

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRIȚA

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a parcelelor de teren proprietatea Municipiului Bistrița, domeniul privat, situate în localitatea componentă Viișoara nr.157A-157B, din cadrul proiectului de investiții - "Parc de specializare inteligentă BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB", finanțat prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027

I. CONTEXTUL INIȚIATIVEI DE ORGANIZARE A PROCEDURII DE CONCESIONARE

Municipiul Bistrița beneficiază din punct de vedere economic de un context favorabil dezvoltării, ținând cont de resursele naturale de care dispune și de un sector secundar și terțiar în creștere și diversificare.

În acest sens, UAT Municipiul Bistrița își propune crearea unui sistem economic local de inovare, care să aibă impact în teritoriu la nivel regional, prin înființarea unui parc de specializare inteligentă. Acest parc va funcționa ca o „placă de bază” care va pune în comun resursele de inovare, va crea premisele pentru transfer tehnologic, va facilita accesul IMM-urilor locale și regionale la expertiză internațională, va crea contexte de matchmaking între actori locali, regionali și internaționali, construind soluții viabile de dezvoltare economică durabilă, ținând cont de atu-urile zonei.

În conformitate cu legislația în vigoare, Parcul de Specializare Inteligentă BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB reprezintă un amplasament delimitat în cadrul căruia se vor desfășura activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produse/servicii/procese inovatoare obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prevăzute în strategiile de specializare inteligentă elaborate la nivel național și/sau la nivel regional.

Fondatorul Parcului de Specializare Inteligenta BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB, UAT Municipiul Bistrița, a inițiat demersurile pentru obținerea avizului

provizoriu de funcționare și parcurgând procedura legală de obținere a titlului de parc de specializare inteligentă, în baza prevederilor 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, a fost emis Ordinul Ministerului Educației și Cercetării nr.5183/05.08.2025 privind acordarea avizului provizoriu de funcționare a Parcului de Specializare Inteligenta Bistrița IndustriaNova Hub.

În 30.04.2025 a fost semnat contractul de finanțare nr. 270 între Agenția de Dezvoltare Regională Nord – Vest, în calitate de Autoritate de Management și Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Bistrița, în calitate de Beneficiar al finanțării/Lider de parteneriat, având ca obiect acordarea finanțării nerambursabile de către Autoritatea de Management pe PRNV 2021-2027, pentru implementarea proiectului cod SMIS: 302277 intitulat: “Dezvoltare PARC de Specializare Inteligenta - Bistrita IndustriaNova Hub”, în conformitate cu obligațiile asumate prin contractul de finanțare.

Articolul 7 din contract detaliază drepturile și obligațiile Beneficiarului, iar la alin. (2) este prevăzută obligația de a începe executarea contractului de finanțare, după semnarea acestuia și de a realiza toate activitățile prevăzute în cererea de finanțare, fără a depăși perioada de implementare specificată la art. 2 alin.(2) și (3) (între data de 30.04.2025 și 30.01.2028 cu posibilitatea prelungirii, dar fără a depăși data de 31.12.2029).

II. Descrierea și identificarea bunurilor imobile ce urmează să facă obiectul concesiunii:

II.1. Amplasamentul Parcului de Specializare Inteligentă BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB cumulează o suprafață de 37.652 mp, din care suprafața concesionabilă este de 23.488 mp, împărțită în 5 loturi, diferența urmând a fi amenajată ca drumuri de acces cu trotuare și piste de bicicliști pe care se vor amplasa și rețelele edilitare, mini parc fotovoltaic pentru producere de energie electrică, sistem de iluminat ecologic, post de transformare și alte echipamente necesare funcționalității parcului.

II.2. Imobilele-teren care fac obiectul procedurii sunt situate în intravilanul municipiul Bistrița, localitatea componentă Viișoara nr.157A-157B, înscrise în cărțile funciare nr.96993, nr.96994, nr.96995, nr.96996 și nr.96997 Bistrița.

