



ANEXA NR. 4
la Hotărârea nr. 203/27 AUGUST 2025
a Consiliului local al municipiului Bistrița

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
a contractelor de concesiune prin licitație publică a parcelelor de teren,
situate în Municipiul Bistrița, localitatea componentă Viișoara nr. 157A-
157B, situate în incinta Parcului de specializare inteligentă BISTRITA
INDUSTRIANOVA HUB, finanțat în cadrul Programului Regional Nord-Vest
2021-2027 (REGIO Nord-Vest)

CUPRINS:

I. CONTEXTUL ORGANIZĂRII PREZENTEI PROCEDURI DE CONCESIONARE

II. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

III. INFORMATII GENERALE PRIVIND IMOBILELE CARE FAC OBIECTUL
PROCEDURII DE CONCESIONARE

IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE CONCESIONARE

V. CAIET DE SARCINI

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A
OFERTELOR

VII. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

VIII. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

IX. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE
OBLIGATORII

X. ANEXE



I. CONTEXTUL ORGANIZĂRII PREZENTEI PROCEDURI DE CONCESIONARE

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, respectiv 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 acest sens, domeniile de specializare inteligentă stabilite la nivelul parcului de specializare inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub sunt aferente unor domenii de activitate (clasa CAEN), care se încadrează în categoria denumită opțiuni generale (1), respectiv opțiuni strategice (2) pe domeniile de specializare inteligentă, conform Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027.

În cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub sunt acceptate doar acele **investiții initiale – sunt excluse relocările**, care fac dovada **inovării de proces și transferului tehnologic** respectându-se conceptul de **specializare inteligentă**, așa cum acestea sunt definite în continuare :

- **Investiția inițială** reprezintă o investiție în active corporale și necorporale legată 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;

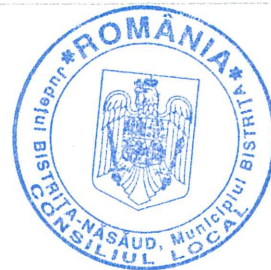
- **Relocare** înseamnă transferul unei activități identice sau similare sau a unei părți a acesteia de la o unitate a uneia dintre părțile contractante la Acordul privind Spațiul Economic European - SEE (unitatea inițială) către unitatea unei alte părți contractante la Acordul privind SEE unde are loc investiția care beneficiază de ajutor (unitatea care beneficiază de ajutor). Există un transfer în cazul în care produsul sau serviciul de la unitatea inițială și de la unitatea care beneficiază de ajutor au cel puțin parțial aceleași scopuri, îndeplinesc cerințele sau necesitățile aceluiași tip de clienți și se pierd locuri de muncă în activități identice sau similare la una din unitățile inițiale ale beneficiarului din SEE;

- **Inovare de proces** înseamnă punerea în aplicare a unei metode de producție sau de livrare noi sau îmbunătățite semnificativ (inclusiv modificări semnificative de tehnici, echipamente sau software), excepție făcând schimbările sau îmbunătățirile minore, creșterea capacităților de producție sau de prestare de servicii prin adăugarea de sisteme de fabricație sau logistice care sunt foarte asemănătoare cu cele utilizate deja, încetarea utilizării unui proces, simpla înlocuire sau majorare a capitalului, schimbări rezultate numai din modificarea prețurilor factorilor, personalizarea producției, localizarea, schimbările regulate, sezoniere și alte schimbări ciclice și comercializarea de produse noi sau îmbunătățite semnificativ;

- **Transfer tehnologic** reprezintă orice activitate care are drept rezultat introducerea pe piață de noi produse (bunuri și servicii) sau de produse (bunuri și servicii) semnificativ îmbunătățite, procese de producție sau de furnizare de servicii, noi sau semnificativ îmbunătățite, toate acestea fiind rezultate în urma implementării rezultatelor cercetării în activitatea economică. Transferul tehnologic la nivel de produs și proces poate fi însoțit de noi metode și modele (de organizare, de marketing, de comercializare etc.) sau metode și modele semnificativ îmbunătățite;

- **Specializarea inteligentă** este un concept strategic promovat de Uniunea Europeană pentru identifica activele și resursele disponibile regiunilor și statelor membre, precum și provocările socio-economice specifice ale acestora pentru a identifica oportunități unice de dezvoltare și creștere;

În ceea ce privește ambele opțiuni aferente direcțiilor de specializare în producție (opțiuni generale și opțiuni strategice), în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub 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:



CLASA COD CAEN	DENUMIRE	Directii de specializare in productie	
		Optiuni Generale	Optiuni 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 si legume	X	
1039	Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a.	X	
1041	Fabricarea uleiurilor și grăsimilor	X	
1042	Fabricarea margarinei si a altor produse comestibile similare	X	
1051	Fabricarea produselor lactate si a brânzeturilor	X	
1061	Fabricarea produselor de morărit	X	
1062	Fabricarea amidonului si a produselor din amidon	X	
1071	Fabricarea pâinii; fabricarea prajiturilor si a produselor proaspete de patiserie	X	
1073	Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului si a altor produse fainoase similare	X	
1081	Fabricarea zahărului	X	
1082	Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase	X	
1083	Prelucrarea ceaiului si cafelei	X	
1084	Fabricarea condimentelor si ingredientelor	X	
1085	Fabricarea de mâncăruri preparate	X	
1086	Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si 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 îmbrăcăminte 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 pigmentilor		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 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 recipiente, 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		X

	manipulat		
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 frigorigice, 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 exploatare 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 îmbrăcăminte 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	X	



	magazine		
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 recreative 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

Amenajarea Parcului de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub și dezvoltarea ecosistemului aferent acestuia se va derula în 4 etape:

1. **Prima etapă** presupune realizarea infrastructurii necesare premergătoare investițiilor inițiale, care urmează a fi realizate de rezidenții (IMM) atrași în cadrul parcului respectiv. În acest sens, UAT Municipiul Bistrița derulează un proiect în cadrul programului Regional Nord-Vest 2021-2027 prin intermediul căruia urmează să fie dezvoltată infrastructura de bază pentru funcționarea parcului de specializare inteligentă: construire drumuri de acces și introducerea utilităților necesare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, agent termic, energie electrică, telecomunicații). Această etapă este prevăzută a se derula în cursul anului 2025-2026.

2. **Etapă a doua** se referă la organizarea procedurilor de licitație pentru concesiunea parcelor 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 în cursul anului 2025. În paralel, companiile concesionare ale parcelor din cadrul parcului de specializare inteligentă, 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. În contextul lansării la nivelul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 a unui apel de proiecte dedicat rezidenților IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, care urmează a fi derulat în baza Ghidului solicitantului "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", prezenta licitație pentru concesiunea parcelor de teren în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă se va adresa doar IMM-



urilor, care urmează să depună proiecte cu finanțare nerambursabilă în cadrul programului de finanțare respectiv.

3. **Etapă 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 din cadrul parcului de specializare inteligentă se va derula în perioada 2025-2026.

4. **Cea de-a patra etapă** se referă la promovarea unui ecosistem de cercetare și inovare atractiv și competitiv în care să crească capacitatea de inovare a întreprinderilor, să fie sprijinită colaborarea dintre întreprinderi. În cadrul acestei faze, urmează să se deruleze activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator 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 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. În acest context, Administratorul va depune toate eforturile necesare pentru a dezvolta un ecosistem de cercetare și inovare atractiv și 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. Perioada estimată pentru derularea acestei etape: 2027-2029.



II. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

2.1 Denumire: **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL BISTRIȚA** în calitate de proprietar prin **societatea BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD SRL** în calitate de administrator

2.2 Adresa: _____

2.3 Cod fiscal: _____

2.4 Cont redevență _____ Trezoreria Municipiului Bistrița

2.5 Cont garanție participare _____ Trezoreria Municipiului Bistrița

2.6 Cont taxă de participare _____ Trezoreria Municipiului Bistrița

2.7 Telefon: _____

2.8 Fax: _____

2.9 E-mail: _____

2.10 Informații suplimentare:

- Primăria Municipiului Bistrița – Direcția _____ telefon: _____, int. _____, persoană de contact: _____.
- Societatea BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD SRL, telefon: _____, persoană de contact: _____

III. INFORMATII GENERALE PRIVIND IMOBILELE CARE FAC OBIECTUL PROCEDURII

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. Ele sunt proprietate a Municipiului Bistrița, domeniul privat și fac parte din Proiectul de investiții - "Parc de specializare inteligentă BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB", finanțat în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (REGIO Nord-Vest).

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

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 concesiunii 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.



Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică
0	1	2	3	4
1	Lot 1	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 Bistrița Drept de administrare societatea Business Park Bistrița Sud S.R.L.
2	Lot 2	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 Bistrița Drept de administrare societatea Business Park Bistrița Sud S.R.L.
3	Lot 3	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 Bistrița Drept de administrare societatea Business Park Bistrița Sud S.R.L.
4	Lot 4	Teren neîmprejmuit în suprafață de 4.673 mp Categorია de folosință curți, construcții, intravilan CF nr.96996 Bistrița, nr. cad.96996	235.120,13	Domeniul privat al municipiului Bistrița Drept de administrare societatea Business Park Bistrița Sud S.R.L.
5.	Lot 5	Teren neîmprejmuit în suprafață de 5.204 mp Categorია de folosință curți, construcții, intravilan CF nr.96997 Bistrița, nr. cad.96997	261.837,18	Domeniul privat al municipiului Bistrița Drept de administrare societatea Business Park Bistrița Sud S.R.L.

IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

A. Inițierea procedurii de concesiune :

4.1. Legislația aplicabilă :

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

- Ordonanța 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;

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

4.2. Procedura de concesionare: Licitație publică cu ofertă în plic închis.

4.3. 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 și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet și a Administratorului Parcului de Specializare Inteligentă ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

4.4. 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: modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea 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 și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;



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

4.5. 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:

4.6. La licitație se poate înscrie orice persoană juridică română sau străină care îndeplinește 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 prevăzut în statutul societății activități conform Codurilor CAEN menționate la capitolul I din prezenta Documentație de atribuire și au experiență în domeniu, probată prin calificare, număr de specialiști, etc.;
- f) au o structură organizatorică de personal și dotare tehnică corespunzătoare;
- g) au o situație economică și financiară bună conform bilanțului;
- h) nivelul ofertei financiare depășește redevența minimă și sursele asigurării ei sunt sigure și solide;
- i) investițiile propuse pentru conservarea și valorificarea potențialului productiv al terenurilor, mijloacele de realizare și de finanțare sunt realizabile;
- j) împotriva ofertantului nu a fost pronunțată o hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor ce-i revineau dintr-un contract de concesiune, achiziție publică sau oricare alt contract încheiat cu o autoritate/instituție publică și care a avut ca obiect darea în folosință și/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.;
- k) 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.
- l) 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;

m) 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.

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

o) 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.

4.7. 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).

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

4.9. Concedentul va asigura accesul direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire, la adresa:

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

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

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

4.13. 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.

4.14. 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. (3.11), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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



4.16.(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 și 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.

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

4.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

C. Derularea licitației:

Etapă I. – Deschiderea ofertelor

4.20. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

4.21. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii la registratura concedentului, plicurile închise și sigilate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

4.22. 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 conținutului 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 ;
- Deschiderea plicurilor interioare ca urmare a procedurii descrise la aliniatul anterior;
- Verificarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul interior ;



- Consemnarea documentelor prezentate de fiecare ofertant în plicul interior, se va face în Anexa la Procesul Verbal nr. 1.

Etapa II. – Analizarea ofertelor

- 4.23. La această etapă participă doar membrii Comisiei de evaluare.
- 4.24. În cadrul acestei etape, Comisia de evaluare va proceda la analizarea ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.
- 4.25. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.
- 4.26. 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.
- 4.27. În baza procesului-verbal nr. 2, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.
- 4.28. 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.
- 4.29. Raportul prevăzut la alin.4.27 se depune, în copie, la dosarul concesiunii.

Etapa III. – Stabilirea ofertei câștigătoare

- 4.30. După desemnarea ofertelor valabile, menționate în Procesul verbal nr.2, Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte valabile, aplicând criteriile de atribuire – conform Capitolului VII din prezenta documentație și va declara câștigătoare oferta cu punctajul cel mai mare.
- 4.31. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati 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 egalității 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. Dacă după aplicarea tuturor criteriilor de evaluare egalitatea persista, Comisia de evaluare va solicita ofertanților aflați la egalitatea o nouă oferta în plic închis.
- 4.32. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul-verbal nr.3, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- 4.33. În baza Procesului-verbal nr.3, comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.
- 4.34. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului/contractelor de concesiune, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.



4.35. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (4.34) concedentul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

4.36. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (4.34) 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.

D. Încheierea Contractului de concesiune

4.37. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a căruia ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

4.38. Un ofertant poate fi desemnat castigator pentru mai multe licitații dar poate să încheie un singur contract de concesiune la alegerea lui. În acest caz, pentru celelalte licitații Comisia de evaluare va desemna castigator ofertantul aflat pe locul următor.

4.39. Concedentul are obligația 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.

4.40. 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 căruia ofertă a fost declarată câștigătoare;
- g) durata contractului;
- h) nivelul redevenței;
- i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

4.41. 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. (4.34.)

4.42. Predarea – primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

V. CAIETUL DE SARCINI

1. DATE GENERALE

1.1. Prezentul Caiet de Sarcini isi propune sa le ofere celor interesati toate informatiile utile cu privire la modalitatea si procedura de concesionare a parcelelor de teren disponibile în incinta Parcului de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub („Parcul” sau **„Parcul de Specializare Inteligenta”**), identificate conform planului de amplasament și delimitare a loturilor care face parte din prezenta documentație.

1.2. Parcul de Specializare Inteligenta are o suprafata totală de 37.652 m.p. (cca. 3,77 ha), din care suprafata concesionabilă este de 23.488 m.p. (2,35 ha), împărțită în 5 (cinci) loturi, diferența urmând a fi amenajată ca drumuri de acces cu trotuare si piste de biciclisti pe care se vor amplasa si rețelele edilitare, mini parc fotovoltaic pentru producere de energie electrica, sistem de iluminat ecologic, post de transformare si alte echipamente necesare functionalitatii parcului.

