

UAT MUNICIPIUL BISTRIȚA

SOCIETATEA BUSINESS PARK
BISTRIȚA SUD S.R.L.

CONTRACT DE ADMINISTRARE

Nr..... din

Având în vedere:

✓ prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului României nr.112/2022 privind instituirea unor măsuri pentru stimularea investițiilor cu finanțare din fonduri externe nerambursabile în domeniul eficienței energetice, resurselor regenerabile de energie pentru întreprinderi mari și întreprinderi mici și mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităților publice locale, precum și unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;

✓ prevederile Ordinului Ministrului Cercetării, Inovării și Digitalizării nr.20608/2023 privind aprobarea Normelor metodologice pentru acordarea, suspendarea și retragerea titlului de parc de specializare inteligentă și pentru emiterea avizului provizoriu de funcționare a parcului de specializare inteligentă;

✓ prevederile art.792 și următoarele, art.867 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

✓ prevederile Hotărârii Consiliului local nr. ____/2025 privind transmiterea în administrarea Societății Business Park Bistrița Sud S.R.L. a parcelelor de teren din incinta Parcului de Specializare Inteligentă – Bistrița IndustriaNova Hub destinate concesiunii către IMM-uri;

✓ Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor a Societății
S.A. nr...../.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.1. UAT MUNICIPIUL BISTRIȚA cu sediul în Municipiul Bistrița, Piața Centrală nr.6, cod fiscal 4347569, reprezentată legal prin Primar -, **în calitate de PROPRIETAR** (denumit în continuare „Proprietar”), pe de o parte

și

1.2. Societatea Business Park Bistrița Sud S.R.L. cu sediul în Bistrița, str.Nicolae Titulescu nr....., telefon, e-mail, cod fiscal, cont, **deschis la**, reprezentată prin, **în calitate de Societate - Administrator a Parcului de Specializare Inteligentă – Bistrița IndustriaNova Hub**, (denumit în continuare „Administrator”), pe de altă parte.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.(1) Obiectul contractului îl constituie transmiterea în administrarea Societății Business Park Bistrița Sud S.R.L. a imobilelor-teren din incinta Parcului de Specializare Inteligentă – Bistrița IndustriaNova Hub din intravilanul municipiului Bistrița, localitatea componentă Viișoara nr.157A-157B, având elementele de identificare cuprinse în Anexa care face parte integrantă din prezentul contract.

(2) Gestionarea și administrarea imobilelor se face în scopul constituirii, organizării, funcționării, exploatării și administrării Parcului de Specializare Inteligentă – Bistrița IndustriaNova Hub, inclusiv pentru ca societatea să dobândească și să dețină, în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului României nr.112/2022, titlul de Parc de specializare inteligentă și să demareze procedurile în vederea selectării și concesiunii terenurilor către rezidenți, pentru acest amplasament.

(3) Municipiul Bistrița, în calitate de fondator al Parcului de Specializare Inteligentă – Bistrița IndustriaNova Hub, va transmite în administrarea Societății Business Park Bistrița Sud S.R.L. toată infrastructura ce va fi realizată pentru crearea și funcționarea parcului de specializare inteligentă și va pune la dispoziție infrastructura stradală și cea de utilități publice din interiorul parcului, racordurile la utilitățile publice necesare funcționării parcului, inclusiv conectarea la infrastructura de transport.

Art.2. Administratorul se obligă să utilizeze imobilele încredințate spre administrare, potrivit destinației stabilite de Parc de specializare inteligentă.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3. (1) Prezentul contract se încheie pe durată nedeterminată și încetează odată cu încetarea dreptului de proprietate privată sau prin actul de revocare emis de către consiliul local, în condițiile legii.

(2) Prezentul contract va putea fi modificat prin acordul părților, prin act adițional aprobat prin hotărâre de consiliu local.

IV. PLATA/PRETUL

Art.4. Asigurarea administrării parcului de specializare inteligentă de către societatea administrator în numele Municipiului Bistrița, se face cu titlu gratuit.

V. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

Art.5. Proprietarul se obligă:

a) să pună la dispoziție imobilele din incinta parcului indicate în Anexa la prezentul contract în termen de cel mult 15 zile de la încheierea contractului, pe bază de proces-verbal de predare-primire;

b) să aprobe planul de realizare, modernizare și dezvoltare a infrastructurii și utilităților din parcul de specializare inteligentă la propunerea societății administrator;

c) să realizeze infrastructura stradală și cea de utilități publice din interiorul parcului, racordul la utilitățile publice necesare funcționării parcului, inclusiv conectarea la infrastructura de transport;

d) să implementeze pe terenurile date în administrare proiectele de infrastructură și toate investițiile propuse prin documentațiile tehnico-economice, relocarea rețelelor de utilități publice existente pe amplasamentele de teren puse la dispoziție pentru realizarea parcurilor și producția de energie în sistem de cogenerare sau energie regenerabilă, rețelele de distribuție a alimentării cu energie electrică, în condițiile legii;

e) să monitorizeze activitatea administratorului parcului, precum și a rezidenților care își desfășoară activitatea în cadrul parcului și să dispună măsuri, în limita competențelor legale, ori de câte ori se constată că există abateri de la normele legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor de specializare inteligentă, precum și de la obiectivele stabilite în planul de dezvoltare;

f) să aprobe valoarea tarifelor de administrare a parcului și a redevențelor din concesiunea terenurilor, prin hotărâre a Consiliului local;

g) să sprijine administratorul în vederea obținerii avizelor legale de funcționare pentru activitatea desfășurată;

h) să acorde scutiri/reduceri de la plata impozitelor și taxelor locale, precum și scutiri, reduceri de la plata redevențelor, cu respectarea prevederilor legale în materie de ajutor de stat;

i) să aloce din bugetul local fondurile pentru realizarea infrastructurii și a utilităților necesare funcționării parcului de specializare inteligentă.

VI. ATRIBUȚIILE ȘI OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI

Art.6. (1) Administratorul Parcului de specializare inteligentă are următoarele atribuții:

a) să preia în administrare imobilele indicate în Anexa la prezentul contract în termen de cel mult 15 zile de la încheierea contractului, pe bază de proces-verbal de predare-primire;

b) să administreze imobilele și infrastructura de utilități și să asigure serviciile necesare activităților desfășurate în parcul de specializare inteligentă, potrivit destinației și a contractelor încheiate cu rezidenții parcului;

c) să asigure utilizarea infrastructurii și utilităților conform destinației;

d) să repare, să întrețină, să modernizeze și să dezvolte, după caz, infrastructura și utilitățile în interiorul parcului de specializare inteligentă;

e) să gestioneze resursele financiare proprii și atrase, în conformitate cu planul de dezvoltare a parcului;

f) să încheie contracte de administrare cu fiecare rezident care realizează investiții pe amplasamentul destinat parcului de specializare inteligentă, inclusiv pentru stabilirea drepturilor și obligațiilor în ceea ce privește asigurarea utilităților publice, folosința instalațiilor, clădirilor și spațiilor comune, precum și altele asemenea;

g) să încheie contracte de concesiune cu fiecare rezident al parcului, în numele Municipiului Bistrița și să urmărească derularea acestora în condițiile legii și cu respectarea tuturor reglementărilor aprobate de Consiliul local al municipiului Bistrița;

h) să asigure sprijin pentru dezvoltarea parteneriatelor interne și internaționale, consultanță pentru afaceri, consultanță tehnologică;

i) să asigure relațiile de colaborare cu instituțiile și/sau autoritățile publice;

j) să inițieze, să coordoneze și să implementeze aplicații cu finanțare externă rambursabilă/nerambursabilă pentru proiecte de cercetare, proiecte care conțin activități inovatoare, precum și alte categorii de activități asimilate;

k) să deruleze activitățile care i-au fost delegate prin contractul semnat cu Municipiul Bistrița, în calitate de fondator al parcului de specializare inteligentă.