II.3. Imobilele menționate la pct.II.2 sunt proprietate a Municipiului Bistrița, domeniul privat și sunt situate în incinta Parcului de specializare inteligentă BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB" și parte din Proiectul de investiții cu aceeași denumire, finanțat în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

II.4. Având în vedere că una dintre condițiile obținerii finanțării pentru obiectivul "Parc de Specializare Inteligentă Bistrița Industrianova Hub" a fost ca până în anul 2026 să atragă cel puțin 5 rezidenți care activează în domenii de specializare inteligentă și valoarea finanțării prealocate pentru rezidenți pentru acest amplasment (12,5 mil. euro), se vor scoate la licitație publică în vederea concesionării cele 5 loturi, și anume:

1. Lot 1 – teren neîmprejmuit, categoria de folosință curți, construcții, intravilan, înscris în CF 96993 Bistrița, nr. cadastral 96993 – suprafața de 4.321 mp,

2. Lot 2 – teren neîmprejmuit, categoria de folosință curți, construcții, intravilan, înscris în CF 96994 Bistrița, nr. cadastral 96994 – suprafața de 4.190 mp,

3. Lot 3 – teren neîmprejmuit, categoria de folosință curți, construcții, intravilan, înscris în CF 96995 Bistrița, nr. cadastral 96995 – suprafața de 5.100 mp,

4. Lot 4 – teren neîmprejmuit, categoria de folosință curți, construcții, intravilan, înscris în CF 96996 Bistrița, nr. cadastral 96996 – suprafața de 4.673 mp,

5. Lot 5 – teren neîmprejmuit, categoria de folosință curți, construcții, intravilan, înscris în CF 96997 Bistrița, nr. cadastral 96997 – suprafața de 5.204 mp.

II.5. Conform extraselor de carte funciară terenurile sunt libere de sarcini și servituți și nu fac obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată.

II.6. Acestea au fost transmise în administrarea societății Business Park Bistrița Sud S.R.L. în vederea gestionării și administrării în scopul constituirii, organizării, funcționării și exploatării Parcului de Specializare Inteligentă – BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB, inclusiv pentru ca societatea să dobândească și să dețină, în condițiile O.U.G. nr.112/2022, titlul de Parc de specializare inteligentă și să demareze procedurile în vederea selectării și concesionării terenurilor către rezidenți pentru amplasamentul situat în intravilanul municipiului Bistrița, localitatea componentă Viișoara nr.157A-157B, conform Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.136/25.06.2025.

II.7. Din punct de vedere al Planului Urbanistic General și al Regulamentului local de urbanism, aprobate prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.136/14.11.2013, a cărui valabilitate a fost prelungit prin HCL nr.184/2018 și nr.207/2023, amplasamentul se află în UTR 19 (M2) subzonă mixtă cu cuprinde instituții, servicii de interes general și echipamente publice, activități productive nepoluante și locuințe cu înălțime maximă P+4niveleuri.

II.8. Întregul amplasament se află în zona B de impozitare conform Hotărârii Consiliului local nr.144/2014.

III. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii:

III.A Motivația de ordin legislativ care justifică realizarea concesiunii:

III.A.1. Procedura de concesiune se realizează în condițiile și cu respectarea 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, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare.

III.A.2. Conform art.38 alin.(1) din O.U.G. nr.112/2022 unitățile administrativ-teritoriale, în calitate de fondatori ai parcurilor de specializare inteligentă, derulează procedura de atribuire a contractelor de concesiune a suprafețelor de teren din interiorul parcurilor, conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în scopul îndeplinirii obiectivelor stabilite în planul de dezvoltare al parcului.

III.A.3. În baza art.42 alin.(1) pentru atingerea obiectivelor stabilite în planul de dezvoltare al parcului, prin aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială, prin direcțiile de specialitate, poate decide concesiunea suprafețelor de teren din interiorul parcurilor către întreprinderile/organizațiile de cercetare selectate pentru finanțare din fonduri europene. Conform alin.(2) dovada încheierii contractului de concesiune cu condiție suspensivă între unitățile administrativ-teritoriale în calitate de fondatori ai parcului și rezidenți persoane juridice de drept privat, pentru suprafața de teren din cadrul parcului de specializare inteligentă, reprezintă o condiție obligatorie pentru participarea rezidenților în cadrul apelurilor pentru proiectele de specializare inteligentă, precum și pentru încheierea contractului de finanțare între rezident și autoritățile de management.