1.3. Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă 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, cu modificările și completările ulterioare, 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.

1.4. Parcul de Specializare Inteligenta Bistrița IndustriaNova Hub este administrat de societatea BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD SRL, societate având ca asociați Municipiul Bistrița și Județul Bistrița-Năsăud.

1.5. Suprafata totală de teren supusă prezentei proceduri (**„Terenu”**) este proprietatea privată a Municipiului Bistrița și este administrată de societatea BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD SRL (**„Societate-Administrator”**) în baza Contractului de administrare nr. 61/80/E din 11.08.2025 încheiat conform Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.136/25.06.2025.



2. SCOPUL ORGANIZARII LICITATIEI PUBLICE

2.1. Prezentul caiet de sarcini isi 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 Inteligența Bistrița IndustriaNova Hub, destinate societăților care desfașoară activități încadrate în profilul de activitate al Parcului.

2.2. Atribuirea parcelelor se face de către proprietarul terenului - UAT Municipiul Bistrița, prin Societatea-Administrator, prin procedura licitației publice, organizată în baza prevederilor O.U.G. 57/2019 și ale O.U.G. nr.112/2022.

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/cladiri pentru diverse activități de producție și servicii, în domeniul specializării inteligente.

2.4. Concedentul UAT Municipiul Bistrița urmărește ca în Parcul de Specializare Inteligență să se realizeze activitățile cu codurile CAEN prevăzute în prezenta documentație de atribuire.

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

Obiectivele de ordin economic:

- Atragerea de investitori în cadrul parcului de specializare inteligentă pentru dezvoltarea de activități productive și servicii în domeniile de specializare inteligentă asumate la nivelul Municipiului Bistrița, în conformitate cu Strategia Regională de Specializare Inteligență 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 activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități 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 cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator 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;

- 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 ce 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.

2.6. În Parcul de Specializare Inteligentă BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului, conform legii.

2.7. Conform O.U.G. 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 („O.G. nr.57/2002”), aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.324/2003, întreprinderi, individuale 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 Municipiului Bistrița în cadrul contractului de concesiune încheiat în numele acestuia de către administratorul parcului.

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

A. Unitati si institutii de drept public:

- a) institute nationale de cercetare-dezvoltare;
- b) institute, centre sau statii de cercetare-dezvoltare din subordinea Academiei Romane, Academiei Oamenilor de Stiinta din Romania sau a academiilor de ramura;
- c) alte institute, centre sau statii de cercetare-dezvoltare organizate ca institutii publice ori de drept public, inclusiv institutele de cercetare-dezvoltare cu personalitate juridica ale institutiilor de invatamant superior de stat acreditate;
- d) institutii de invatamant superior de stat acreditate, institute sau structuri de cercetare-dezvoltare ale acestora, fara personalitate juridica, constituite conform Cartei universitare;
- e) centre internationale de cercetare-dezvoltare, cu sau fara personalitate juridica, infiintate in baza unor acorduri internationale;
- f) institute sau centre de cercetare-dezvoltare organizate in cadrul societatilor nationale, companiilor nationale si regiilor autonome, cu sau fara personalitate juridica;
- g) alte institutii publice sau de drept public care au ca obiect de activitate si cercetarea-dezvoltarea ori structuri ale acestora legal constituite, cu sau fara personalitate juridica.

B. Unitati si institutii de drept privat:

- a) institute sau centre de cercetare-dezvoltare fara scop patrimonial, recunoscute de utilitate publica;
- b) institutii de invatamant superior particulare acreditate, institute sau structuri de cercetare-dezvoltare ale acestora, cu sau fara personalitate juridica;
- c) alte institute, centre sau statii de cercetare-dezvoltare organizate ca persoane juridice de drept privat, fara scop patrimonial;
- d) alte organizatii neguvernamentale, fara scop patrimonial, care au ca obiect de activitate si cercetarea-dezvoltarea sau structuri ale acestora legal constituite;
- e) societati comerciale care au ca principal obiect de activitate cercetarea-dezvoltarea;
- f) societati comerciale care au in obiectul de activitate si cercetarea-dezvoltarea sau structuri ale acestora legal constituite.

3. DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE CONCESIONĂRII

3.1 Parcele de teren destinate concesionării sunt proprietate a Municipiului Bistrița, domeniul privat, înscrise în CF nr. 96993, 96994, 96995, 96996, 96997 Bistrița.

3.2 Ofertanților li se recomandă sa viziteze si sa examineze amplasamentele si sa obtina pentru el insusi, pe proprie raspundere, toate



informatiile necesare pentru elaborarea ofertei.

3.3 Destinatiile si conditiile prevazute pentru parcelele de teren:

Constructia de hale/cladiri, cai de acces, zone verzi si parcuri pentru diverse activitati de productie si servicii care se incadreaza in profilul planificat de activitate al Parcului.

3.4. Infrastructura de utilitati a Parcului de Specializare Inteligenta Bistrița IndustriaNova Hub cuprinde urmatoarele utilități și dotări, distribuite în Parc la nivelul fiecarei parcele/unitati:

- Retea de energie electrica
- Retea de alimentare cu apa
- Retea de canalizare menajera si pluviala
- Retea de curenti slabi (telefonie, internet, televiziune, etc.)
- Iluminat stradal Parc de Specializare Inteligenta
- Retea drumuri de incintă
- Retea de gaz
- zona de parcare cu 112 locuri autoturisme.

3.5. Racordarea la energie electrica, apa, gaz, canalizare se poate realiza direct de la retelele Parcului de Specializare Inteligenta pe baza unui proiect tehnic avizat (de furnizorii de energie electrică, apa, canal, gaz) si a unui aviz de principiu emis de Primaria municipiului Bistrița, conform legii.

3.6. Intocmirea proiectului tehnic si executia bransarii la retea intra in sarcina rezidentilor interesati, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

3.7. Subconcesionarea si închirierea terenului sunt interzise.

4. CONDITIILE DE EXPLOATARE

a. Suprafetele de teren care fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de catre rezidenti pe toata durata contractului de concesiune, permanent si continuu, in conditiile prevazute in acesta, urmand ca, la incetarea duratei concesiunii, Rezidentii, in baza dreptului de preemptiune acordat acestora in temeiul contractului de concesiune, sa aiba posibilitatea cumpararii terenului concesionat.

b. Rezidentilor prezenti in Parcul de Specializare Inteligenta **le este interzis** sa inchirieze spatiile de productie realizate din investitiile proprii fara acordul prealabil scris al Municipiului Bistrița, exprimat prin intermediul Societatii-Administrator.

c. Rezidentilor prezenti in Parcul de Specializare Inteligenta **le este interzis** sa schimbe, fara acordul prealabil scris al Municipiului Bistrița, exprimat prin intermediul Societatii-Administrator, profilul inițial al activitatii in considerarea caruia i-a fost acceptata oferta, *cu exceptia* situatiilor speciale justificate de cerintele de dezvoltare si adaptare a productiei proprii la cerintele de piata. Schimbarile vor fi admise, insa doar cu respectarea profilului general de activitate al Parcului.

d. Municipiul Bistrița, în calitate de proprietar al Terenului și Societatea-Administrator 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 finalizarea implementării proiectului investițional vizat („Proiectul”).

e. Derularea contractului de concesiune este condiționată de clauza suspensivă, conform căreia contractul își va produce efectele doar în cazul selectării la finanțare de Autoritatea finanțatoare (Autoritatea de management prin programul operațional regional 2021-2027), urmată de încheierea ulterioară a contractului de finanțare, în vederea asigurării disponibilității financiare pentru plata contravalorii contractului.

f. Pentru evitarea oricărui dubiu, contractul de concesiune se va încheia sub condiția selectării de către autoritatea de management la finanțare a rezidentului desemnat câștigător în urma derulării prezentei proceduri. Neîndeplinirea condiției suspensive va conduce la rezilierea de drept a contractului de concesiune încheiat, potrivit art.42 alin.(3) din O.U.G. nr.112/2022.

g. De asemenea, termenul maxim de implementare a proiectului realizat prin obținerea fondurilor nerambursabile este data de 31.12.2029.

h. Concesionarul se obligă ca, pe o perioadă 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 afectează natura, obiectivele sau condițiile de implementare și care ar conduce la subminarea obiectivelor inițiale ale acesteia;

d) să nu schimbe destinația dotărilor Proiectului.

- INVESTITII CARE CAD IN SARCINA REZIDENTILOR

i. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu fondatorul parcului Municipiul Bistrița, prin administrator, rezidenților Parcului le revine, *în principal*, respectarea următoarelor termene și obligații:

a) maximum o lună de la semnarea procesului-verbal de predare-primire a terenului pentru începerea lucrărilor de proiectare pentru obținerea autorizației de construire, depunând la Societatea Administrator documentele justificative;

b) maximum 2 luni de la semnarea procesului-verbal de predare-primire a terenului pentru activitățile de la lit. a), dacă valoarea investiției este de

minimum 5 milioane Euro sau de minimum 3 milioane Euro, daca se genereaza cel putin 200 de locuri noi de munca;

- c) maximum 3 luni de la semnarea contractului de concesiune, pentru depunerea cererii de finantare; dovada depunerii solicitarii de finantare trebuie sa fie comunicata societatii administrator a Parcului in termen de 30 de zile de la depunerea cererii;
- d) maximum 3 luni de la obtinerea finantarii, pentru obtinerea Autorizatiei de construire;
- e) maximum 2 luni de la emiterea Autorizatiei de construire, pentru inceperea lucrarilor de constructie a Proiectului propus;
- f) maximum 4 luni de la data finalizarii lucrarilor de constructie, pentru demararea activitatii in vederea careia s-a incheiat contractul de concesiune, dar nu mai mult de 24 de luni de la data semnarii contractului de concesiune;
- g) sa realizeze lucrarile Proiectului investitional propus conform autorizatiei de construire eliberate de organele competente, precum si in baza acordurilor si avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus si asumat vor fi suportate in intregime de catre rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obtinerea autorizatiei de construire si a avizelor necesare, cat si pentru notarea in Cartea funciara a drepurilor nascute din contractul de concesiune;
- h) sa respecte normele legale de protectie a muncii si P.S.I. in desfasurarea activitatii proprii pentru careeste autorizat;
- i) sa execute din fonduri proprii lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare aflate la limitele unitatii la locatiile specificate 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;
- j) sa nu ceseze tertilor, in tot sau in parte, dreptul de folosinta exclusiva asupra unitatii si dreptul de folosinta asupra infrastructurii sau sa schimbe destinatia spatiului ori natura activitatii/activitatilor desfasurate, fara acordul prealabil scris al Municipiului Bistrița;
- k) sa execute din fonduri proprii lucrari de amenajare pentru suprafata de teren neconstruită;
- l) sa plateasca Societatii-Administrator sumele prevazute in contractul de administrare si prestari de servicii conexe;
- m) sa respecte Regulamentul de organizare si functionare al parcului;
- n) sa foloseasca unitatea/unitatile, infrastructura comuna, respectiv infrastructura exclusiva aferenta Proiectului, dupa caz, cu diligența 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 de administrare si prestari de servicii conexe;

- o) sa respecte destinatia unitatii stabilita prin contractul/contractele incheiate cu Societatea- Administrator si/sau cu Municipiul Bistrița, pe toata durata acestuia/acestora;
- p) sa respecte regulile de circulatie in cadrul incintei Parcului de Specializare Inteligenta Bistrița IndustriaNova Hub, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;
- q) sa respecte toate obligatiile privind conditiile tehnice prevazute de legislatia in vigoare privind protectia mediului, protectia muncii si P.S.I.;

j. Nerespectarea de catre Rezidenti a oricareia dintre obligatiile specificate mai sus sau a celor din contractul de concesiune si din contractul de administrare si de prestari servicii conexe duce la rezilierea contractului de concesiune.

k. Contractul de concesiune *inceteaza si se reziliaza* in cazurile prevazute de lege si in cuprinsul acestuia.

l. Orice investitie sau amenajare care este necesară scopului/ activitatii pentru care a fost atribuita parcela de teren se va realiza numai in baza unei autorizatii de construire, insotita de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum si de avizele *de principiu* ale societatii BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD S.R.L.

- REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE REZIDENTI

m. Unitatile predate rezidentilor in baza prevederilor contractului de concesiune vor fi exploatate de acestia in mod direct si exclusiv, pe riscul, cheltuiala si pe raspunderea acestora, respectand legislatia privind protectia mediului si regimul constructiilor, pe toata perioada derularii contractului respectiv.

n. La data incetarii contractului de concesiune, in cazul in care Rezidentul refuza sa cumpere terenul aflat in folosinta sa pe care a realizat investitia la un pret minim rezultat din evaluarea efectuata de un tert evaluator independent acreditat ANEVAR, iar UAT Municipiul Bistrița refuza cumpararea constructiilor proprietatea Rezidentului, iar acestea nu au fost cumparate de un alt Rezident al Parcului si nici de catre un tert, Rezidentul are obligatia de a ridica pe cheltuiala sa constructiile si de a repune terenul in situatia anterioara si a-l restitui proprietarului UAT Municipiul Bistrița liber de orice sarcini intr-un termen rezonabil (dar nu mai mare de 9 luni de la data refuzului de cumparare exprimat in scris de catre Municipiul Bistrița). Costurile de intocmirea raportului de evaluare sunt suportate pentru teren de catre UAT Municipiul Bistrița, respectiv de catre Rezident pentru constructiile edificate pe acesta.

6.3. In cazul in care Rezidentul detine in proprietate sau are drept de folosinta asupra unei suprafete de teren in Parcul de specializare inteligenta,



acesta beneficiaza de un drept de preferinta la cumparare cu privire la suprafetele de teren situate in imediata vecinatate a suprafetei detinute.

6.4. Rezidentii Parcului, care nu beneficiaza de dreptul de la art.6.3, au dreptul de a cumpara cu prioritate fata de terti, suprafetele de teren din cadrul Parcului de Specializare Inteligenta Bistrița IndustriaNova Hub.