(2) Administratorul Parcului de specializare inteligentă are următoarele obligații:

a) să întocmească Regulamentul de organizare și funcționare al parcului de specializare inteligentă în conformitate cu prevederile OUG nr.112/2022;

b) să întocmească toate documentațiile necesare în vederea obținerii titlului de Parc de specializare inteligentă, în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului României nr.112/2022;

c) 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 prevederile legale în vigoare aplicabile parcurilor de specializare inteligentă, cât și hotărârile Consiliului local referitoare la parcul de specializare inteligentă;

d) să stabilească potrivit legii condițiile de exploatare a parcului de specializare inteligentă;

e) să atragă investitorii pentru dezvoltarea de activități productive și de servicii profitabile care să creeze locuri de muncă stabile și să contribuie la dezvoltarea durabilă a Municipiului Bistrița;

f) să întocmească conținutul documentației de atribuire/caietului de sarcini, în vederea organizării și desfășurării procedurii de concesionare a terenului din parcul de specializare inteligentă;

g) să deruleze, în numele Municipiului Bistrița, procedura de concesionare a terenurilor care i-au fost date în administrare, cu respectarea prevederilor legale, pe baza documentației aprobate prin hotărâre a Consiliului local al Municipiului Bistrița;

h) să încheie contractele de concesiune cu persoanele juridice desemnate câștigătoare a procedurilor de concesionare derulate, în numele Municipiului Bistrița, în condițiile legii;

i) să realizeze selecția și admiterea de noi rezidenți în parcul de specializare inteligentă, potrivit unui regulament emis de societate pentru acest scop și aprobat de Consiliul local al municipiului Bistrița;

j) să asigure rezidenților care concesionează un teren în parcul de specializare inteligentă, dreptul de folosință asupra infrastructurii și utilităților comune existente în parcul de specializare inteligentă;

k) să asigure rezidenților exercitarea în condițiile și termenele stipulate în contractele de concesiune și contractele de administrare și prestări de servicii conexe, încheiate cu aceștia, dreptul de folosință asupra unităților (parcele de teren) concesionate din parcul de specializare inteligentă și a dreptului de a construi (superficie) pe acestea în condițiile legii;

l) să monitorizeze derularea contractelor încheiate cu rezidenții din parcul de specializare inteligentă și să urmărească respectarea de către aceștia a obligațiilor contractuale asumate și a regulamentelor în vigoare în parcul de specializare inteligentă;

m) să administreze și să asigure exploatarea infrastructurii Parcului de specializare inteligentă în condiții optime;

n) să asigure utilitățile și serviciile necesare desfășurării activităților rezidenților parcului de specializare inteligentă;

o) să prezinte planurile de investiții sau studiile de fezabilitate ale viitorilor rezidenți ai parcului de specializare inteligentă autorităților publice din Municipiul Bistrița, în vederea obținerii de către aceștia a acordului prealabil al autorității publice locale privind acordarea ajutorului de stat de care vor beneficia aceștia, înainte să înceapă investiția lor inițială în parcul de specializare inteligentă, potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului României nr.112/2022;

p) să sprijine rezidenții în demersurile lor față de autoritățile locale și centrale, în vederea obținerii acordurilor, avizelor și autorizațiilor prevăzute de lege pentru desfășurarea activităților lor în incinta parcului de specializare inteligentă;

q) să asigure mentenanța infrastructurii comune a parcului de specializare inteligentă;

r) să organizeze și să asigure sistemul de pază a imobilelor aflate în proprietatea sau administrarea sa;

s) să organizeze și să administreze sistemul propriu de comunicații bazat pe internet;

t) să asigure desfășurarea periodică a activităților de promovare a parcului de specializare inteligentă;

u) să organizeze și să administreze sistemul informațional privitor la oportunitățile de afaceri;

v) să întocmească la sfârșitul fiecărui an/semestru sau ori de câte ori este necesar, un raport cu privire la starea infrastructurii parcului de specializare inteligentă și să îl depună la sediul Primăriei municipiului Bistrița/Consiliului local al municipiului Bistrița în vederea informării permanente a acestuia, inclusiv să facă propuneri de modernizare și de dezvoltare a infrastructurii și utilităților din parcul de specializare inteligentă;