III.A.4. Conform prevederilor art.362 alin.(1) și alin.(3) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ – teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate*, dispozițiile privind darea în administrare,

concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

III.A.5. În baza prevederilor art.129 alin.(2), lit. b) și c) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *consiliul local îndeplinește atribuții privind dezvoltarea economico-socială a comunei, orașului sau municipiului și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al acestora*, iar conform alin.(6), lit.b) *hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii*“.

III.A.6. Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate, iar conform prevederilor art.309 alin.(5) și (6) reglementează modalitatea de aprobare a concesionării, respectiv *studiul de oportunitate se aprobă de către concedent, prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz, iar concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului local, județean sau a Consiliului General al Municipiului București, după caz,*

III.B. Motivația de ordin economic, social și financiar:

III.B.1. Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului de investiții și a concesionării va conduce la obținerea unor beneficii, constând în:

- a) Crearea de noi locuri de muncă și cu un grad mai ridicat de specializare;
- b) Creșterea nivelului salarial pentru angajații din zona respectivă;
- c) Atragerea/retenția de specialiști la nivel local în domenii cu potențial de competitivitate;
- d) creșterea gradului de specializare industrială și restructurare a economiei locale;
- e) Se va încuraja folosirea și selectarea forței de muncă din zona urbană funcțională.
- f) Îmbunătățirea calității de viață la nivel local, respectiv la nivelul angajaților companiilor prezente;
- g) 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.

III.B.2. Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevențelor rezultate din procedura de licitație, sume încasate prin eliberarea Autorizațiilor de construire, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe teren, respectiv pe construcții, după finalizarea acestora.

III.B.3 Investițiile ce urmează a fi realizate de către concesionari , fie din fonduri proprii, fie din fonduri rambursabile/nerambursabile accesate de rezidenți, în vederea îndeplinirii obiectivelor stabilite în planul de dezvoltare a parcului, sunt bunuri proprii ale concesionarilor și la încetarea contractelor de concesiune rămân în deplina proprietate a acestora.

III.C. Motivația pentru componentele de mediu:

III.C.1. 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.

III.C.2. Concesionarii vor 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.

III.C.3. Concesionarul are obligația ca pentru lucrările/activitățile ce le va desfășura pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice.

III.C.4. Se interzice derularea altor activități, care nu aparțin domeniilor de activitate (codurilor CAEN) detaliate în cadrul documentației de atribuire, în conformitate cu Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027.

III.C.5. Ofertanții, prin prezentarea programului de investiții, în cadrul procedurii de licitație, vor trebui să exploateze terenul în conformitate cu programul de investiții asumat.

IV. Nivelul minim al redevenței

IV.1. Stabilirea redevenței obținute prin concesionare este reglementată de art.307 din O.U.G. nr.57/2019, respectiv la alin.(5) care stipulează faptul că la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței de către autoritățile administrației publice locale vor avea în vedere criteriile:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

IV.2. În completarea prevederilor legale din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu privire la stabilirea redevenței, se rețin și prevederile art.51 din O.U.G. nr.112/2022 care specifică că autoritatea publică locală stabilește tarifele de administrare a parcului și redevențele din concesionarea terenurilor, precum și faptul că valoarea redevențelor recuperată de autoritățile publice locale pe o

perioadă de minimum 10 ani și maximum 20 de ani nu poate fi mai mică decât valoarea de piață a terenului la data concesionării.

IV.3. Ca atare, în vederea stabilirii valorii de piață a bunurilor care fac obiectul concesiunii, a fost întocmit raportul de evaluare nr.78/14.08.2025 de către evaluator autorizat – Ionescu Cristian-Daniel, înregistrat la Primăria municipiului Bistrița cu nr.80945/20.08.2025.

