de preemțiune este recunoscut numai rezidentului care și-a respectat obligația de a dezvolta activitățile prevăzute de art. 34-36 din OUG nr. 112/2022, în condițiile stabilite prin procedura de atribuire a contractului de concesiune.

11.1.4. În situația în care rezidentul va dori să vândă terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare către o terță parte, rezidentul va notifica această intenție Administratorului Parcului de Specializare Inteligentă împreună cu condițiile esențiale ale vânzării avute în vedere, constând în: (i) prețul dorit; (ii) termenul de plată a prețului; (iii) garanțiile oferite cu privire la Construcții și (iv) orice alte condiții considerate esențiale de către rezident ("Notificarea de Vânzare").

11.1.5 Sub rezerva respectării OUG nr. 112/2022, a Regulamentului de Organizare și Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă și a oricăror altor prevederi legale și contractuale aplicabile, rezidentul va putea vinde în mod liber terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare, cu respectarea condițiilor impuse de OUG nr. 112/2022 referitoare la activităţile specifice parcului de specializare inteligentă, respectiv la codurile CAEN cuprinse în Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă.

XII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE ȘI PRESTĂRI SERVICII CONEXE

12.1. Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe, după caz se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:

a) în situaţia în care rezidentul nu plăteşte, în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Administratorului în temeiul contractului încheiat;

b) în situaţia în care rezidentul nu foloseşte unitatea/infrastructura conform destinaţiei stabilite prin contractul de administrare şi de prestări servicii conexe;

c) în situaţia în care rezidentul nu-şi respectă oricare dintre obligaţiile care izvorăsc din contractul/contractele încheiat/încheiate cu Administratorul sau cu Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă;

d) în situaţia în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament;

e) Administratorul nu-şi respectă oricare dintre obligaţiile care izvorăsc din contractul încheiat cu rezidentul;

f) dacă una dintre părţi intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;

g) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc de specializare inteligentă;

h) în alte cazuri prevăzute în contractul de administrare şi de prestări servicii conexe sau de legislația în vigoare.

12.2. Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe încetează prin ajungerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părţilor, prin act adiţional.

12.3. În cazul încetării sau rezilierii, Administratorul are dreptul să reintre de îndată în posesia unităţii ce a format obiectul contractului încheiat cu rezidentul/chiriașul, prin mijloace proprii, cu respectarea prevederilor legale.

12.4. În cazul rezilierii/denunţării/încetării contractului încheiat între rezident şi Administrator, drepturile constituite în baza acestuia vor fi radiate din Cartea Funciară.

XIII. DISPOZIŢII FINALE

13.1. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliul Local Șimleu Silvaniei.

13.2. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă, inclusiv Anexele care fac parte integrantă din prezentul Regulament, poate fi modificat şi actualizat prin hotărârea Consiliului Local Șimleu Silvaniei.

13.3. Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului de Specializare Inteligentă este obligatoriu pentru toţi rezidenţii Parcului de Specializare Inteligentă şi constituie anexă la contractul de administrare şi de prestări servicii conexe, respectiv la contractul de concesiune.

13.4. Anexa - Contractul de Administrare și Prestare de Servicii Conexe face parte integrantă din prezentul Regulament.

CONTRACT DE ADMINISTRARE **ȘI** DE PRESTARI SERVICII CONEXE

în perimetrul Parcului de Specializare **Inteligentă Șimleu Silvaniei**

Între subscrisele:

1. **Societatea MĂGURA PARK SRL.**, cu sediul in Oraşul Șimleu Silvaniei, Str. Libertății, nr. 3, camera 1, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. _____, CUI _____, cont IBAN nr. RO..... deschis la BANCA ..... , reprezentata de ....., in calitate de ADMINISTRATOR al Parcului de Specializarea Inteligenta Șimleu Silvaniei, denumit in continuare „Administratorul";

și

2. Societatea _____ S.R.L/S.A., cu sediul in loc _____, strada _____ nr._____, Judetul _____, cod postal _____, Tel: _____, e-mail _____, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. _____, avand C.U.I. _____, cont IBAN nr. ____ deschis la _____, reprezentata legal de dl./dna. ___ _____, cu functia de Administrator, in calitate de REZIDENT al Parcului de Specializare Inteligenta Șimleu Silvaniei, denumit in continuare „Rezidentul",

Având în vedere următoarele:

(A) UAT Oraşul Șimleu Silvaniei este proprietarul terenurilor aferente Parcului de Specializare Inteligenta Șimleu Silvaniei, denumit in continuare „Parcul", situat in Oraşul Șimleu Silvaniei, _____, in temeiul _____;