w) administratorul răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunurilor încredințate care s-ar datora culpei sale;

x) să respecte întocmai normele de prevenire și stingere a incendiilor;

y) să răspundă de pagubele pricinuite de incendii, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră sau defect de construcție, ori prin comunicarea focului de la o clădire vecină;

z) să achite impozitele și taxele prevăzute de lege, dacă este cazul;

aa) să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilități și să respecte obligațiile asumate prin contracte. Repararea oricărui prejudiciu pe care administratorul îl va cauza acestora revine în exclusivitate administratorului;

bb) să înregistreze și să urmărească consumurile privind utilitățile și să sesizeze proprietarul în cazul depistării unor nereguli;

cc) să arate în fața instanței titularul dreptului de proprietate în litigiile ce au ca obiect dreptul de proprietate, în caz contrar purtând răspunderea pentru prejudiciile cauzate ca urmare a neîndeplinirii acestei obligații.

dd) să asigure urmărirea comportării în exploatare a bunurilor mobile și imobile potrivit legii.

(3) Cesionarea drepturilor și obligațiilor care rezultă din prezentul contract de administrare este interzisă.

(4) Administratorul răspunde în nume propriu în litigiile referitoare la dreptul de administrare.

(5) Administratorul răspunde pentru deteriorarea sau pierderea, în tot sau în parte a bunurilor date în administrare, cu excepția cazului în care deteriorarea este consecința folosirii potrivit destinației și fără culpă din partea sa.

VII. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.7. Proprietarul - UAT MUNICIPIUL BISTRIȚA are următoarele drepturi:

a) să verifice în calitate de acționar al societății administrator, modul de exploatare a parcului de specializare inteligentă;

b) să îi fie prezentate de către societatea administrator rapoarte anuale/semestriale referitoare la monitorizarea activității parcului de specializare inteligentă și a modului în care societatea administrator își îndeplinește atribuțiile legale și statutare.

Art.8. Administratorul – Societatea Business Park Bistrița Sud S.R.L. are următoarele drepturi:

a) să posede, să folosească și să administreze terenul, infrastructura parcului de specializare inteligentă, în limitele normelor legale în vigoare, ale hotărârilor Consiliului local al municipiului Bistrița și ale prezentului contract;

b) să aprobe, în numele Consiliului local al municipiului Bistrița, prin hotărâre a Adunării Generale, dezlipirea și alipirea terenurilor preluate în administrare și să transmită Primăriei municipiului Bistrița documentele aferente acestor proceduri;

c) să beneficieze de exploatarea Parcului de specializare inteligentă;

d) să încheie contractele de concesiune cu rezidenții în numele și pe seama proprietarului pentru terenurile aferente Parcului de specializare inteligentă, cu respectarea actelor normative aplicabile, a hotărârilor Consiliului local al municipiului Bistrița, a Actului Constitutiv al societății - administrator și a regulamentelor aplicabile;

e) să încheie contractul de administrare și prestări de servicii conexe cu investitorii selectați, contract pe baza căruia aceștia dobândesc calitatea de rezidenți ai parcului de specializare inteligentă;

f) să încaseze redevențele din concesiunea terenurilor, care vor fi virate la bugetul local al Municipiului Bistrița;

g) să încaseze și să folosească atât tarifele de administrare a parcului, cât și celelalte sume rezultate din exploatarea și administrarea, potrivit bugetului aprobat cu respectarea tuturor prevederilor legale.

VIII. ÎNCETAREA ADMINISTRĂRII

Art.9. Contractul încetează prin:

a) acordul de voință, exprimat în scris, al părților contractante;

b) desființarea titlului proprietarului; proprietarul nu este răspunzător de schimbarea regimului juridic al imobilului ca urmare a unor reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract sau ca urmare a unor procese de revendicare, administratorul nefiind în drept să pretindă nici un fel de despăgubiri de la proprietar;

c) prin revocare, numai dacă administratorul nu-și exercită drepturile și obligațiile ce derivă din prezentul contract.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.10. Pentru nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune. Daunele se vor determina în funcție de prejudiciul produs. Prejudiciul va fi evaluat printr-o expertiză tehnică.