- **DURATA CONCESIUNII/EXERCITARII DREPTULUI DE FOLOSINTA EXCLUSIVA ASUPRA UNITATII**

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

- **REDEVENTA MINIMA SI TAXA DE ADMINISTRARE**

o. Suma totala care va fi platita de catre Rezidenti in schimbul transmiterii de catre UAT Municipiul Bistrița, prin societatea-administrator a dreptului de folosinta exclusiva asupra unitatilor din Parcul de Specializare Inteligenta BISTRITA INDUSTRIANOVA HUB și asupra infrastructurii acestuia este formata din:

(i) pretul folosintei unitatii/unitatilor (denumit **redeventa**);

si

(ii) **taxa de administrare** perceputa de catre Societatea-Administrator in schimbul acordarii dreptului de folosinta asupra infrastructurii si in scopul sustinerii cheltuielilor de mentenanță si cu utilitatile furnizate direct de catre Societatea-Administrator.

p. **Redeventa minimă** percepută de către Municipiul Bistrița, prin societatea-administrator, de la rezidenti pentru fiecare lot în parte, aprobată prin Hotărârea Consiliului local al Municipiului Bistrița nr. _____ este:

Nr. crt.	Denumire	Elemente de identificare	Redevență euro/an (fără TVA)
1.	Lot 1	Teren neîmprejmuit în suprafață de 4.321 mp Categorie de folosință curți, construcții, intravilan CF nr.96993 Bistrița, nr. cad.96993	
2.	Lot 2	Teren neîmprejmuit în suprafață de 4.190 mp Categorie de folosință curți, construcții, intravilan CF nr.96994 Bistrița, nr. cad.96994	
3.	Lot 3	Teren neîmprejmuit în suprafață de 5.100 mp Categorie de folosință curți, construcții, intravilan	

		CF nr.96995 Bistrița, nr. cad.96995	
4.	Lot 4	Teren neîmprejmuit în suprafață de 4.673 mp Categorii de folosință curți, construcții, intravilan CF nr.96996 Bistrița, nr. cad.96996	
5.	Lot 5	Teren neîmprejmuit în suprafață de 5.204 mp Categorii de folosință curți, construcții, intravilan CF nr.96997 Bistrița, nr. cad.96997	

q. Redeventa si modalitatile de plată

8.3.1. Plata redevenței se va efectua anual în lei la cursul Euro/Lei practicat de BNR la data facturării, emisă în primele 30 (treizeci) zile calendaristice ale fiecărui an, cu termen de plată 30 de zile calendaristice de la data emiterii facturii. Redeventa va fi datorată începând cu data îndeplinirii condiției suspensive a selectării la finanțare a Rezidentului de către autoritatea de management.

8.3.2. Valoarea redevenței stabilite prin contractul de concesiune încheiat cu rezidenții parcului va fi actualizată anual cu inflația în zona euro comunicată de Banca Centrală Europeană.

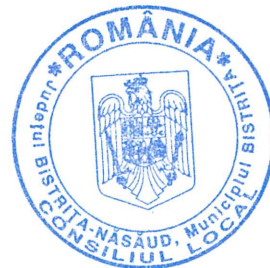
8.3.3. Plata se va face prin transfer bancar, în contul pus la dispoziție de societatea – administrator, urmând ca sumele să fie virate în contul proprietarului - UAT Municipiul Bistrița pus la dispoziție de acesta.

8.3.4. În cazul neplatii în termen de 30 (treizeci) 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.

8.3.5. Pe lângă plata redevenței, atât în cursul executiei Proiectului propus, precum și ulterior, Concesionarul se obligă să plătească lunar, consumul de apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și orice alt serviciu conform contractelor de furnizare încheiate de Concesionar cu furnizorii acestor utilități.

8.3.6. 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 pentru primul an.

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



celorlalte obligații financiare asumate prin Contract.

8.3.8. După ce Concedentul își va fi exercitat dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanția depusă de Concesionar, acesta din urmă, în termen de 15 zile, va reîntregi garanția până la nivelul inițial, în caz de executare parțială, iar în caz de executare a întregii garanții, Concesionarul va depune o nouă garanție în cuantumul stabilit inițial, în același termen prevăzut mai sus. În cazul în care Concesionarul nu se va conforma obligațiilor de mai sus, Concedentul va fi îndreptățit să rezilieze contractul.

8.3.9. Garanția 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 garanția, cu excepția situațiilor în care, conform Contractului, Concedentul va fi îndreptățit să rețină parte sau totalitatea garanției.

8.3.10. Garanție 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 garanție Concedentul va reține, dacă este cazul, penalitățile și/sau alte sume datorate către Concesionar, în baza contractului.

8.3.11. În cazul prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional, partile, în conformitate cu prevederile 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 valoare minimă prevăzute de legislația în vigoare la data respectivă.

r. **Taxa de administrare** percepută de societatea BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD S.R.L. de la rezidenți este în cuantum de _____ euro/mp/an (fără T.V.A.) calculată raportat la întreaga suprafață a terenului (unității) concesionat rezidentului, aprobată prin Hotărârea Consiliului local al Municipiului Bistrița nr. _____.

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

ii. Valoarea taxei de administrare, stabilită prin contractul încheiat de Societatea-Administrator cu rezidenții, va fi actualizată anual cu inflația în zona euro comunicată de Banca Centrală Europeană.

iii. În schimbul taxei de administrare sunt asigurate de către Societatea-Administrator diferite servicii și lucrări în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă.



9. PROCEDURA DE VANZARE A TERENULUI

9.1. La expirarea duratei concesiunii, rezidentul beneficiază de un drept de preemțiune la achiziționarea terenului.

9.2. În cazul în care rezidentul intenționează să își exercite dreptul de preemțiune la achiziția terenului, acesta va transmite Societății-Administrator și UAT Municipiul Bistrița 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. Pretul 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 municipiului Bistrița.

10. INCETAREA CONTRACTULUI

10.1. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI INCETAREA CONTRACTULUI

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

10.1.2. Contractul încetează în următoarele cazuri:

a) la expirarea duratei stabilite în Contract, în măsura în care partile 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;

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

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

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a terenului;

g) retragerea titlului de parc de specializare inteligentă al Concedentului de către Ministerul Cercetării, Inovării și Digitalizării;

h) încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe încheiat între Concesionar, în calitate de rezident și societatea BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD S.R.L., în calitate de administrator.

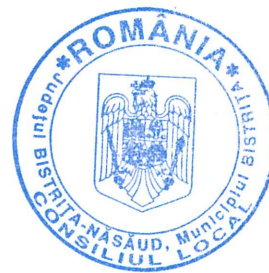
10.1.3 Contractul poate fi reziliat în următoarele cazuri:

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 autoritatea de management care oferă finanțarea.

c) dacă Concedentul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în Contract.

10.1.4. În toate cazurile prevăzute la 10.3., 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 Parti 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 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.

10.2. EFECTELE INCETĂRII CONTRACTULUI ASUPRA CONSTRUCȚIILOR

a) În cazul încetării Contractului ca urmare a împlinirii termenului inițial și în lipsa prelungirii acestuia prin acordul Partilor, în cazul în care Concesionarul nu a achiziționat terenul care face obiectul Contractului, 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.

b) În situația în care UAT Municipiul Bistrița nu își va exercita dreptul de cumpărare a construcțiilor, Rezidenții care dețin în concesiune sau în proprietate suprafețele de teren aflate în imediată vecinătate a construcției își pot exercita dreptul de cumpărare.

c) 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 instruiască în mod liber, integral sau parțial, construcțiile Proiectului propus oricărui tert, notificând în acest sens Municipiul Bistrița cu 30 de zile calendaristice înainte de data vânzării.

d) Contractul de vânzare va putea fi încheiat numai după ce tertul cumparator va încheia cu Municipiul Bistrița, prin administrator, 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 piete la aceeași dată, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR). În contractul de vânzare dintre Concesionar și tert (având ca obiect construcția) se va introduce de către Concesionar în mod obligatoriu o clauză, conform căreia „Tertul cumparator va fi obligat să deruleze în cadrul Proiectului exclusiv

activitățile permise în Parcul de Specializare Inteligență BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB.

e) 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 Inteligență Bistrița IndustriaNova Hub 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, cu activitate de cel puțin 1 an fiscal înainte de depunerea ofertei;

b) se încadrează în categoria IMM-urilor conform prevederilor Legii nr. 364/2004 și Regulamentul (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 insolubil, 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 (administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar);

f) nu are restante 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) au prevăzut în actul constitutiv/statut și vor desfășura activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului de Specializare Inteligență Bistrița IndustriaNova Hub și Anexa IV la ghidul solicitantului – Lista codurilor CAEN eligibile;

i) împotriva ofertantului nu a fost pronunțată o hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor ce-i revineau dintr-un contract de concesiune, achiziție publică sau oricare alt contract încheiat cu o autoritate/instituție publică și care a avut ca obiect darea în folosință și/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;

j) 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 "Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă", aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

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

l) 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;

m) au o situație economică și financiară bună conform bilanțului;

n) 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.

12.1. Pe toată durata funcționării în Parcul de Specializare Inteligență Bistrița Industria Nova Hub, 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 ofertă, 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 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 părților, executarea și încetarea contractului, răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de concesiune, încheiat conform legislației în vigoare.

13.4 În cazul adjudecării parcelei/parcelor 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 Inteligență BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB, vor face parte integrantă din contract.

13.5 Alte date informative despre Parcul de Specializare Inteligenta BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB se pot obtine de pe pagina de web a societatii BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD S.R.L _____ - și pagina de web a Primăriei Bistrița – pe care se pot descarca si o parte din formularele necesare dosarului pentru solicitarea concesiunii.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

6.1 Licitatia se va desfasura in runde succesive, conform anunturilor facute pe site-ul _____ si in presa locala si centrala, pana la epuizarea parcelelor disponibile.

6.2. La licitatie pot participa persoanele juridice romane, unitatile si institutiile de drept public si privat care au in obiectul de activitate cercetarea-dezvoltarea, intreprinderi, individual sau in cooperare cu unitatile si institutiile de drept public si privat care au in obiectul de activitate cercetarea-dezvoltarea, care vor desfasura activitati specifice parcului de specializare inteligenta, conform prevederilor OUG nr. 112/2022.

6.3. Ofertantii vor depune la sediul _____ doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior.

6.3.1. **Plicul exterior** va fi depus cu o adresă de înaintare, adresată _____ pentru LICITATIA PUBLICA în vederea concesiunii lotului nr. _____ / parcelei cu nr. cadastral _____, in suprafata de _____ situată in incinta Parcului de Specializare Inteligenta Bistrița IndustriaNova Hub si va fi insotit (în plicul exterior) de urmatoarele:

A) FORMULARELE ANEXA

A.1 Fișa cu informații privind ofertantul (Anexa nr.1)

A.2. Declarație pe proprie răspundere (Anexa nr. 2)

A.3. Informații privind activitățile viitoare (Anexa nr. 3)

A.4 Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor (Anexa nr. 6)

B) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților respectiv:

B.1. Certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie;

B.2. Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie conformă cu originalul, 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 desfășura activități economice;
- d) sediul social;
- e) reprezentantul legal al ofertantului însoțită de copie a actului său de identitate;

B.3 copie după statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;

B.4 împuternicire notarială în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică (daca nu este reprezentantul legal al companiei), însoțită o de copie a actului său de identitate ;

B.5 certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;

B.6 cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;

B.7 certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;

B.8 cazier judiciar si fiscal pentru reprezentantul legal al ofertantului insotita de o copie a actului sau de identitate;

B.9 un bilanț financiar-contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat.

B.10 dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de _____ lei, (sumă care nu se restituie) și care se va vira în contul _____ deschis la _____ ;

B.11 dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de _____ lei și care se va vira în contul _____ , deschis la _____

B.12 contractul de concesiune – formular, semnat și ștampilat de către reprezentantul legal.

B.13 Planul de afaceri – întocmit conform modelului anexat (Anexa 9).

B.14 Macheta financiara – intocmita conform modelului anexat (Anexa 10).

Toate documentele trebuie să fie valabile și se vor semna pentru conformitate, olograf, de catre ofertant.

6.3.2. **Plicul interior** va avea înscrisă denumirea ofertantului precum și sediul social al acestuia și va conține oferta propriu – zisă, oferta care se depune într-un singur exemplar, fiecare pagina fiind semnată de ofertant și care va cuprinde :

- a) Anexa 4: Proiectul (Angajamentul) de investiții asumate de ofertant ;
- b) Anexa 5 : Angajamentele asumate de ofertant referitoare la personalul angajat;
- c) Anexa 7: Formular de ofertă privind redeventa;

6.4. Aceste documente vor face parte integranta din contractul de concesiune care se va încheia cu rezidentii selectati în urma licitatiei.

6.5. Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul _____, conform termenelor limită de depunere a ofertelor.

VII. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

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

P1 = Nivelul Investițiilor asumate _____ 35 puncte

P1 reprezintă valoarea investițiilor propuse. Punctajul maxim ce se va acorda este de 35 puncte (Investiții max).

Fiecare din celelalte oferte (Investiții 1, Investiții 2, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

$$P1 = (\text{Investiții}1 / \text{Investiții max}) \times 35$$

P2 = Domeniul de activitate (clasa CAEN) în care se realizează investiția (conform Cap.I din prezenta documentatie), _____ 20 puncte

a. Domeniul de activitate (clasa CAEN) în care se realizează investiția se încadrează în categoria denumită „Direcții de specializare în producție opțiuni strategice” _____ 20 puncte ;

b. Domeniul de activitate (clasa CAEN) în care se realizează investiția se încadrează în categoria denumită „Direcții de specializare în producție opțiuni generale” _____ 10 puncte ;

Observații: Este obligatorie selectarea unui cod CAEN conform Cap.I din prezenta documentatie, în caz contrar oferta va fi respinsa, aceasta reprezentand o conditie minima de participare la prezenta procedura.



Detaliere metodă de punctare și elemente care se verifică în vederea îndeplinirii criteriului: În situația în care proiectele prevăd mai multe coduri CAEN se va puncta domeniul de activitate (clasa/codul CAEN) pentru care ponderea finanțării solicitate este mai mare.

Punctarea se va realiza diferențiat în funcție de domeniul (codul CAEN) relevant în care se încadrează investiția. Se va verifica încadrarea corectă în codul CAEN propus pentru investiție.

Documente necesare pentru evaluarea criteriului: Declarație pe propria răspundere din care să rezulte îndeplinirea criteriului, aceasta condiție fiind una suspensivă în cadrul contractului de concesiune, sau cererea de finanțare depusă în cadrul apelului de proiecte PRNV/2024/132.A.2/1.