(B) Societatea MĂGURA PARK SRL. are dreptul de a administra terenurile aferente Parcului de Specializare Inteligenta Șimleu Silvaniei,

(C) Parcul de Specializare Inteligenta Șimleu Silvaniei are o suprafata totala de 30.000 m.p., din care suprafata concesionabila este de 19.731 mp restul fiind zone de protecţie verzi şi drumuri de acces, fiind situat pe teritoriul administrativ al Oraşului Șimleu Silvaniei; Parcul de Specializare Inteligenta Șimleu Silvaniei a demarat procedura legala de obtinere a titlului de parc de specializare inteligenta, in baza prevederilor Ordonantei de urgenta nr. 112/2022 privind instituirea unor masuri pentru stimularea investitiilor cu finantare din fonduri externe nerambursabile in domeniul eficientei energetice, resurselor regenerabile de energie pentru intreprinderi mari si intreprinderi mici si mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autoritatilor publice locale, precum si unele masuri in domeniul specializarii inteligente, precum si pentru modificarea si completarea unor acte normative („*OUG nr. 112/2022*");

(D) Rezidentul a incheiat cu UAT Oraşul Șimleu Silvaniei contractul de concesiune nr. ____/_____ prin care i-a fost concesionat terenul in suprafata de ___ m.p. (denumit in continuare „Terenul" sau „Unitatea"), localizat in Parcul de Specializare Inteligenta Șimleu Silvaniei, in scopul implementarii proiectului investiţional vizat („Proiectul"), a intervenit prezentul contract de administrare si prestari servicii conexe (denumit in continuare „Contractul"), in urmatoarele conditii:

Art. I. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract il constituie asigurarea de catre Administrator, in schimbul unei taxe de

administrare, a urmatoarelor servicii:

- Asigurarea folosinţei infrastructurii comune a Parcului;
- Asigurarea intreţinerii, modernizării şi dezvoltării infrastructurii comune;
- Supravegherea video a intrării în incinta Parcului de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei;
- Asigurarea iluminatului public pe drumul de acces şi în incinta Parcului, pe drumurile comune;
- Intreţinerea, repararea, curăţarea, salubrizarea şi deszăpezirea drumului de acces, a drumurilor comune interioare ale Parcului, inclusiv a trotuarelor;
- Asigurarea funcţionării neîntrerupte şi întretinerea, modernizarea şi dezvoltarea corespunzatoare a reţelelor de utilităti aflate în administrarea MĂGURA PARK SRL din Parcul de Specializare Inteligenta Șimleu Silvaniei, până la limita Unităţii Rezidentului;
- Facilitarea dezvoltării de parteneriate între companii și organizații de cercetare în vederea derulării unor activităţi de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoştinţe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obţinute prin activităţi de cercetare-dezvoltare-inovare specifice;

Prin „infrastructura comuna", „spatii comune" si „drumuri comune" părţile înţeleg toate spațiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepţia* Terenului / Unităţii şi a unităţilor deţinute de ceilalţi rezidenţi din Parcul de Specializare Inteligentă Șimleu Silvaniei.

Art. II. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Contractul se incheie pe o perioada de 20 ani, incepand de la data semnarii, dar fara a depasi data la care inceteaza contractul de concesiune a Terenului, incheiat cu Rezidentul.

3.2. Partile sunt de acord ca, in cazul in care durata contractului de concesiune este prelungita printr-un act aditional conform art. 2.2 din contractul de concesiune, prezentul Contract sa se prelungeasca, fara a fi necesar acordul partilor, cu o durata egala cu cea cu care s-a prelungit contractul de concesiune.

3.3. În cazul în care Rezidentul cumpără Terenul /Unitatea, Administratorul şi Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

Art. III. DECLARATIILE PARTILOR

4.1. Societatea **MĂGURA PARK** SRL declară, pe propria răspundere, urmatoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are dreptul de gestionare și administrare asupra intregii suprafete a Parcului;

4.1.2. La data semnarii contractului, fondatorul Parcului de Specializare Inteligenta Șimleu Silvaniei a demarat procedura legala de obtinere a titlului de parc de specializare inteligenta;