Art.11. Nici una din părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau de executarea necorespunzătoare, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza acestui contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației a fost cauza de forță majoră, așa

cum este definită de lege, cu condiția notificării în termen de 10 zile de la producerea evenimentului.

X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.12. – Eventualele litigii ce pot interveni între părți în legătură cu acest contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă. Dacă părțile nu ajung la nici un acord, vor fi soluționate de către instanțele de judecată competente.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.13. Modificarea contractului se poate face în limitele legislației române, cu acordul părților, prin act adițional, care va face parte integrantă din prezentul contract, excepție făcând hotărârile Consiliului local al municipiului Bistrița sau alte acte normative – legi, hotărâri de Guvern, ordonanțe, ale căror prevederi sunt imperative și nu fac obiectul unui act adițional.

Art.14. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, documentele trebuie înregistrate atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii. Comunicările între părți se pot face și prin fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

Art.15. Prezentul contract produce efecte de la data încheierii acestuia.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, astăzi.....

**PROPRIETAR,
MUNICIPIUL BISTRIȚA**

**ADMINISTRATOR
Societatea Business Park Bistrița Sud S.R.L.**

MUNICIPIUL BISTRIȚA

Lista bunurilor imobile situate în incinta Parcului de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub transmise în administrarea Societății Business Park Bistrița Sud S.R.L.

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală	Situația juridică viitoare
0	2	3	4	5	6
1.	Teren - Parc de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub	Bistrita, localitatea componentă Viișoara nr.157A-157B Teren neîmprejmuit în suprafață de 4.321 mp Categorია de folosință curți, construcții, intravilan CF nr.96993 Bistrița, nr. cad.96993	217.409,53	Domeniul privat al Municipiului Bistrita, dobândit prin lege	Domeniul privat al municipiului Bistrita Drept de administrare societatea Business Park Bistrița Sud S.R.L.
2.	Teren - Parc de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub	Bistrita, localitatea componentă Viișoara nr.157A-157B Teren neîmprejmuit în suprafață de 4.190 mp Categorია de folosință curți, construcții, intravilan CF nr.96994 Bistrița, nr. cad.96994	210.818,17	Domeniul privat al Municipiului Bistrita, dobândit prin lege	Domeniul privat al municipiului Bistrita Drept de administrare societatea Business Park Bistrița Sud S.R.L.
3.	Teren - Parc de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub	Bistrita, localitatea componentă Viișoara nr.157A-157B Teren neîmprejmuit în suprafață de 5.100 mp Categorია de folosință curți, construcții, intravilan CF nr.96995 Bistrița, nr. cad.96995	256.604,46	Domeniul privat al Municipiului Bistrita, dobândit prin lege	Domeniul privat al municipiului Bistrita Drept de administrare societatea Business Park Bistrița Sud S.R.L.

ANEXA
la contractul de administrare
nr. _____

4.	Teren - Parc de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub	Bistrita, localitatea componentă Viișoara nr.157A-157B Teren neîmprejmuit în suprafață de 4.673 mp Categorica de folosință curți, construcții, intravilan CF nr.96996 Bistrița, nr. cad.96996	235.120,13	Domeniul privat al Municipiului Bistrita, dobândit prin lege	Domeniul privat al municipiului Bistrita Drept de administrare societatea Business Park Bistrița Sud S.R.L.
5.	Teren - Parc de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub	Bistrita, localitatea componentă Viișoara nr.157A-157B Teren neîmprejmuit în suprafață de 5.204 mp Categorica de folosință curți, construcții, intravilan CF nr.96997 Bistrița, nr. cad.96997	261.837,18	Domeniul privat al Municipiului Bistrita, dobândit prin lege	Domeniul privat al municipiului Bistrita Drept de administrare societatea Business Park Bistrița Sud S.R.L.

oooOOOooo