P3 = Locurile de muncă la care se angajează ofertantul _____ 15 puncte

P3 reprezintă numărul de locuri de muncă pe care se angajează să le creeze Ofertantul. Punctajul maxim ce se va acorda este de 15 puncte (numărul maxim de locuri de muncă).

Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$

$P2 = (\text{Număr de locuri de muncă la care se angajează} / \text{Număr maxim de locuri de muncă ofertat în cadrul procedurii de licitație}) \times 15$.

P4 = CAPACITATE ECONOMICO-FINANCIARĂ A OFERTANTULUI: RATA SOLVABILITĂȚII GENERALE _____ 15 puncte

Se verifică pentru anul anterior depunerii ofertei de concesiune și se calculează ca raport între Active Totale și Datorii Totale. Valoarea cea mai mare a acestui indicator va primi punctajul maxim de 15 puncte.

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

$P5 = (\text{Rata solvabilității generale} / \text{Rata solvabilității max}) \times 15$

Observație : Nu vor fi acceptate ofertele societăților care prezintă o Rata a solvabilității generale subunitară ($RSG < 1$), aceasta reprezentând o condiție minimă de participare la această procedură.

P5 = REDEVENȚA _____ 15 puncte

P5 reprezintă nivelul redevenței exprimat în eur/mp/an. Oferta care propune cel mai mare nivel al redevenței (Redevențamax) primește punctajul maxim de 15 de puncte.

Fiecare dintre celelalte oferte de redevență (Redevența1, Redevența2, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:


$$P5=(\text{Redevența1/ Redevența max}) \times 15$$

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

$$P_{\text{total}}= P1+P2+P3+P4+P5$$

7.2. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, mai sus menționate.

7.3. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire 6.1. (respectiv **P1**) iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta în ordine descrescătoare, respectiv P2 (punctaj **P2**) , P3 (punctaj **P3**), P4 (punctaj **P4**), P5 (Punctaj **P5**)

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

VIII. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

8.2. Acțiunea în justiție se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

IX. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

9.1. Conform Anexei nr.4.8 – model orientativ – Contract de concesiune

X. ANEXE

- Anexa 4.1: Fișa ofertantului;
- Anexa 4.2: Declarație pe proprie răspundere;
- Anexa 4.3: Informații privind activitățile viitoare;
- Anexa 4.4: Proiectul (Angajamentul) de investiții asumate de ofertant ;
- Anexa 4.5 : Angajamentele asumate de ofertant referitoare la personalul angajat;
- Anexa 4.6: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor;
- Anexa 4.7: Formular de ofertă;



- Anexa nr. 4.8: Contract de concesiune
- Anexa nr.4.9 : Planul de afaceri
- Anexa nr.4.10 : Macheta financiara
- Anexa nr.4.11: Plan de Amplasament și Delimitare imobil ;
- Anexa nr.4.12: Extrase de Carte Funciară pentru parcelele de teren din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub, pentru care se organizează licitația.

FIȘA OFERTANTULUI

1) Ofertant

2) Sediul societății sau adresa

3) Telefon

4) Reprezentant legal

5) Funcția

6) Cod fiscal

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului

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

Data

Ofertant

L.S.



Anexa nr. 4.2

Operator economic

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

—
(se inserează numele persoanei juridice),
prin _____ în calitate de reprezentant legal, în calitate
de participant la procedura de licitație publică pentru concesiunea

organizată de _____, în data de _____, ora _____ declar
pe proprie răspundere că :

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

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

c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor
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 instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii
profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională, pentru
corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;

e) am 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;

f) nu am mai beneficiat de sprijin financiar din fonduri publice, inclusiv
fonduri UE, în ultimii 5 ani, sau nu derulează proiecte finanțate în prezent, parțial
sau în totalitate pentru aceleași activități, 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.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem_

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

**Reprezentant legal,
(semnătura autorizată și ștampilă)**

Data



Anexa nr. 4.3

Operator economic

INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați și ne asumăm să ne desfășurăm activitatea în **Parcul de Specializare Inteligentă BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB** începând cu _____ (trimestrul/luna), _____ (anul) în următoarele domenii de activitate:

Activitatea 1 Cod CAEN

Descriere:

Activitatea 2 Cod CAEN

Descriere:

Produse / Procese tehnologice inovative:

vă rugăm să descrieți: _____

Semnătura autorizată,

Data

Operator economic

PROIECTUL (ANGAJAMENTUL) DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al SocietățiiS.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 reprezintă se obligă să realizeze în Parcul de Specializare Inteligentă următoarea investiție:

i. Denumirea și descrierea (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip construcție, 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

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 :
- 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 și 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. Construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă, respectiv prin documentele urbanistice aferente.

Ofertant
(Semnătura și ștampila)

Data

Operator economic

ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al Societății, 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 până la finalizarea implementării contractului de finanțare și să îl mențină pe o perioadă de 5 ani de la această dată, după cum urmează:

Personal total planificat: angajați, astfel:

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

Din care:

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

..... **PERSOANE.**

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez necondiționat să remit Administratorului parcului de specializare inteligentă un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezint și 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 durata derulării contractului de concesiune și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în **Parcul de Specializare Inteligentă**, ne angajăm ca numărul de angajați să **NU** scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în **Parcul de Specializare Inteligentă**.

Ofertant

Data

(Semnătura și ștampila)



Anexa nr. 4.6

Operator economic

DECLARAȚIE
privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului,
securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva
incendiilor

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al

_____ (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activități în cadrul bunului imobil concesionat, pe toată durata contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării

L.S.

Operator economic

FORMULAR DE OFERTĂ
aferentă procedurii de concesiune, prin licitație publică cu ofertă în plic,
a bunului imobil –

Cu privire la bunul imobil – teren – ce aparține domeniului privat al unități administrativ-teritoriale Municipiul Bistrița, în suprafață de..... mp, înscris în Cartea funciară nr. _____, având numărul cadastral, ce urmează a fi CONCESIONAT în data de _____, orele _____, la sediul _____

Oferta mea pentru concesiunea bunului imobil mai sus menționat este de _____ euro/mp/an și este valabilă până la semnarea contractului de concesiune a bunului concesionat.

Investițiile pe care intenționez să le efectuez sunt în sumă de _____ lei, conform Proiectului (Angajamentului) de investiții depus în acest sens.

Data completării

L.S.

Operator economic



Anexa nr. 4.8

CONTRACT DE CONCESIUNE - CADRU
a unor parcele de teren situate in perimetrul
Parcului de Specializare Inteligenta
BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB

Intre subscrisele:

1. UAT Municipiul Bistrița, in calitate de proprietar al terenului, prin administratorul Parcului de specializare inteligentă BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB, persoana juridica romana, cu sediul in municipiul Bistrița _____ reprezentat prin in calitate de concedent, denumit in continuare „**Concedentul**”;

si

2. Societatea _____ **S.R.L/S.A.**, cu sediul social situat in loc _____, strada _____ nr. _____, Judetul _____, 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 concesionar, denumit in continuare „**Rezidentul**” sau „**Concesionarul**”

Avand in vedere urmatoarele:

(A) UAT Municipiul Bistrița este proprietarul terenurilor aferente Parcului de Specializare Inteligenta BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB, situat in Municipiul Bistrița, localitatea componentă Viișoara, nr.157A-157B, jud. Bistrița-Năsăud;

(B) Societatea BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD S.R.L. (denumita in continuare „**Administratorul Parcului**”) are dreptul de a administra terenurile aferente Parcului de Specializare Inteligenta Bistrița IndustriaNova Hub, în temeiul prevederilor HCL nr. 136/25.06.2025 și a Contractului de administrare nr. 61/80/E încheiat între părți la data de 11.08.2025.

(C) La data incheierii prezentului Contract, pentru Parcul de Specializare Inteligenta Bistrița IndustriaNova Hub 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, obținut conform procedurii de obtinere a titlului de parc de specializare inteligenta, prevăzută de Ordonanta 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

în domeniul specializării inteligente, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative („**OUG nr. 112/2022**”);

(D) Proprietarul terenurilor aferente Parcului de Specializare Inteligența Bistrița IndustriaNova Hub, UAT Municipiul Bistrița, 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 Inteligența Bistrița IndustriaNova Hub activități conform obiectului sau de activitate, în deplină concordanță cu obiectivele parcurilor de specializare inteligente 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 imobilului-teren situat în incinta Parcului de Specializare Inteligența Bistrița IndustriaNova Hub din municipiul Bistrița, localitatea componentă Viisoara nr.157A-157B, proprietatea UAT Municipiul Bistrița, domeniul privat, aflat în administrarea societății BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD S.R.L., având următoarele elemente de identificare:

- a) Suprafața terenului: _____
- b) Amplasare: lot nr. _____
- c) Categoria de folosință: _____
- d) Nr. cadastral: _____
- e) Cartea Funciara _____

1.2. UAT Municipiul Bistrița, prin administratorul parcului, da 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, 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 deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune : **Este bun de retur imobilul teren, identificat conform pct.1.1.**
- Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. **Este bun propriu construcția (investiția) realizată de concesionar pe terenul ce face obiectul contractului.**



Art. II. DURATA CONTRACTULUI

2.1. Dreptul de concesiune asupra terenului ce face obiectul prezentului Contract este valabil pentru o perioada de 20 ani, incepand cu data incheierii prezentului Contract.

2.2. Partile sunt de acord ca, la expirarea perioadei mentionate la art. 2.1 de mai sus, aceasta poate fi prelungită printr-un act aditional la cererea Concesionarului, pana la o perioada maxima de 49 de ani, pe baza unei notificari scrise din partea Concesionarului acestuia catre UAT Municipiul Bistrița și administratorul parcului, cu minimum 6 luni inainte de expirarea Contractului.

Art. III. DECLARATIILE PARTILOR

3.1. CONCEDENTUL *declara, pe proprie raspundere, urmatoarele:*

3.1.1. La data semnarii, UAT Municipiul Bistrița este proprietarul terenului ce face obiectul prezentului Contract si are capacitatea de a constitui dreptul de concesiune in favoarea Concesionarului, prin administratorul parcului in conditiile prezentului Contract;

3.1.2. Terenul nu a facut obiectul unui antecontract sau contract privind instrainarea acestuia sub orice forma sau un alt contract de orice natura, prin care s-ar constitui in favoarea unei terte persoane un dezmembrament al dreptului de proprietate sau vreun drept de folosinta;

3.1.3. La data semnarii, terenul nu constituie si nici nu a constituit obiectul unor cereri sau pretentii de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, ori aunei cereri sau pretentii de restituire sau revendicare in baza unor legi speciale si nici al unui litigiu judecatoresc sau administrativ;

3.1.4. Terenul nu este grevat de sarcini sau garantii (ipoteka, privilegiu, servitute) constituite in favoarea unor terte persoane;

3.1.5. Terenul nu este scos din circuitul civil si nu face obiectul unor proceduri de declarare a utilitatii publice, premergatoare exproprierei, sau altui interes public despre care Municipiul Bistrița are cunostinta;

3.1.6. Concedentul este de acord cu inscrierea in Cartea Funciara a drepturilor Concesionarului ce rezulta din prezentul Contract;

3.1.7. La finalizarea Proiectului propus de catre Concesionar pe terenul proprietatea UAT Municipiul Bistrița, Concedentul semneaza Procesul-verbal prin care se constata indeplinirea obligatiilor de investitii de catre Concesionar;

3.1.8. Concedentul declara ca la finalizarea Proiectului propus este de acord ca Concesionarul sa inscrie in Cartea Funciara dreptul de proprietate asupra constructiilor ridicate si ca este de acord ca acesta sa indeplineasca toate formalitatile de carte funciara in conditiile legii.

3.2. CONCESIONARUL *declara, pe propria raspundere, urmatoarele:*

3.2.1. Este o entitate legal organizata, functionand in mod valabil potrivit legilor romane si are capacitatea juridica si economico-financiara necesara pentru a

folosi terenul si a realiza Proiectul in conformitate cu prevederile prezentului Contract;

3.2.2. Are capacitatea juridica, economica si tehnica pentru a incheia si executa prezentul Contract;

3.2.3. Nu se afla in stare de faliment, nu este insolubil si nu s-a demarat procedura de declarare a falimentului de catre creditorii acestuia;

3.2.4. Nu constituie parte in niciun act juridic, care ar avea ca efect interzicerea sau impiedicarea desfasurarii activitatii curente sau viitoare a societatii, sau interzicerea ori impiedicarea executarii obligatiilor contractuale asumate fata de Concedent prin prezentul Contract;

3.2.5. Activitatile care se vor desfasura pe teren nu contamineaza mediul peste limitele impuse de legislatia in vigoare;

3.2.6. Concesionarul va obtine toate avizele, aprobarile, permisele sau autorizatiile necesare in vederea desfasurarii activitatilor, pe cheltuiala Concesionarului.

3.2.7. Concesionarul trebuie sa aiba in obiectul de activitate cercetarea-dezvoltarea potrivit prevederilor art.7 si art.8 din Ordonanta Guvernului nr.57/2002 individual sau in cooperare cu unitatile si institutiile de drept public si privat care au in obiectul de activitate cercetarea –dezvoltarea.

3.2.8. Concesionarul va implementa proiectul realizat prin obtinerea fondurilor europene nerambursabile fara a depasi termenele prevazute in contractele de finantare.

Art. IV. PRETUL SI MODALITATILE DE PLATA

4.1. In schimbul constituirii dreptului de concesiune asupra terenului, Concesionarul va plati in contul administratorului parcului o redeventa reprezentand echivalentul in lei a sumei de _____ euro/ an (fara TVA, acesta se va adauga daca legislatia in vigoare la data concesiunii o prevede).

4.2. Plata redeventei se va efectua anual in lei la cursul Euro/Lei practicat de BNR la data platii, emisă în primele 30 (treizeci) zile calendaristice ale fiecarui an, cu termen de plată 30 de zile calendaristice de la data emiterii facturii.

4.3. Redeventa va fi datorată incepand cu data indeplinirii conditiei suspensive respectiv a semnării contractului de finanțare de către Rezident și autoritatea de management.