4.1.3. Terenul, drumul de acces si/sau orice parte din acestea:

a) nu fac si nu au facut obiectul vreunui antecontract sau contract privind instrainarea acestuia sub orice forma sau al vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui in favoarea unei terte persoane orice drepturi sau interese;
b) la data semnarii, nu constituie si nici nu au constituit obiectul vreunei cereri sau pretentii de restituire sau revendicare si nici al unui litigiu judecatoresc sau administrativ;
c) nu sunt grevate de nicio sarcina (inclusiv, fara a se limita la ipoteca, privilegiu, servitute) constituita in favoarea vreunei terte persoane;
d) nu sunt scoase din circuitul civil si nu fac obiectul vreunei proceduri de declarare a utilitatii publice, premergatoare exproprierii sau al altui interes public;
e) nu prezinta niciun fel de contaminare care sa contravina regulilor in vigoare de ocrotire a mediului inconjurator;

f) sunt libere de orice obstacole (vicii) ascunse, care ar putea impiedica Rezidentul sa realizeze construirea Proiectului propus, incluzand, dar nelimitandu-se la canale colectoare, canalizari, tevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apa, tuneluri, fire si orice alte tipuri de conducte;

4.1.4. Toate instalatiile, racordarile la retelele de utilitati publice ce vor fi realizate de Rezident in baza acestui Contract sau a contractului de concesiune, devin si vor ramane in proprietatea exclusiva a Rezidentului, impreuna cu toate bunurile accesorii ale acestora, inclusiv conducte, cabluri si retele electrice (infrastructura exclusiva), cu respectarea reglementarilor legale.

4.2. REZIDENTUL declara, pe propria raspundere, urmatoarele:

4.2.1. Este o entitate legal organizata, functionand in mod valabil potrivit legilor romane si are capacitatea juridica si economico-financiara necesara pentru a folosi si exploata Terenul din administrarea societatii MĂGURA PARK SRL;

4.2.2. Are capacitatea juridica, economica si tehnica pentru a incheia si executa intocmai acest Contract si pentru a-si indeplini toate obligatiile contractuale;

4.2.3. Nu se afla in stare de faliment, nu este insolvabil si, dupa cunostinta sa, nu a fost formulata nicio actiune sau cerere pentru declararea falimentului sau a vreunei situatii prevazute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa;

4.2.4. Nu exista niciun act administrativ, nicio hotarare judecatoreasca si niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicand Rezidentul si care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau impiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau impiedicarea executarii obligatiilor contractuale asumate fata de Administrator prin prezentul Contract;

4.2.5. Activitatile de productie si/sau serviciile pe care le va desfasura Rezidentul pe suprafata de teren pentru care i s-a acordat dreptul de concesiune respecta integral cerintele legale referitoare la protectia mediului si nu vor crea nicio contaminare a mediului care sa depaseasca limitele impuse de legislatia romana in vigoare, dupa caz. Rezidentul se obliga sa obtina toate avizele, permisele sau autorizatiile ori acordurile necesare pentru activitatile pe care le va desfasura;

4.2.6. Orice incalcare de catre Rezident a obligatiilor legale privind protectia mediului va atrage raspunderea acestuia;

4.2.7. Rezidentul a obtinut toate aprobarile organelor sale de conducere pentru incheierea prezentului Contract si ca deciziile/hotararile acestor organe au fost luate cu respectarea
dispozitiilor legale aplicabile si in conformitate cu actul constitutiv al Rezidentului;

4.2.8. Persoanele care semneaza prezentul Contract in numele si pentru Rezident au aceasta capacitate conferita potrivit dispozitiilor legale aplicabile si in conformitate cu actul constitutiv al Rezidentului.

Art. V. PRETUL SI MODALITATILE DE PLATA

5.1. Rezidentul va plati semestrial, in contul Administratorului, taxa de administrare ce reprezinta contravaloarea în lei a sumei de 2.5 euro/mp/an (fara TVA , acesta se va adauga daca legislatia in vigoare la data concesionarii o prevede), in termen de 15 zile de la data primirii facturii. Factura se va emite pentru semestrul in curs in termen de 15 zile de la momentul semnarii Contractului, iar ulterior, in prima luna din semestrul in curs, pana in data de 15 a acesteia. Facturile vor fi emise in Lei, la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei, valabil la data emiterii facturii.

5.2. Taxa de administrare se calculeaza la intreaga suprafata a Terenului detinut in baza contractului de concesiune sau a contractului de vanzare-cumparare a Terenului, incheiat cu Rezidentul, dupa caz.

5.3. Taxa de administrare se va plati si ulterior cumpararii Terenului de catre Rezident, fiind destinata intretinerii infastructurii Parcului, a spatiilor comune sau altor activitati necesare bunei functionari a Parcului.