IV.4. În baza celor prezentate mai sus și a faptului că perioada de concesionare luată în calcul este de 20 de ani, cu posibilitate de prelungire în condițiile legii, redevența minimă pentru fiecare parcelă în parte s-a stabilit ca fiind:

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoarea de piață (euro/lei)	Valoare redevența minimă euro/an
0	1	2	3	4
1	Lot 1	Teren neîmprejmuit în suprafață de 4.321 mp CF nr.96993 Bistrița, nr. cad.96993	172.840 euro / 875.002,50 lei	8.642
2	Lot 2	Teren neîmprejmuit în suprafață de 4.190 mp CF nr.96994 Bistrița, nr. cad.96994	167.600 euro / 848.475 lei	8.380
3	Lot 3	Teren neîmprejmuit în suprafață de 5.100 mp CF nr.96995 Bistrița, nr. cad.96995	204.000 euro / 1.032.750 lei	10.200
4	Lot 4	Teren neîmprejmuit în suprafață de 4.673 mp CF nr.96996 Bistrița, nr. cad.96996	182.247 euro / 922.450 lei	9.112
5.	Lot 5	Teren neîmprejmuit în suprafață de 5.204 mp CF nr.96997 Bistrița, nr. cad.96997	202.956 euro / 1.027.270 lei	10.148

IV.5. Redevențele din concesionarea terenurilor se fac venit la bugetul local, se încasează de către societatea-administrator în termenele stabilite în contractele de concesiune și ulterior se virează în contul pus la dispoziție de Municipiul Bistrița.

V. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii:

V.1. Conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

procedura utilizată pentru atribuirea contractelor de concesiune este licitația publică.

V.2. Licitările vor fi organizate în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu prevederile OUG 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 și ale Documentației de atribuire a contractelor de concesiune prin licitație publică a parcelelor de teren, aprobată prin Hotărâre a Consiliului local al municipiului Bistrița.

VI. Durata estimată a concesiunii

VI.1. Având la bază principiul tratamentului egal și nediscriminării, aplicabile contractelor de concesiune, raportat la destinația investițiilor ce se doresc a fi realizate, respectiv investiții în domeniul specializării inteligente și la prevederile Ordonanței de urgență nr.112/2022, durata concesiunii se stabilește pentru 20 de ani, începând cu data semnării contractelor, cu posibilitate de prelungire conform prevederilor legale.

VI.2. Contractele de concesiune încheiate între unitățile administrativ-teritoriale în calitate de fondatori ai parcului și rezidenți persoane juridice private se reziliază de drept, dacă rezidentul nu poate executa investițiile din fonduri proprii sau dacă nu este selectat în conformitate cu prevederile OUG nr.112/2022.

VI.3. Prevederile de mai sus se aplică în cazul în care rezidentul nu a demarat investiția pentru desfășurarea activităților specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la semnarea contractului de concesiune sau, după caz, de la data semnării contractului de finanțare, dacă investiția se realizează cu fonduri europene alocate în condițiile ordonanței de urgență nr.112/2022.

VI.4. Prin excepție de la prevederile art.324 alin.(5) lit.a) și b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, investiția realizată de concesionari, fie din fonduri proprii, fie din fonduri rambursabile/nerambursabile accesate de rezidenți, în vederea îndeplinirii obiectivelor stabilite în planul de dezvoltare a parcului, sunt bunuri proprii ale concesionarilor și la încetarea contractelor de concesiune rămân în deplina proprietate a acestora.

VI.5. La expirarea duratei concesiunii, concesionarii beneficiază de un drept de preempțiune la achiziționarea terenului. Prețul de vânzare se va stabili pe baza unui raport de evaluare aprobat de consiliul local.

VII. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune:

VII.1. Termenele vor fi stabilite în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordonanței de urgență nr.112/2022, fără a depăși 30.11.2025.

VIII. Concluzii

VIII.1. Strategia de dezvoltare a Municipiului Bistrița are ca obiectiv stimularea potențialului economico-social al municipiului și crearea de condiții pentru diversificarea facilităților și a serviciilor oferite cetățenilor.

VIII.2. Municipiul Bistrița, are astfel nevoie de a sprijini dezvoltarea unor sectoare economice cu valoare adăugată ridicată, bazată pe cunoștințe, know-how și capacitate de inovare, pentru a genera bunăstare, cu locuri de muncă bazate pe sectoare reziliente și competitive în plan național și internațional.

VIII.3. Concesionarea loturilor de teren din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub va conduce la stimularea mediului de afaceri local, contribuind la crearea unui climat favorabil pentru atragerea de noi investiții interne sau externe, iar redevența obținută prin concesiune se va constitui venit suplimentar la bugetul Municipiului Bistrița.

**Director executiv,
Alina Ionescu**

**Sef serviciu,
Radu Rus**

**Consilier juridic,
Cristina Andreies**