4.4. Valoarea redeventei stabilite prin contractul de concesiune încheiat cu rezidentii parcului va fi actualizată anual cu inflația în zona euro comunicată de Banca Centrală Europeană.

Plata se va face prin transfer bancar, în contul pus la dispoziție de societatea – administrator, urmând ca sumele să fie virate în contul proprietarului - UAT Municipiul Bistrița pus la dispoziție de acesta.

4.5. In cazul neplatii in termen de 30 (treizeci) zile calendaristice de la data emiterii facturii, Concesionarul datoreaza Concedentului penalitati de intarziere



de 0,1% pentru fiecare zi de intarziere, pana la data platii efective si integrale, procent aplicat asupra sumei datorate in lei.

4.6. Neplata redevenței de către Concesionar în termen de 60 de 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 nici o altă formalitate sau de intervenția unei instanțe judecătorești. Concesionarul va rămâne obligat și după rezilierea Contractului la plata redevenței datorate până la momentul retragerii concesiunii, precum și la plata de penalități de întârziere calculate potrivit art. 4.5.

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

4.8. Pe langa plata redeventei, conform articolului 4.1., atat in cursul executiei Proiectului propus, precum si ulterior, Concesionarul se obliga sa plateasca lunar, consumul de apa, energie electrica, gaze naturale, canalizare si orice alt serviciu conform contractelor de furnizare incheiate de Concesionar cu furnizorii acestor utilitati.

4.9. Pe langa redeventa prevazuta in prezentul articol, Concesionarul va achita Administratorului Parcului de Specializare Inteligenta Bistrița IndustriaNova Hub, respectiv societatii BUSINESS PARK BISTRITA SUD S.R.L., o taxa de administrare in cuantum de _____ euro/m.p./an (fara TVA, acesta se va adauga daca legislatia in vigoare la data concesiunii o prevede), in conditiile stabilite prin contractul de administrare si de prestari servicii conexe, incheiat intre aceste doua parti.

4.10. In cazul prelungirii perioadei de concesiune prin act aditional, partile, in conformitate cu prevederile art. 2.2, vor renegocia redeventa in functie de profilul activitatii desfasurate, a numarului de locuri de munca create in Parcul de Specializare Inteligenta, valoarea investitiei realizate in parc, a salariului mediu al angajatilor din parc, cu respectarea valorilor stabilite de legislatia in vigoare

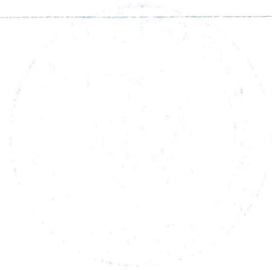
Art. V. DREPTURILE PARTILOR

5.1. Concesionarul are urmatoarele drepturi:

5.1.1. De a exploata in mod direct, pe riscul si raspunderea sa terenul, cu respectarea Proiectului pentru care a fost concesionat, a regulamentului Parcului de Specializare Inteligenta BISTRITA INDUSTRIANOVA HUB si a tuturor prevederilor legale aplicabile;

5.1.2. Dreptul de preemțiune cu privire la cumpararea terenului ce face obiectul prezentului Contract, la incetarea duratei concesiunii, prin notificarea scrisa a Concedentului si a Administratorului Parcului cu cel putin 120 de zile inainte de expirarea duratei Contractului;

5.1.3. Cererea privind exprimarea intentiei de cumparare a terenului, se va depune la sediul BUSINESS PARK BISTRITA SUD S.R.L. și va fi însoțită de



dovada realizarii integrale a investitiei (Proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor/finala dupa caz). BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD S.R.L. va intocmi un referat si va inainta documentația catre UAT Municipiul Bistrița;

5.1.4. Pretul minim de vanzare va fi stabilit dupa exprimarea intentiei de achizitionare, printr-un raport de evaluare intocmit de catre un evaluator autorizat ANEVAR, efectuata pe cheltuiala UAT Municipiul Bistrița. Valoarea terenului se va stabili fara luarea in considerare a eventualelor investitii realizate de concesionar, ulterior semnarii contractului de concesionare;

5.1.5 Actul de vanzare-cumparare se va incheia in forma autentica in baza hotararii Consiliului local al municipiului Bistrița privind aprobarea vanzarii terenului;

5.1.6. Plata se va efectua prin transfer/virament bancar in contul proprietarului terenului (UAT Municipiul Bistrița) conform contractului de vanzare, in termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data semnarii contractului de vanzare, conform hotararii Consiliului Local al municipiului Bistrița, și va fi achitat in lei, la cursul de schimb LEU/EURO anuntat de Banca Nationala a Romaniei la data efectuării plății;

5.1.7. In cazul in care Rezidentul detine in proprietate sau are drept de folosinta asupra unei suprafete de teren in Parcul de specializare inteligenta, acesta beneficiaza de un drept de preferinta la cumparare pentru suprafetele de teren situate in imediata vecinatate a suprafetei detinute;

5.1.8. Rezidentii Parcului care nu beneficiaza de dreptul de la art. 5.1.7, au dreptul de a cumpara cu prioritate fata de terti suprafetele de teren din cadrul Parcului de Specializare Inteligenta BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB.

5.2. Concedentul, are urmatoarele drepturi:

5.2.1. Sa inspecteze terenul, sa verifice stadiul si modul de realizare a Proiectului si modul de respectare a obligatiilor asumate de catre Concesionar;

5.2.2. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național 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 instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

5.2.3. Concedentul are dreptul de a solicita renegocierea clauzelor contractuale o dată la 10 ani, printr-o notificare scrisă, motivată.

5.2.4. La incetarea Contractului, UAT Municipiul Bistrița are dreptul de a dobândi dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului si de a solicita Concesionarului incheierea contractului de vanzare-cumparare cu privire la aceste bunuri, in conformitate cu prevederile art. IX.



5.2.5. Orice alte drepturi corelative obligatiilor asumate de Concesionar prin prezentul Contract.

Art. VI. OBLIGATIILE PARTILOR

6.1. Concesionarul are urmatoarele obligatii:

6.1.1. De a respecta urmatoarele termene:

- a) maximum o luna de la semnarea procesului-verbal de predare-primire a terenului pentru începerea lucrarilor de proiectare, in vederea obtinerii autorizatiei de construire, depunand la Societatea Administrator documentele justificative;
- b) maximum 2 luni de la semnarea procesului-verbal de predare-primire a terenului pentru activitatile de la lit. a), daca valoarea investitiei este de minimum 5 milioane Euro sau de minimum 3 milioane Euro, daca se genereaza cel putin 200 de locuri noi de munca;
- c) maximum 3 luni de la semnarea Contractului, pentru depunerea cererii de finantare; dovada depunerii solicitarii de finantare trebuie sa fie comunicata societatii BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD S.R.L. in termen de 30 de zile de la depunerea cererii;
- d) maximum 3 luni de la obtinerea finantarii, pentru obtinerea Autorizatiei de construire;
- e) maximum 2 luni de la emiterea Autorizatiei de construire, pentru inceperea lucrarilor de constructie a Proiectului propus;
- f) maximum 4 luni de la data finalizarii lucrarilor de constructie, pentru demararea activitatii in vederea careia s-a incheiat Contractul, dar nu mai mult de 24 de luni de la data semnarii contractului de concesiune.

6.1.2. Sa exploateze terenul ca un bun proprietar, respectand prevederile legii, ale Regulamentului de functionare a Parcului de Specializare Inteligenta Bistrița IndustriaNova Hub și ale prezentului Contract, precum si Proiectul propus. Subconcesionarea si inchirierea terenului sunt interzise.

6.1.3. Să notifice în scris concedentul și societatea-administrator în maxim 5 zile lucrătoare de la obținere, cu privire la:

- a) obținerea / respingerea cererii de finanțare;
- b) semnarea contractului de finanțare;
- c) obținerea autorizației de construire și depunerea acesteia în copie, însoțită de documentația aferentă.

6.1.4. Sa nu inchirieze spatiile de productie realizate din investitii proprii fara acordul prealabil, scris, al Municipiului Bistrița, exprimat prin intermediul Societatii-Administrator.

6.1.5. Sa plateasca redeventa in quantumul si la termenele prevazute la articolul IV din prezentul Contract.

6.1.6. Sa realizeze lucrarile Proiectului propus, cu respectarea autorizatiei de construire eliberata de organele competente, precum si in baza acordurilor si avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.

6.1.7. Sa obtina toate avizele, acordurile, autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare pentru realizarea Proiectului si desfasurarea activitatii. Toate cheltuielile necesare in acest sens vor fi suportate in intregime de catre Concesionar, inclusiv toate taxele legale pentru obtinerea autorizatiei de construire si avizele necesare, precum si pentru notarea in cartea funciara aferenta a drepturilor nascute in baza prezentului Contract.

6.1.8. Sa respecte legislatia si normele de protectia mediului, protectia muncii si P.S.I..

6.1.9. Concesionarul va respecta conditiile de exploatare a concesiunii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, incepand de la preluarea terenului pana la incetarea Contractului de concesiune, respectiv aducerea terenului la starea initiala dupa realizarea lucrarilor de orice fel (investitie, organizare de santier, interventie, exploatare, demolare etc.) si mentinerea acestuia in conditii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant si lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare si intretinere, precum si pentru asezarile umane.

Concesionarul este obligat sa respecte conditiile de mediu impuse de protectia mediului. Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, sau a altor prevederi legale in vigoare.

6.1.10. Sa transfere catre Concedent, daca acesta isi va manifesta vointa in acest sens la data incetarii prezentului Contract, dreptul de proprietate asupra constructiilor Proiectului conform prevederilor de la art. 5.2.2. Cladirile vor fi predate in starea in care se vor afla la acea data.

6.1.11. Sa execute din fonduri proprii lucrarile de racordare de la retelele tehnico-edilitare puse la dispozitie de catre fondatorul parcului, la locatia lui si sa plateasca lunar, conform reglementarilor aplicabile, consumul de apa, energie electrica, gaze naturale, canalizare si alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilitatilor. În cazul în care investiția necesită o putere instalată de energie electrică mai mare decât cea pusă la dispoziție de Fondator, proiectarea, execuția lucrărilor și finanțarea acestora cad în sarcina concesionarului.

6.1.12. Sa evite impiedicarea sau tulburarea folosintei terenurilor invecinate de catre proprietarii sau detinatorii acestora.

6.1.13. Sa efectueze toate procedurile necesare pentru inregistrarea in Cartea Funciara a dreptului de concesiune in favoarea sa si pentru inscrierea dreptului de concesiune sub conditie suspensiva in Cartea Funciara si sa suporte orice cheltuiala in acest sens.

6.1.14. Sa predea terenul la incetarea Contractului, in stare corespunzatoare, predare care va fi consemnata intr-un proces-verbal de predare-primire, in cazul in care Concesionarul nu a achizitionat terenul de la Concedent conform prezentului Contract si nici nu a instrainat investitia unui tert.



6.1.15. Sa demoleze constructiile Proiectului sau sa suporte cheltuielile cu demolarea, lasand terenul in aceeași stare cu cea in care l-a preluat, in termen de 9 luni de la data refuzului/in lipsa manifestarii intentiei UAT Municipiul Bistrița de a cumpara constructiile, cu exceptia cazului in care acestea au fost instrainate catre un alt rezident al Parcului de Specializare Inteligenta Bistrița IndustriaNova Hub sau catre un terț, conform art. 9.2.1, art. 9.2.2 si art. 9.2.3 din prezentul Contractul, in cadrul aceluiași termen de 9 luni.

6.1.16. Conform prevederilor art. 9 din Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, republicat cu modificarile si completarile ulterioare, coroborat cu art. 17, lit. h din Normele generale de aparare impotriva incendiilor, obligatia exercitarii atributiilor pe linia apararii impotriva incendiilor revine Rezidentului, in terenurile concesionate de la UAT Municipiul Bistrița.

6.1.17. Ulterior semnarii prezentului Contract, dar nu mai tarziu de data receptiei lucrarilor de executie a Parcului de Specializare Inteligenta BISTRITA INDUSTRIANOVA HUB, Concesionarul se obliga sa incheie cu societatea BUSINESS PARK BISTRITA SUD S.R.L., in calitate de administrator al Parcului de Specializare Inteligenta BISTRITA INDUSTRIANOVA HUB, un contract de administrare și de prestari servicii conexe in conformitate cu dispozitiile legale aplicabile parcurilor de specializare inteligenta.

6.1.18. In vederea obtinerii facilitatilor fiscale acordate parcurilor de specializare inteligenta conform OUG nr. 112/2022, Concesionarul are obligatia sa depuna documentatia completa la autoritatea publica competenta teritorial, respectiv Administratia Finantelor Publice sau la Primaria municipiului Bistrița.

6.1.19. In vederea asigurarii mentenantei rețelilor de utilitati a parcului de specializare inteligenta, Concesionarul va asigura drept de acces si interventie pe terenul concesionat pentru Administratorul parcului respectiv pentru organele de interventie.

6.1.20. Concesionarul se obliga ca, pe o perioada de **5 ani de la data finalizarii investitiei:**

a) sa mentina investitia realizata, asigurand costurile de functionare, intretinere si serviciile asociate necesare, in vederea asigurarii sustenabilitatii financiare a acesteia;

b) sa nu realizeze o modificare asupra calitatii dreptului sau asupra imobilului sau asupra unui element de infrastructura;

c) sa nu realizeze o modificare substantiala care afecteaza natura, obiectivele sau conditiile de implementare si care ar conduce la subminarea obiectivelor initiale ale acesteia;

d) sa nu schimbe destinatia dotarilor Proiectului.

e) sa pastreze locurile de munca asumate prin oferta.

6.1.21. Prin exceptie, Rezidentul poate sa schimbe, cu acordul Administratorului Parcului, profilul initial al activitatii, dar numai in situatii speciale, justificate de cerintele de dezvoltare si adaptare a productiei proprii la cerintele pietei.

Schimbările vor fi admise numai dacă va fi respectat în continuare profilul general de activitate al Parcului de Specializare Inteligență.

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 redeventei 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.