5.4. In cazul in care contractul de concesiune expira sau se reziliaza inainte de terminarea semestrului, Administratorul va restitui taxa de administrare perceputa in avans, aferenta perioadei de timp dintre data

expirarii/rezilierii contractului de concesiune si sfarsitul anului.

5.5. In cazul prelungirii perioadei de concesiune prin act aditional, partile, in conformitate cu prevederile art. 3.2 din prezentul Contract, vor renegocia valoarea taxei de administrare.

5.6. In schimbul taxei de administrare, Administratorul va asigura serviciile precizate la art. 2.1 din Contract.

5.7. Achitarea taxei de administrare se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de catre Administrator la data scadentei stabilite de parti, in contul bancar nr. RO....., deschis la Banca .....

5.8. In cazul neplatii taxei de administrare in termen de 15 zile de la data primirii facturii, Rezidentul datoreaza Administratorului penalitati de intarziere de 0,1% pentru fiecare zi de intarziere, pana la data platii efective si integrale, procent aplicat asupra sumei in lei datorate. Penalitatile se datoreaza incepand cu ziua urmatoare celei in care a expirat termenul de plata.

5.9. Valoarea taxei de administrare stabilite prin Contract va fi actualizata anual cu rata inflatiei comunicata de Institutul National de Statistica.

5.10. Rezidentul acceptă că Taxa de administrare poate fi actualizată pe perioada derulării contractului, în funcție de nevoile administratorului și în condițiile legii.

Art. VI. DREPTURILE PARTILOR

6.1. Administratorul Parcului are urmatoarele drepturi:

a) sa incaseze de la Rezidentul Parcului de Specializare Inteligenta Șimleu Silvaniei sumele de bani datorate acestuia, in baza prezentului Contract;
b) sa emita regulamente obligatorii pentru Rezidentul Parcului, in activitatea de gestionare si de administrare a Parcului;
c) sa sesizeze orice autoritate publica competenta, potrivit legii, despre incalcarea, in cadrul Parcului Parcului de Specializare Inteligenta Șimleu Silvaniei, a oricarei dispozitii legale;
d) sa pretinda Rezidentului indeplinirea tuturor obligatiilor sale, astfel cum sunt stabilite in prezentul Contract.

6.2. Rezidentul are urmatoarele drepturi:

a) dreptul de folosinta asupra Terenului care formeaza obiectul Contractului, in conditii utile si netulburate;
b) dreptul de folosinta asupra infrastructurii exclusive aferente Terenului care formeaza obiectul Contractului, in conditii utile si netulburate;
c) dreptul de folosinta asupra infrastructurii comune, in conditii utile si netulburate.

Art. VII. OBLIGATIILE PARTILOR

7.1. Administratorul are urmatoarele atributii si obligatii:

a) sa respecte si sa monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toti rezidentii Parcului;
b) neimplicarea acestuia in practici abuzive impotriva Rezidentului Parcului;
c) sa monitorizeze respectarea de catre toti rezidentii Parcului a regulamentelor interne, precum si a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de munca in vederea valorificarii potentialului uman local sau regional;
d) sa asigure Rezidentului Parcului dreptul de folosinta asupra infrastructurii comune din Parcul de Specializare Inteligenta Șimleu Silvaniei;
e) sa efectueze lucrarile si serviciile de mentenanta, reparatii si/sau modernizari convenite, dupa caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel incat sa asigure Rezidentului Parcului folosinta normala asupra Unitatii, infrastructurii exclusive si infrastructurii comune;
f) sa asigure publicarea informarilor prin intermediul web site-ului propriu;
g) sa gestioneze fondurile obtinute din activitatea de administrare a Parcului, in conformitate cu strategia de

organizare, functionare si dezvoltare a Parcului;