6.1.23 Garanția de bună execuție se poate constitui prin următoarele modalități:

a) Prin virament în contul concedentului deschis la

b) Sub forma unei scrisori de garanție bancară, emisă în condițiile legii de o societate bancară în favoarea concedentului, în care se prevede în mod expres faptul că garanția se execută necondiționat, la prima cerere a Concedentului, pe baza declarației acestuia cu privire la încălcarea prevederilor contractuale de către Concesionar.

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

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

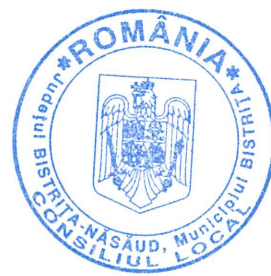
6.1.26. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție contractuală, Concedentul are obligația de a notifica acest fapt Concesionarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost îndeplinite.

6.1.27. În cazul în care garanția de bună execuție a fost diminuată prin executarea sa de către Concedent, Concesionarul se obligă să reîntrească această garanție 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 garanția de bună execuție în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, după deducerea sumelor datorate de Concesionar Concedentului.

6.2. UAT Municipiul Bistrița – prin administratorul parcului – societatea BUSINESS PARK BISTRITA SUD S.R.L. 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 Partii, prin care se va constata starea fizică a terenului;



6.2.2. Sa nu il tulbure pe Concesionar in exercitiul drepturilor nascute din prezentul Contract;

6.2.3. Sa asigure accesul de la terenul concesionat pana la rețeaua de drumuri publice, cu suprafata drumului corespunzatoare pentru transportul cu camioane si autovehicule cu gabarit normal;

6.2.4. Sa asigure in favoarea Concesionarului posibilitatea accesului catre sau de la Proiectul propus, atat pentru persoane, cat si pentru autovehicule, inclusiv camioane;

6.2.5. Sa garanteze Concesionarul impotriva pierderii totale sau partiale a dreptului de folosinta a terenului, inclusiv a celui de a construi pe teren si impotriva oricaror tulburari asupra acestor drepturi, provenite din partea sa ori din partea unor terti;

6.2.6. In cazul in care, la incetarea Contractului, UAT Municipiul Bistrița opteaza pentru cumpararea constructiilor Proiectului propus, acesta va plati pretul agreeat de parti, care nu va putea depasi valoarea stabilita prin raport de evaluare ANEVAR, ale carui costuri de intocmire vor fi suportate de catre Rezident.

Art. VII. INTRAREA IN VIGOARE A CONTRACTULUI

7.1. Prezentul Contract este incheiat sub conditia suspensiva a selectarii la finantare a Rezidentului de catre autoritatea de management si produce efecte incepand cu aceeasi data, concesionarul având obligația de a notifica concedentul în termen de maxim 10 zile cu privire la rezultatul selecției și/sau data încheierii contractului de finanțare.

Art. VIII MODIFICAREA, REZILIEREA SI INCETAREA CONTRACTULUI

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

8.2. Prezentul Contract inceteaza in urmatoarele cazuri:

- a) la expirarea duratei stabilite in prezentul Contract, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege;
- b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre Concedent;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre Concesionar, prin reziliere de catre Concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina Concesionarului;
- e) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre Concedent, prin reziliere de catre Concesionar;
- f) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat, fara plata vreunei despagubiri;
- g) retragerea titlului de parc de specializare inteligenta al Concedentului de catre Ministerul de resort;

h) încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe încheiat între Concesionar, în calitate de rezident și societatea BUSINESS PARK BISTRITA SUD 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 – 6.1.19 din Contract;

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

c) dacă UAT Municipiul Bistrița 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 titlul 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 Parti 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 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.



Art. IX. EFECTELE INCETARII CONTRACTULUI ASUPRA CONSTRUCTIILOR

9.1. In cazul incetarii prezentului Contract ca urmare a implinirii termenului initial si in lipsa prelungirii acestuia prin acordul Partilor, in cazul in care Concesionarul nu a achizitionat terenul care face obiectul prezentului Contract in conformitate cu prevederile art. 5.1.2., Concedentul are dreptul de a opta pentru cumpararea constructiilor Proiectului, sens in care va trebui sa il notifice pe Concesionar, in schimbul unui pret care nu va putea depasi valoarea de piata a constructiilor, astfel cum va rezulta in urma intocmirii unui raport de evaluare de catre un evaluator autorizat ANEVAR. In caz contrar, devin aplicabile prevederile art. 6.1.14 de mai sus.

9.2.1. In situatia in care UAT Municipiul Bistrița nu își va exercita dreptul de cumparare a constructiilor conform articolului 9.1., Rezidenții care detin in concesiune sau in proprietate suprafetele de teren aflate in imediata vecinatate a constructiei isi pot exercita dreptul prevazut la art. 5.1.9.

9.2.2. In situatia in care acestia nu isi exercita dreptul, ceilalti Rezidenti ai Parcului au dreptul de a cumpara constructiile. In situatia in care niciun rezident nu doreste cumpararea constructiilor, Concesionarul va avea dreptul să instraineze in mod liber, integral sau partial, constructiile Proiectului propus oricarui tert, notificând in acest sens UAT Municipiul Bistrita cu 30 de zile calendaristice inainte de data vanzarii.

9.2.3. Contractul de vanzare va putea fi incheiat numai dupa ce tertul cumparator va incheia cu UAT Municipiul Bistrița un contract de concesiune, ce va intra in vigoare dupa semnarea Contractului de vanzare (in oricare dintre situatii la un pret cel putin egal cu cel al pietei la aceea data, in baza unui raport de evaluare intocmit de un evaluator autorizat ANEVAR). In contractul de vanzare dintre Concesionar si tert (avand ca obiect constructia) se va introduce de catre Concesionar in mod obligatoriu o clauza, conform careia „Tertul cumparator va fi obligat sa deruleze in cadrul Proiectului exclusiv activitatile permise in Parcul de Specializare Inteligenta BISTRITA INDUSTRIANOVA HUB.

9.3. In cazul încetării anticipate a prezentului Contract, în cazul in care Concesionarul nu a achizitionat terenul care face obiectul prezentului Contract in conformitate cu prevederile art.5.1.2, se vor aplica in mod similar prevederile art.9.1 si 9.2.

Art. X. FORTA MAJORA

10.1. 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.

10.2. Forta majora exonereaza de raspundere Partea care o invoca. Partea care invoca forta majora are obligatia de a informa in scris cealalta Parte in legatura cu noile imprejurari in cel mult 5 (cinci) zile calendaristice 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. 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.

Art. XI. LEGEA APLICABILA. LITIGII

11.1. Prezentul Contract este guvernat de legea romană.

11.2. Orice dispută între partile prezentului Contract se va soluționa de către parti 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 competente.

Art. XII. COMUNICARI

12.1. (1) Orice comunicare între parti, 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 parti se pot face în scris prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării, la următoarele adrese:

CONCEDENT _____

Adresa _____

În atenția: _____

Telefon: _____

Email: _____

CONCESIONAR

Str. _____

În atenția: _____

Telefon: _____

Email: _____

Art. XIII RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ. DESPĂGUBIRI

13.1 Nerespectarea în tot sau în parte, ori executarea necorespunzătoare de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul Contract atrage răspunderea contractuală a părții în culpă. Răspunderea contractuală naște



obligația reparării întregului prejudiciu cauzat, precum și plata de daune interese, după caz.

13.2 Concesionarul se află de drept în culpă în următoarele situații:

- a) Orice declarație sau garanție dată de Concesionar prin acest Contract se dovedește 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 terț;
- d) Concesionarul abandonează obiectul concesiunii fără înștiințarea prealabilă a Concedentului;
- e) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de plată a redevenței conform art. 4.2 și/sau a oricărei obligații financiare asumate prin Contract;
- f) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de instituire a garanției sau de reîntregire a acesteia în caz de execuție de către Concedent;

13.3 Părțile sunt de acord că Forța majoră exclude răspunderea contractuală pentru încălcarea Contractului, în condiții cumulative prevăzute la Art. X.

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

13.5 Răspunderea Concedentului este exclusă în toate situațiile în care acesta exercită un drept contractual. Astfel Concesionarul nu-l va ține răspunzător pe Concedent pentru limitări și pierderi sau lipsa câștigului în toate situațiile 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 obligației de plată a redevenței datorate în baza prezentului contract, la scadența stabilită, obligă pe acesta la plata unor penalități de întârziere conform alin. 4.4 de mai sus. Penalitățile calculate conform dispozițiilor contractuale pot depăși 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 penalități de 0,1% calculate la valoarea redevenței anuale pentru fiecare zi de întârziere de la data împlinirii termenului de executare până la îndeplinirea efectivă și corectă a obligației.

13.8 Penalitățile mai sus menționate nu exclud dreptului Concedentului de a aduce la îndeplinire el însuși sau prin încheierea de convenții cu terți, acolo unde există posibilitatea, a oricărei obligații ce incumbă Concesionarului și care nu a fost îndeplinită în termen. În toate situațiile 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 modalitățile prevăzute în Contract, inclusiv executând garanția constituită de Concesionar.

13.10 În cazul încetării anticipate a valabilității Contractului, prin reziliere din culpa Concesionarului, acesta va fi obligat, fără a lua în considerare alte drepturi sau măsuri reparatorii aflate la dispoziția Concedentului, la plata către Concedent a unei penalități 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 obligației 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 penalități de întârziere egale cu dublul redevenței calculate pentru o lună, și 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 Denunțarea unilaterală a contractului, altfel decât în condițiile stabilite de art. 6.1 atrage, de asemenea, plata de daune-interese reprezentând echivalentul redevenței datorate de concesionar pe o perioadă de un 1 an.

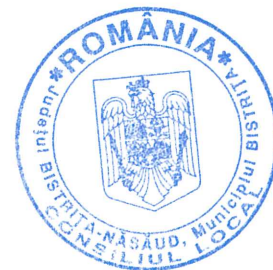
Art.XIV. DISPOZITII FINALE

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

14.2. În cazul în care o clauza a prezentului Contract va fi declarată nula sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nula 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 atasate acestuia.



14.5 Prezentul contract, împreună cu anexele sale fac parte integrantă din cuprinsul sau, reprezentând voința părților și înlătură orice altă înțelegere 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,, la Bistrița, în ____ (____) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

ANEXA 1 – Extras de carte funciară

ANEXA 2 – Planul de amplasament și delimitare a imobilului

ANEXA 3 – Proces-verbal de predare-primire a terenului



Anexa nr.3

la contractul de concesiune nr. _____

**PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A PARCELEI NR. _____
DIN CADRUL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTA _____**

Incheiat astazi, _____,

intre

SOCIETATEA BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD S.R.L., cu sediul in localitatea Bistrița, Str. Nicolae Titulescu, nr. _____, reprezentata de _____, in calitate de _____

si

Societatea _____ SRL/SA/, cu sediul social in _____, J _____, CUI: _____

_____ (sau alte date de identificare pentru persoane juridice straine), _____,

reprezentata prin _____, avand functia de _____, in calitate de *concesionar*.

Cu ocazia predarii/primirii parcelei de teren in suprafata de _____ mp. identificata in planul de situatie nr. 1 anexat la contractul de concesiune nr. _____

Suprafata este delimitata prin _____ de parcela _____ la _____ si parcela _____ la _____

Terenul se preda fara nici un fel de constructii edificate pe suprafata sa si liber de orice sarcini, conform Extras C.F.. nr. _____ anexat.

Terenul va fi utilizat de concesionar in conformitate cu prevederile *Contractului de concesiune* si ale *Regulamentului de organizare si functionare* a Parcului de Specializare Inteligenta _____, pe termenul prevazut prin contract.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,



[titlul proiectului]

PLAN DE AFACERI

Data elaborării:

Data revizuirii:

CUPRINS:

1.	Societatea	2
2.	Investiția	2
3.	Produsul/serviciul	5
4.	Strategia de marketing	6
5.	Analiza și previziunea financiară	7
6.	Anexe	10

1. Societatea

Se vor completa informațiile de identificare a societății:

- Denumirea societății;
- Forma de organizare;
- Cod de identificare fiscală
- Adresa sediului social, puncte de lucru, sucursale, filiale (unde este cazul);
- Număr de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului
- Numele complet al reprezentantului legal/administratorilor și asociaților, cote de participare deținute
- Activități autorizate conform art. 15 din Legea nr. 359/2004 (se vor menționa codurile CAEN și descrierea aferentă înscrise în certificatul constatator la secțiunea "Sedii și/sau activități autorizate conform art. 15 din Legea nr. 359/2004")

Se vor completa date pentru descrierea societății:

- Istoricul firmei - Descrieți succint dezvoltarea și evoluția activității/ produselor/serviciilor precum și evoluția principalilor indicatori de performanță din ultimii 2 ani: cifră de afaceri/total venituri, rezultat al exercițiului, capitalul propriu al acționarilor și numărul de angajați (personalul), indicatorii de solvabilitate și de rentabilitate financiară (a se corela datele cu cele din situațiile financiare).
- Activitatea curentă/activitățile curente, dotări actuale relevante (active corporale și necorporale, spații de producție, prestare servicii)
- Resursele umane implicate în activitatea firmei - descrieți succint calificările, expertiza personalului angajat în activitatea firmei, pe principalele activități desfășurate.
- Prezența succint investițiile realizate
- Viziunea, misiunea, strategia și obiectivele pe termen scurt, mediu și lung

2. Investiția

- Pentru a exista corespondență și trasabilitate între cele declarate la momentul concesiunii și cele prezentate în cadrul planului de afaceri/cererii de finanțare este recomandat ca titlul proiectului propus să corespundă cu titlul aferent planului de afaceri și oferta depusă în cadrul procedurii de concesiune a parcelei/parcelor și/sau menționat în cadrul contractului de concesiune.
- Identificați domeniul de activitate în care se realizează investiția propusă prin proiect și, dacă este cazul, descrieți experiența firmei în acest domeniu. Se va menționa domeniul de activitate (clasa CAEN) în care se realizează investiția și codul CAEN aferent activității care face obiectul prezentului proiect.
- Justificați încadrarea investiției propuse în domeniile de activitate eligibile conform domeniilor și subdomeniilor de specializare inteligentă definite în Strategia de Specializare Inteligentă a Regiunii de Dezvoltare Nord-Vest (RIS3 Nord-Vest).
- Justificați necesitatea realizării investiției. Descrieți modul în care investiția contribuie la dezvoltarea de noi activități și/sau îmbunătățirea celei/celor existente.



- Tipul de sprijin pentru investiții conform capitolului 5.2.2 din Ghidul Solicitantului - Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă din PR NW 2021-2027
- În funcție de categoria de investiție inițială (definită conform normelor în materia ajutorului de stat regional) cuprinsă în cererea de finanțare, precizați, după caz:
 - Dacă investiția constă în crearea unei noi unități de producție/prestare servicii
- Descrieți locul de implementare și exploatare a investiției. Aspecte relevante în acest sens:
 - indicați locul de implementare a proiectului.
 - modul în care se realizează accesul la imobilul ce face obiectul investiției
 - clădirea/spațiul unde se vor monta/instala și utiliza utilajele și echipamentele (suprafețe, funcțiuni, act doveditor privind proprietatea sau dreptul de utilizare etc), inclusiv starea utilităților la care are acces imobilul
 - autorizații, avize și acorduri obținute/necesare pentru implementarea și exploatarea investiției
 - includeți un plan/schiță de amplasament pentru imobilele pe care se propune a se realiza investiția în cadrul proiectului, plan în care să fie evidențiate inclusiv numerele cadastrale
- lista lucrărilor/ bunurilor/ serviciilor ce fac obiectul investiției propuse în cererea de finanțare, cu încadrarea acestora pe liniile bugetare aferente și în categoria de cheltuieli eligibile, respectiv neeligibile:

Nr. crt.	Denumirea lucrărilor /bunurilor/ serviciilor	UM	Cantitate	Preț unitar (fără TVA)	Valoare Totală (fără TVA)	Linie bugetară	Eligibil	Neeligibil
Lucrări de construcții								
TOTAL								
Dotări (active corporale)								
TOTAL								
Active necorporale								
TOTAL								
Servicii								
TOTAL								

*) se va menționa suma inclusă pe eligibil și suma inclusă pe neeligibil

**) se va anexa devizul general elaborat conform HG nr. 907/2016 în cazul în care prin proiect se propun lucrări care necesită autorizarea conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

***) se vor anexa documente justificative (oferte de preț, liste de cantități de lucrări, etc) pentru justificarea rezonabilității cheltuielilor.

- prezentați, după caz: soluție tehnică cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnic, constructiv a principalelor lucrări pentru investiția propusă
- descrieți rolul și funcțiunea fiecărui utilaj, echipament propus. Enumerați specificații tehnice minime, după caz.
- indicați caracterul inovativ al investiției:

a. inovație de produs/serviciu și proces
b. inovație de produs/serviciu
c. inovație/diversificare de proces

- justificați caracterul inovativ al investiției, concretizat prin inovarea de produs (bun sau serviciu) și/sau de proces. Descrieți efectele la nivelul producției sau prestării de servicii ca urmare a implementării soluției inovative
- includeți, după caz: plan de amplasare în zonă; plan de situație; planuri generale, fațade și secțiuni caracteristice de arhitectură cotate, scheme de principiu pentru rezistență și instalații, volumetrii, scheme ale fluxului tehnologic, plan de amplasare a utilajelor /echipamentelor în spațiul de prestare a serviciilor/producție
- detaliați planificarea resurselor umane implicate în realizarea investiției (implementarea proiectului):
 - descrieți echipa care va gestiona proiectul: structura, rolurile, funcțiile, responsabilitățile, relațiile funcționale între membrii echipei de proiect, expertiza (se va corela cu secțiunile specifice din cererea de finanțare)
- detaliați planificarea resurselor umane implicate în operarea (exploatarea) investiției:
 - identificați și justificați necesarul de personal pentru faza de operare a investiției. Fundamentați creșterea previzionată a numărului mediu de salariați (stabilit ca indicator de proiect)
 - detaliați cerințele pentru faza de operare a investiției, cu descrierea responsabilităților, competențelor și abilităților necesare.
 - Puteți atașa, la planul de afaceri, fișe de post, organigrama întreprinderii etc.
 - Descrierea modului în care va fi realizată fiecare activitate, persoanele responsabile, rezultatele preconizate și durata de realizare a acestora corelate cu calendarul activităților din cererea de finanțare.
- Prezentați, dacă este cazul, modul în care investiția propusă prin proiect poate conduce la dezvoltarea firmei pe plan internațional:
 - Valorificarea pe plan internațional a avantajelor sale specifice, adică acele competențe și abilități ce au consacrat-o pe piața internă: avantajul tehnologic, avantaje financiare, avantaje de marketing, putere financiară (e.g. exportul de bunuri și servicii, operațiunile comerciale combinate);
 - Realizarea de alianțe și cooperări (strategii asociate de pătrundere pe piața externă);



cooperări pe baze contractuale (licențierea, franciza, subcontractarea, coproducția în întreprinderi separate, contractul de management etc); alianțele strategice sub forma consorțiilor pentru construirea de obiective în comun, pentru livrări la cheie sau alte tipuri de alianțe.

- Implantarea în țările terțe – valorificarea avantajelor de localizare în străinătate, firma dezvoltându-și capacitățile comerciale și de producție pe piețele locale și străine și adaptându-și strategia și modul de operare în funcție de specificul acestor piețe.
- Prezența, dacă este cazul, măsuri de îmbunătățire a calității mediului înconjurător și de creștere a eficienței energetice. Se va indica care din măsurile prezentate sunt măsuri de conformitate cu obligațiile legale ale solicitantului.
- Prezența, dacă este cazul, măsuri de asigurare a egalității de șanse și tratament. Se va indica care din măsurile prezentate sunt măsuri de conformitate cu obligațiile legale ale solicitantului.
- Prezența riscurilor ce pot interveni în implementarea proiectului și operarea investiției, iar măsurile propuse de contracarare a acestora sunt fezabile
- Prezența respectarea condițiilor cu privire la Principiile orizontale conform capitolului 3.16 din Ghidul Solicitantului - Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă din PR NV 2021-2027

3. Produsul/serviciul

Descrieți în detaliu **produsul/ serviciul** ce va fi oferit/prestat ca urmare a realizării investiției propuse în proiect:

- Descrierea produsului: caracteristici fizice (mărime, formă, culoare, design, capacități), tehnologia utilizată în producerea/dezvoltarea lui (materii prime, echipamente, forța de muncă, patente etc).
- Descrierea serviciului: ce reprezintă, ce nevoi satisface, care sunt materialele și echipamentele necesare prestării serviciului, etape în procesul de prestare a serviciului, beneficii pentru clienți.
- Prezența, modul în care tehnologiile noi, moderne vor fi utilizate în producerea/mentinerea/dezvoltarea produsului/serviciului.
- Descrieți modul în care investiția contribuie la extinderea gamei de produse/servicii, specializarea produselor oferite, pătrunderea pe o piață necunoscută, lărgirea domeniului de activitate.
- Se va justifica temeinic caracterul de nou/semnificativ îmbunătățit al produsului/serviciului propus a a se obține ca urmare a derulării activităților de inovare propuse prin proiect. (rezultate CDI anterioare).
- Produsul/serviciul va fi comparat cu alte produse/servicii existente pe piață, și dacă este cazul se prezintă avantaje semnificativ mai bune, sau dacă produsul/serviciu, are chiar un caracter de unicitate în ceea ce privește funcțiile pe care le oferă, se va justifica.

4. Strategia de marketing

Identificați piața țintă:

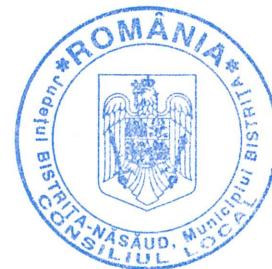
- Descrieți segmentul de piață/grupul țintă căruia se adresează serviciul/produsul rezultat în urma investiției
- Dimensiunea pieței țintă (mărimea pieței țintă și tendințele de evoluție pe orizontul de operare al obiectivului); Identificați aria geografică de acoperire a produsului/serviciului
- Analizați stadiul actual al pieței – nevoi și tendințe
- Analizați potențialul de creștere a pieței
- Descrieți factorii economici, politici, legislativi, tehnologici, sociali care au o influență directă asupra dinamicii sectorului/domeniului de activitate vizat
- Identificați clienți existenți și potențiali: în funcție de piața de desfășurare (intern, extern), volumul vânzărilor, produse/grupe de produse (detalii suplimentare vor fi solicitate la elaborarea previziunilor financiare). Analiza necesităților clienților existenți și potențiali
- Analiza mediului concurențial care va cuprinde: Principalii concurenți, ponderea lor pe piață, punctele tari și punctele slabe ale produsului/serviciului dvs. comparativ cu cel al competitorilor (directi și indirecti); poziționarea în mediul concurențial (dacă este cazul) prin listarea amenințărilor provenite de la noii veniți, de la produsele de substituție, din partea concurenților, explicarea puterii de negociere a furnizorilor și clienților, bariere de intrare (brevete, mărci private, tehnologii etc.). Se va specifica tipul de cercetare folosit: investigarea surselor statistice și/sau colectarea informațiilor prin cercetare directă. A se avea în vedere întreaga piață căreia se adresează noul produs/serviciu. De ex. dacă produsul sau serviciul vizează piața națională se vor analiza competitorii la nivel național, nu doar cei locali.
- Avantajele competitive ale obiectivului proiectului (cum se evidențiază calitățile, beneficiile și avantajele noilor activități/produse/procese/servicii ce vor rezulta în urma implementării proiectului pentru care se solicită finanțare, față de cel al competitorilor)

Descrieți obiectivele generale de marketing

- acestea derivă din obiectivele generale ale entității, prin ele urmărindu-se păstrarea echilibrului între produse și piețe în general (de exemplu: vânzarea produselor existente, comercializarea unor produse existente pe segmente noi de piață și dezvoltarea de produse noi pe segmente de piață noi), și, în particular, pot fi și obiective legate de aspecte ce țin de promovare, resurse umane, prețuri etc. Obiectivele trebuie să fie corelate cu rezultatele analizei situației existente și trebuie să îndeplinească modelul SMART: Specific; Măsurabil; Realizabil; Realist, pe o anumită perioadă de Timp.

Descrieți strategia (strategiile) de marketing (căile de urmat pentru atingerea obiectivelor de marketing)

- în cadrul planului de marketing pot fi strategii de piață și strategii corespunzătoare fiecărui element al mix-ului de marketing (produs, preț, distribuție și promovare).
- Strategiile de marketing vor fi descrise pentru fiecare dintre elementele mixtului de marketing, și anume:
 - strategia de produs (se va descrie amănunțit produsul/serviciul, menționându-se



caracteristicile și avantajele pe care le oferă clienților);

- strategia sau politica de preț (se vor analiza următoarele elemente de determinare a prețului: costurile implicate, aprecierile clienților față de produsul/serviciul oferit, prețurile practicate de către competitori, elasticitatea cererii pentru produsul/serviciul oferit);
- strategia de vânzări și distribuție (metode de vânzare și canale de distribuție);
- strategia de promovare și relații publice (se va urmări efectul dorit în promovare, costurile pe care le implică promovarea, mesajul ce va genera efectul dorit, mass-media ce vor fi utilizate și analiza rezultatelor promovării).

5. Analiza și previziunea financiară

PREAMBUL

Capitolul de analiză și previziune financiară are scopul de a furniza informațiile necesare pentru stabilirea următoarelor aspecte:

1. Capacitatea financiară a întreprinderii la momentul depunerii cererii de finanțare;

Capacitatea financiară a întreprinderii este evaluată cu ajutorul a doi indicatori bilanțieri:

- Rata solvabilității generale reflectă capacitatea unei întreprinderi de a face față tuturor scadențelor sale, atât pe termen scurt, cât și pe termen mediu și lung. Se calculează ca raport între activul bilanțier și datoriile totale;
- Rata rentabilității financiare reprezintă randamentul utilizării capitalurilor proprii, adică evidențiază capacitatea întreprinderii de a realiza profit prin folosirea capitalurilor proprii de care dispune. Se calculează ca raport între profitul net și capitalurile proprii.

2. Performanța financiară estimată a întreprinderii ca urmare a implementării proiectului de investiție;

Performanța financiară estimată a întreprinderii este măsurată prin:

- Creșterea cifrei de afaceri;
- Fluxul de numerar net pozitiv.

3. Impactul proiectului asupra creșterii productivității muncii în anul 3 de sustenabilitate care face obiectul proiectului depus pentru finanțare.

Creșterea productivității muncii a unei investiții presupune promovarea progresului tehnic, îmbunătățirea organizării producției și a muncii, asigurarea normării producției și a muncii, creșterea nivelului pregătirii profesionale a personalului, fiind un factor important al măsurării impactului investiției.

Progresul tehnic se realizează prin introducerea și extinderea celor mai noi tehnologii, a mecanizării și automatizării, robotizării proceselor, etc.

Organizarea producției asigură eficiența potențialului tehnic, material și uman și trebuie asigurat încă din faza de proiectare a noilor obiective de investiții sau cu dezvoltarea și modernizarea celor

existente.

Normarea producției și a muncii trebuie să asigure utilizarea integrală a capacităților de producție la parametri tehnico-economici stabiliți prin proiectele de execuție și tehnologice pentru toate mașinile, utilajele și instalațiile din dotare, folosirea eficientă a forței de muncă.

Perfecționarea pregătirii profesionale a personalului presupune creșterea continuă a pregătirii profesionale a personalului care se realizează în strânsă concordanță cu cerințele progresului tehnic, cu gradul ridicat de tehnicitate a mașinilor, utilajelor și al produselor.

Analiza și previziunea financiară în accepțiunea Ghidului Solicitantului reprezintă:

- Capitolul 5 din Planul de afaceri care ar trebui să furnizeze informații clare, realiste, complete și fundamentate cu privire la ipotezele de calcul și proiecțiile financiare;
- Macheta financiară completată conform modelului prevăzut în fișierul Excel „Anexa III.4 Macheta privind analiza și previziunea financiară”, anexă la Ghidul Solicitantului - Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligenta din PR NV 2021-2027.