h) sa depuna diligentele in scopul finantarii ori cofinantarii, dupa caz, a oricaror proiecte investitionale de intretinere si/sau dezvoltare si/sau retehnologizare a infrastructurii Parcului;
i) sa colaboreze si sa coopereze cu autoritatile publice centrale si/sau locale, interne si/sau comunitare, in vederea asigurarii respectarii legii in cadrul Parcului, precum si in scopul implementarii strategiei de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligenta Șimleu Silvaniei;
j) sa colaboreze si sa coopereze cu organizatiile neguvernamentale, cu camerele de comert si industrie si, in general, cu orice persoana fizica sau juridica, in vederea implementarii strategiei de dezvoltare a Parcului;
k) sa indeplineasca orice alte obligatii stipulate in Contract si/sau in regulamentele proprii;
l) sa precizeze Rezidentuui punctele de racordare la utilitati, la solicitarea acestuia, in perioada intocmirii proiectului tehnic al investitiei de catre Rezident;
m) sa il informeze pe Rezident printr-o notificare scrisa cu privire la intentia de a efectua orice lucrari de reparatii sau intretinere a drumurilor, care ar putea ingreuna sau limita accesul sau circulatia cu autovehicule sau pietonala la sau de la Teren. Notificarea va cuprinde si durata estimativa a lucrarilor planificate si va fi transmisa Rezidentului cu cel putin 10 zile inainte de data inceperii lucrarilor;
n) sa se abtina, fara acordul prealabil scris al Rezidentului, sa efectueze orice fel de amelioratiuni sau lucrari pe Teren, care ar putea prejudicia dezvoltarea si exploatarea Investitiei, partial sau integral, cu exceptia cazurilor in care interventia Administratorului este ceruta sau justificata de prevederile legale in vigoare la momentul interventiei.

7.2. Rezidentul are urmatoarele obligatii:

a) sa plateasca Administratorului Parcului sumele datortate in temeiul prezentului Contract;
b) sa nu furnizeze date false/inexacte in documentele depuse pentru obtinerea calitatii de Rezident;
c) sa obtina toate avizele si autorizatiile prevazute in legislatia in vigoare pentru desfasurarea activitatii;
d) sa respecte normele de protectie a mediului, muncii si P.S.I. in desfasurarea activitatii;
e) sa execute, dupa caz, din fonduri proprii lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare aflate la limitele Unitatii sale si sa plateasca lunar sau la scadenta, conform reglementarilor aplicabile, consumul de apa, energie electrica si termica, canalizare si alte servicii, conform contractelor de servicii incheiate in nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
f) sa nu schimbe destinatia spatiului ori natura activitatii/activitatilor desfasurate, fara acordul prealabil scris al Administratorului;
g) sa execute din fonduri proprii lucrari de dotare-amenajare;
h) sa respecte regulamentele emise de catre Administrator, sa respecte orice alte obligatii derivand din regulamentele elaborate de catre aceasta si aplicabile raporturilor juridice nascute intre Rezident si Administrator;
i) sa foloseasca Unitatea, infrastructura comuna, respectiv infrastructura exclusiva aferenta, dupa caz, cu diligenta unui bun proprietar, sa nu le degradeze sau deterioreze, astfel incat, cu exceptia uzurii normale, sa le mentina in starea de la momentul incheierii Contractului;
j) sa nu efectueze niciun fel de modificari asupra Unitatii care reprezinta obiectul Contractului, a infrastructurii comune, respectiv a infrastructurii exclusive aferente, dupa caz, fara acordul prealabil scris al Administratorului;
k) sa respecte regulile de circulatie in cadrul incintei Parcului de Specializare Inteligenta Șimleu Silvaniei, elaborate de catre Administrator;
l) sa asigure accesul pe Teren pentru Administratorul Parcului, respectiv pentru organele de interventie, in vederea asigurarii mentenantei retelelor de utilitati ale Parcului.
m) de a plăti lunar/la scadenţă prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct şi

exclusiv din partea unor terțe persoane și/sau a Administratorului, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licenţiaţi;

n) să utilizeze forajul realizat pe parcela concesionată, în vederea achiziționării și utilizării pompelor de căldură. Renunțarea la utilizarea forajului se va putea realiza numai cu acordul administratorului parcului, în baza acceptului prealabil al Autorității de Management.

Art. VIII. INTRAREA IN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract intra in vigoare la data semnarii de catre ambele parti.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA SI INCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al partilor, prin act aditional.

9.2. Prezentul Contract se **reziliază** in urmatoarele cazuri:

a) in caz de neplata de catre Rezident a sumelor convenite in Contract, dupa mai mult de 30 de zile de la data scadentei, in baza notificarii de reziliere conventionala din partea Administratorului Parcului;
b) in situatia in care Rezidentul nu foloseste Unitatea aflata in folosinta sa conform destinatiei stabilite in prezentul Contract si nu remediaza aceasta situatie intr-un termen de 30 de zile de la data la care a fost notificat in acest sens de catre Administrator;
c) in situatia in care Rezidentul nu respecta obligatiile prevazute la art. 7.2 si nu remediaza aceasta incalcare in termen de 30 de zile de la data primirii notificarii scrise trimise de Administrator;
d) Rezidentul sau Administratorul va intra in procedura insolventei/falimentului sau in procedura de dizolvare sau lichidare, fara punerea in intarziere si fara interventia instantei, precum si fara efectuarea vreunei formalitati prealabile.