Ipotezele de calcul cu privire la proiecțiile financiare, detaliate în acest capitol, trebuie să susțină valorile prevăzute în Macheta financiară. Valorile cu privire la elementele de venituri și cheltuieli, prevăzute la acest capitol, trebuie corelate cu valorile prevăzute în Macheta financiară. Necorelările dintre Planul de afaceri și Macheta financiară conduc la depunerea criteriului privind calitatea proiecțiilor financiare. De asemenea, în cazul identificării unor neconcordanțe între Planul de afaceri și Macheta financiară, la evaluarea proiectului, vor prevala valorile din Macheta financiară.

IPOTEZE DE CALCUL

a) Prețuri

Proiecțiile financiare se vor realiza în lei, în prețuri exprimate în termeni reali (fără influența inflației).

b) Ipoteze privind evoluția veniturilor operaționale

- În cadrul capitolului 5 din Planul de afaceri, veniturile operaționale se vor detalia pe baza cantităților de produse/servicii/mărfuri comercializate și a prețurilor unitare aferente, evidențiate distinct atât la momentul depunerii cererii de finanțare cât și după implementarea proiectului;
- Veniturile operaționale se vor fundamenta pe baza unor ipoteze detaliate, fundamentate pe bază de surse verificabile și/sau raționamente logice, prin corelare cu informațiile referitoare la aspectele tehnice ale investiției (de exemplu: capacitatea maximă a infrastructurii create prin proiect) și aspectele de cerere fundamentate în capitolul de analiză a pieței (de exemplu: evoluția gradului de utilizare a capacității maxime corelată cu evoluția cererii efective estimată pentru produsele/serviciile întreprinderii, prețurile unitare fundamentate pe baza strategiei de preț prezentată în capitolul „Strategia de marketing”);
- În vederea simplificării și evitării riscului de denaturare a indicatorului de creștere a cifrei de afaceri, se recomandă ca proiecțiile privind veniturile înregistrate la data depunerii cererii de finanțare, care nu sunt influențate de implementarea proiectului, să fie estimate pe orizontul de analiză la valoarea înregistrată în anul de referință. Cu toate acestea, se pot accepta modificări în sensul creșterii/scăderii valorilor din contul de profit și pierdere din

anul de referință, cu o justificare detaliată a aspectelor care conduc la modificarea semnificativă a activității curente.

c) Ipoteze privind evoluția costurilor operaționale

- În cadrul capitolului 5 din Planul de afaceri, costurile operaționale vor fi detaliate pe categorii de costuri, evidențiate distinct atât la momentul depunerii cererii de finanțare cât și după implementarea proiectului;
- Costurile operaționale includ toate costurile generate de operarea și întreținerea investiției care face obiectul proiectului, inclusiv dar nu limitat la: costuri materiale, costuri cu utilitățile, costurile de personal, costuri de întreținere și reparații, alte servicii prestate de terți direct legate de desfășurarea activității;
- Se va avea în vedere delimitarea clară a economiilor de costuri estimate ca urmare a impactului preconizat al proiectului în direcția optimizării unor categorii de costuri;
- Solicitantul va identifica o structură realistă de costuri directe, specifică tipului de activitate desfășurat și va furniza informații detaliate și fundamentate cu privire la ipotezele de bază avute în vedere în dimensionarea lor cantitativă și prognoza pe întreaga perioadă de referință a proiectului.

d) Ipoteze privind costurile de investiție

- În proiecția contului de profit și pierdere a întreprinderii, cheltuielile cu serviciile din bugetul proiectului vor fi incluse în categoria "Alte cheltuieli din exploatare", în timp ce pentru investiția în activele corporale (inclusiv lucrările de construcție) și activele necorporale, vor fi prevăzute costuri cu amortizarea;
- În proiecția fluxului de numerar a întreprinderii, plățile pentru investiția în activele corporale (inclusiv lucrările de construcție) și activele necorporale vor fi prevăzute distinct în Fluxul de numerar investițional, în timp ce plățile aferente serviciilor din bugetul proiectului vor fi incluse în valoarea EBITDA¹.

INSTRUCȚIUNI DE COMPLETARE A MACHETEI FINANCIARE

Macheta financiară include 6 foi de calcul:

- Foaia de calcul "0-Instrucțiuni";
- Foaia de calcul "1-Inputuri" în care Solicitantul va introduce ipotezele de bază pentru elaborarea analizei financiare, precum și proiecțiile financiare incrementale, generate de implementarea proiectului;
- Foaia de calcul "2-Bilanț_solicitant" în care Solicitantul va introduce valorile din situațiile financiare din ultimii doi ani calendaristici anteriori anului depunerii cererii de finanțare, doar în celule marcate cu culoarea galben;
- Foaia de calcul "3-Întreprinderi în dificultate" care identifică pe baza datelor din anul de referință, introduse în foaia de calcul "2-Bilanț_Solicitant", dacă Solicitantul este întreprindere în dificultate;

¹ EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) = profitul înainte de a scădea amortizarea, dobânzile și cheltuielile cu impozitul pe profit

- Foaia de calcul "4-Buget cerere" în care Solicitantul va introduce informații cu privire la bugetul proiectului, planul de finanțare și sursele de finanțare;
- Foaia de calcul "5-Analiza financiară" care prevede proiecția veniturilor și cheltuielilor și a fluxului de numerar;
- Foaia de calcul "6-Rezumat indicatori" care prezintă într-o manieră sintetică principalele rezultate financiare care fac obiectul punctării în grila de evaluare tehnico-financiară;

Solicitantul poate înscrie și/sau modifica valori în Macheta financiară doar în celulele predefinite, evidențiate cu culoarea galbenă, alte modificări nefiind permise. Modificarea formulelor de calcul poate conduce la respingerea cererii de finanțare.

Scopul Machetei financiare este de a sprijini solicitanții în prezentarea proiecțiilor financiare din Planul de afaceri într-un format unitar și simplificat. Prin urmare, Macheta financiară este proiectată să asigure calculul implicit pentru:

- Calculul veniturilor din subvenții din exploatare, a veniturilor din subvenții pentru investiții, a cheltuielilor cu amortizarea și a cheltuielilor cu dobânda (în situația contractării unui credit bancar pentru asigurarea cofinanțării proprii);
- Fluxul de numerar al întreprinderii;
- Indicatorii financiari din foaia de calcul "6-Rezumat indicatori";
- Verificarea încadrării întreprinderii în întreprindere în dificultate.

6. Anexe

Se vor anexa orice alte documente pe care le considerați relevante sau care susțin anumite puncte de vedere din planul dvs. de afaceri.



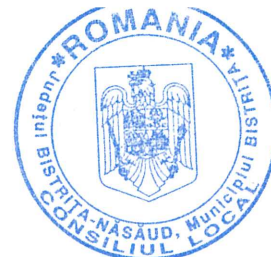
Anexa nr.4.10

SITUATII FINANCIARE INCHEIATE DE SOCIETATI INFIINTATE IN BAZA LEGII NR. 31/1990

N = anul anterior depunerii cererii de finantare

BILANT (cod 10)		N-1	N
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE			
1. Cheltuieli de constituire	(+)		
2. Cheltuieli de dezvoltare	(+)		
3. Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare și alte immobilizări necorporale	(+)		
4. Fond comercial	(+)		
5. Active necorporale de explorare și evaluare a resurselor minerale	(+)		
6. Avansuri	(+)		
TOTAL		0	0
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE			
1. Terenuri și construcții	(+)		
2. Instalații tehnice și mașini	(+)		
3. Alte instalații, utilaje și mobilier	(+)		
4. Investiții imobiliare	(+)		
5. Immobilizări corporale în curs de execuție	(+)		
6. Investiții imobiliare în curs de execuție	(+)		
7. Active corporale de explorare și evaluare a resurselor minerale	(+)		
8. Active biologice productive	(+)		
9. Avansuri	(+)		
TOTAL		0	0
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE			
1. Acțiuni deținute la filiale	(+)		
2. Împrumuturi acordate entităților din grup	(+)		
3. Acțiunile deținute la entitățile asociate și la entitățile controlate în comun	(+)		
4. Împrumuturi acordate entităților asociate și entităților controlate în comun	(+)		
5. Alte titluri immobilizate	(+)		
6. Alte împrumuturi	(+)		
TOTAL		0	0
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE		0	0
B. ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI			
1. Materii prime și materiale consumabile	(+)		
2. Producția în curs de execuție	(+)		
3. Produse finite și mărfuri	(+)		
4. Avansuri	(+)		
TOTAL		0	0
II. CREANȚE			
1. Creanțe comerciale	(+)		
2. Sume de încasat de la entitățile afiliate	(+)		
3. Sume de încasat de la entitățile asociate și entitățile controlate în comun	(+)		
4. Alte creanțe	(+)		
5. Capital subscris și nevărsat	(+)		
TOTAL		0	0
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT			
1. Acțiuni deținute la entitățile afiliate	(+)		
2. Alte investiții pe termen scurt	(+)		
TOTAL		0	0
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI			
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE		0	0
C. CHELTUIELI ÎN AVANS		0	0
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an	(+)		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an	(+)		
D. DATORII CARE TREBUIE PLATITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN			





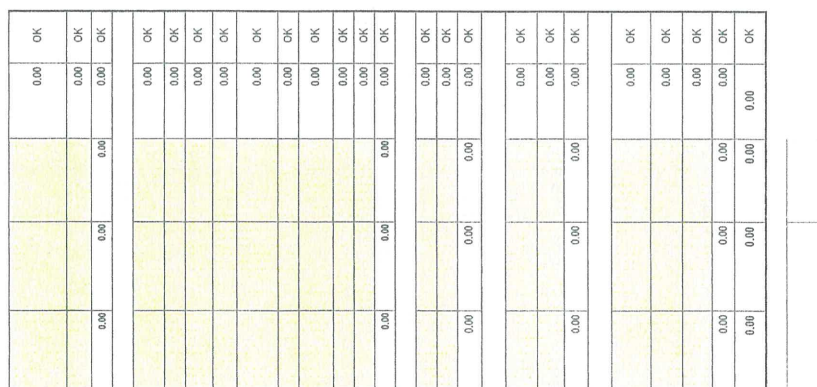
####	
#REF!	
#REF!	
####	

Pentru a fi eligibil, solicitantul trebuie să nu se încadreze în categoria întreprinderilor în dificultate. Verificarea de la pct. 1) se face în mod automat, în baza informațiilor introduse deja. Verificarea de la pct. 1) nu este aplicabilă întreprinderilor ce au mai puțin de 3 ani de la înființare.

O întreprindere este considerată a fi în dificultate dacă este îndeplinită cel puțin una dintre următoarele condiții*:

1)	Când mai mult de jumătate din capitalul social subscris a dispărut din cauza pierderilor acumulate. (Această situație survine atunci când deducerea pierderilor acumulate din rezerve (și din toate celelalte elemente considerate în general ca făcând parte din fondurile proprii ale societății) conduce la un cuantum cumulat negativ care depășește jumătate din capitalul social subscris)			
i)	Se calculează Rezultatul total acumulat al solicitantului			
	Rezultatul reportat	#REF!		
	Rezultatul exercitiului financiar	#REF!		
	Rezultatul total acumulat	#REF!		
	<table border="1"><tr><td>Rezultat:</td><td>#REF!</td></tr></table>	Rezultat:	#REF!	
Rezultat:	#REF!			
ii)	Dacă Rezultatul total acumulat este negativ (Pierdere acumulata), atunci se calculează Pierderile de capital (Pierdere acumulata + Rezerve din reevaluare + Rezerve)			
	Capital social subscris si varsat	#REF!		
	Prime de capital	#REF!		
	Rezerve din reevaluare	#REF!		
	Rezerve	#REF!		
	<table border="1"><tr><td>Rezultat:</td><td>#REF!</td></tr></table>	Rezultat:	#REF!	
Rezultat:	#REF!			
iii)	Dacă valoarea rezultată negativă reprezintă cel mult 50% din valoarea cumulată a Capitalului social subscris și vărsat și a primelor de capital, atunci solicitantul nu se încadrează în categoria întreprinderilor în dificultate.			
	<table border="1"><tr><td>Rezultat:</td><td>#REF!</td></tr></table>	Rezultat:	#REF!	
Rezultat:	#REF!			
2)	Atunci când întreprinderea face obiectul unei proceduri colective de insolvență sau îndeplinește criteriile prevăzute de legislația națională pentru inițierea unei proceduri colective de insolvență la cererea creditorilor săi.			
3)	Atunci când întreprinderea a primit ajutor pentru salvare și nu a rambursat încă împrumutul sau nu a încetat garanția sau a primit ajutoare pentru restructurare și face încă obiectul unui plan de restructurare.			

*) În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 651/2014 al Comisiei din 17 iunie 2014 de declarare a anumitor categorii de ajutoare compatibile cu piața internă în aplicarea articolelor 107 și 108 din tratat

[illegible][illegible]

NOTA

Perioada de realizare a activităților proiectului, după semnarea contractului de finanțare, este de maximum 24 de luni. Se va avea în vedere ca anul de implementare este diferit de anul calendaristic, astfel ca 24 de luni se pot implementa pe parcursul a 2 sau 3 ani calendaristici.

TIP ÎNTEPRINDERE	MULOC
JUDEȚ	CJ

Nr crt	SURSE DE FINANȚARE	Valoare (lei)
I	Valoarea totală a sursei de finanțare, din care:	0,00
I.a.	Valoarea totală nerambursabilă, inclusiv TVA aferentă	0,00
I.b.	Valoarea totală eligibilă, inclusiv TVA aferentă	0,00
II	Contribuția totală a solicitantului, din care:	0,00
II.a.	Contribuția solicitantului la cheltuielile eligibile	0,00
II.b.	Contribuția solicitantului la cheltuielile neeligibile, inclusiv TVA aferentă	0,00
III	Finanțarea nerambursabilă totală solicitată	0,00

Nr crt	SURSE DE FINANȚARE AJUTOR DE STAT REGIONAL	Valoare (lei)
I	Componenta finanțabilă prin ajutor de stat regional, din care:	0,00
I.a.	Valoarea totală nerambursabilă, inclusiv TVA aferentă	0,00
I.b.	Valoarea totală eligibilă, inclusiv TVA aferentă	0,00
II	Contribuția totală a solicitantului, din care:	0,00
II.a.	Contribuția solicitantului la cheltuielile eligibile	0,00
II.b.	Contribuția solicitantului la cheltuielile neeligibile, inclusiv TVA aferentă	0,00
III	Ajutorul de stat regional	