9.3. Contractul î**ncetează** in oricare din urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in Contract, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acesteia, conform duratei contractului de concesiune;
b) retragerea titlului de parc de specializare inteligenta;
c) incetarea, din orice motive, a contractului de concesiune.

9.4. In cazul incetarii/rezilierii prezentului Contract, Administratorul Parcului are dreptul sa intre in posesia Unitatii ce a format obiectul contractului de administrare si prestari de servicii conexe de indata, prin mijloace proprii.

Art. X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

10.1. Partile inteleg sa-si indeplineasca obligatiile asumate prin prezentul Contract cu buna-credinta si diligenta ceruta unui bun proprietar sau unui profesionist care actioneaza in mod obisnuit in domeniul de activitate al partilor.

10.2. Pentru incalcarea prezentului Contract, declaratii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzatoare, cu intarzieri si/sau partial a obligatiilor contractuale asumate, partea in culpa datoreaza celeilalte parti despagubiri pentru acoperirea prejudiciului suferit.

10.3. Orice plata facuta de Rezident catre Administrator se va imputa mai intai asupra datoriilor scadente in temeiul prezentului Contract, in ordinea scadentelor acestora, incepand cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevazute in Codul civil.

Art. XI. FORTA MAJORA

11.1. In sensul prezentului Contract, pot constitui cazuri de forta majora: cutremure, inundatii, incendii,

razboaie, revolte, greve, interdictii statale, embargouri si alte astfel de imprejurari asimilate acestora, precum si orice imprejurare imprevizibila, insurmontabila si exterioara activitatii Partilor si a prepusilor lor, care pune Partea care o invoca in imposibilitatea obiectiva de a-si executa sarcinile ce-i revin.

11.2. Forta majora exonereaza de raspundere Partea care o invoca, pe toata perioada in care aceasta actioneaza. Partea care invoca forta majora are obligatia de a informa in scris cealalta Parte in legatura cu noile imprejurari in cel mult 5 zile de la aparitia acestora, si trebuie sa prezinte documente care sa confirme situatia respectiva, certificate de entitatile de lege abilitate sa constate starea de forta majora. De asemenea, partea care invoca forta majora are obligatia sa ia orice masuri care ii stau la dispozitie in vederea limitarii consecintelor.

11.3. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia. Daca situatia de forta majora se prelungeste mai mult de 180 de zile, Contractul se va considera reziliat de drept, in urma unei notificari adresate celeilalte parti, de catre partea interesata.

11.5. Partea contractanta care invoca forta majora are obligatia de a notifica celeilalte parti incetarea cauzei acesteia in maximum 15 zile de la incetare.

Art. XII. LEGEA APLICABILA. LITIGII

12.1. Prezentul Contract este guvernat de legea romana.

12.2. Orice disputa intre partile prezentului Contract se va solutiona de catre parti in mod amiabil, iar in situatia in care solutionarea pe cale amiabila nu este posibila, orice litigiu decurgand din sau in legatura cu acest Contract, inclusiv referitor la incheierea, executarea ori desfiintarea lui, se va solutiona prin arbitrajul Curtii de Arbitraj de pe langa Camera de Comert si Industrie Sălaj, in conformitate cu Regulile de procedura arbitrala ale acestei Curti. Hotararea arbitrala este definitiva, obligatorie si executorie.

Art. XIII. COMUNICARI

13.1. (1) Orice comunicare intre parti, referitoare la indeplinirea prezentului Contract, trebuie sa fie transmisa in scris, la adresele indicate in preambul.

(2) Orice document scris trebuie inregistrat atat in momentul transmiterii, cat si in momentul primirii.

13.2. Comunicarile intre parti se pot face si prin telefon, fax sau e-mail cu conditia confirmarii in scris a primirii comunicarii.

13.3.

Art. XIV. DISPOZITII FINALE

14.1. In cazul in care o clauza a prezentului Contract va fi declarata nula sau va fi anulata, clauzele ramase valide isi vor produce, in continuare, efectele, cu exceptia cazurilor in care clauza sau partea declarata nula sau anulata contine o conditie esentiala pentru prezentul Contract.

Prezentul Contract s-a incheiat astazi, _____, la _____, in _____(_____) exemplare originale, cate _____pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR, REZIDENT,

M-C.L./B.G.S.