

CAIET DE SARCINI

1. DATE GENERALE

1.1. Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și procedura de concesionare a parcelelor disponibile în perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă Hereclean („Parcul” sau „Parcul de Specializare Inteligentă”), identificate conform Planului Hereclean - parcele disponibile.

1.2. Parcul de Specializare Inteligentă Hereclean are o suprafață totală de 127.600 mp, din care suprafața concesionabilă este de 86.299 mp (8,6299 ha), restul fiind zone de protecție, zone verzi și drumuri de acces, fiind situat pe teritoriul administrativ al Comunei Hereclean.

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

1.4. Parcul de Specializare Inteligentă Hereclean va fi administrat de SC Silvania Park SRL, societate având ca unic asociat Județul Sălaj, deținător a 100% din capitalul social.

1.5. Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri („Terenul”) este proprietatea privată a Județului Sălaj și este administrată de Consiliul Județean Sălaj.

2. SCOPUL ORGANIZĂRII LICITAȚIEI PUBLICE

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

2.2. Atribuirea parcelelor se face de către proprietarul terenului, JUDEȚUL SĂLAJ, prin procedura de licitație publică, în baza OUG nr. 57/2019.

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

Concedentul, Județul Sălaj, urmărește ca în Hereclean să se realizeze activitățile cu codurile CAEN prevăzute în anexa la prezenta documentație de atribuire.

Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea 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 Județului Sălaj, în conformitate cu Strategia Regională de Specializare Inteligentă la nivelul Regiunii Nord-Vest 2021-2027 (direcții generale și strategice);
- Facilitarea dezvoltării de parteneriate între companii, respectiv între companii și organizații de cercetare în vederea derulării unor 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 pe care le va desfășura pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu actele de reglementare specifice;
- Se interzice derularea altor activități care nu aparțin domeniilor de activitate (codurilor CAEN) detaliate în cadrul prezentei documentații de atribuire, în conformitate cu Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul Regiunii Nord-Vest 2021-2027;
- Ofertanții, prin prezentarea programului de investiții, în cadrul procedurii de licitație, vor trebui să exploateze terenul în conformitate cu programul de investiții asumat.

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

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

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

A. Unități și instituții de drept public:

- a) institute naționale de cercetare-dezvoltare;
- b) institute, centre sau stațiuni de cercetare-dezvoltare din subordinea Academiei Române, Academiei Oamenilor de Știință din România sau a academiilor de ramură;
- c) alte institute, centre sau stațiuni de cercetare-dezvoltare organizate ca instituții publice ori de drept public, inclusiv institutele de cercetare-dezvoltare cu personalitate juridică ale instituțiilor de învățământ superior de stat acreditate;

- d) instituții de învățământ superior de stat acreditate, institute sau structuri de cercetare-dezvoltare ale acestora, fără personalitate juridică, constituite conform Cartei universitare;
- e) centre internaționale de cercetare-dezvoltare, cu sau fără personalitate juridică, înființate în baza unor acorduri internaționale;
- f) institute sau centre de cercetare-dezvoltare organizate în cadrul societăților naționale, companiilor naționale și regiilor autonome, cu sau fără personalitate juridică;
- g) alte instituții publice sau de drept public care au ca obiect de activitate și cercetarea-dezvoltarea ori structuri ale acestora legal constituite, cu sau fără personalitate juridică.

B. Unități și instituții de drept privat:

- a) institute sau centre de cercetare-dezvoltare fără scop patrimonial, recunoscute de utilitate publică;
- b) instituții de învățământ superior particulare acreditate, institute sau structuri de cercetare-dezvoltare ale acestora, cu sau fără personalitate juridică;
- c) alte institute, centre sau stațiuni de cercetare-dezvoltare organizate ca persoane juridice de drept privat, fără scop patrimonial;
- d) alte organizații neguvernamentale, fără scop patrimonial, care au ca obiect de activitate și cercetarea-dezvoltarea sau structuri ale acestora legal constituite;
- e) societăți comerciale care au ca principal obiect de activitate cercetarea-dezvoltarea;
- f) societăți comerciale care au în obiectul de activitate și cercetarea-dezvoltarea sau structuri ale acestora legal constituite.

3. DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE LICITAȚIEI

3.1 Parcelele de teren destinate concesiunii sunt înscrise în CF al localității Hereclean, fiind identificate astfel:

NR.CRT.	LOTUL	CF LOT	SUPRAFAȚĂ LOT
1	Lot 1	CF nr. 56079	3.483 mp
2	Lot 2	CF nr. 56080	4.397 mp
3	Lot 3	CF nr. 56081	4.748 mp
4	Lot 4	CF nr. 56082	3.856 mp
5	Lot 5	CF nr. 56083	2.801 mp
6	Lot 6	CF nr. 56084	6.431 mp
7	Lot 7	CF nr. 56085	4.866 mp
8	Lot 8	CF nr. 56086	4.877 mp
9	Lot 9	CF nr. 56087	3.052 mp
10	Lot 10	CF nr. 56088	3.065 mp
11	Lot 11	CF nr. 56089	3.496 mp
12	Lot 12	CF nr. 56090	8.427 mp
13	Lot 13	CF nr. 56091	3.405 mp
14	Lot 14	CF nr. 56092	4.100 mp
15	Lot 15	CF nr. 56093	2.988 mp
16	Lot 16	CF nr. 56094	3.014 mp
17	Lot 17	CF nr. 56095	3.182 mp
18	Lot 18	CF nr. 56096	3.555 mp

19	Lot 19	CF nr. 56097	5.458 mp
20	Lot 20	CF nr. 56098	3.333 mp
21	Lot 21	CF nr. 56099	3.765 mp

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

3.3 Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren:

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

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

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

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

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

3.6 Subconcesionarea și închirierea terenului sunt interzise.

3.7 Pentru fiecare dintre primele 8 contracte de concesiune încheiate, clasificate în funcție de punctajul obținut în procedura de licitație publică, concesionarul poate accesa o finanțare nerambursabilă de maximum 700.000€. În cazul egalității punctajelor, departajarea se va realiza, în prima etapă, în funcție de valoarea redevenței ofertate, în ordine descrescătoare, iar dacă egalitatea persistă, departajarea va avea în vedere valoarea investițiilor propuse, în ordinea descrescătoare a valorilor investițiilor.

În cazul renunțării exprese la beneficiul accesării fondurilor nerambursabile, precum și în cazul în care solicitarea de fonduri nerambursabile a unui ofertant este respinsă, completarea numărului de concesionari care au acces la depunerea solicitărilor de acordarea finanțărilor nerambursabile se va realiza potrivit aceluiași criterii de departajare.

Concedentul va comunica finanțatorului ADR Nord-Vest, lista concesionarilor care pot accesa finanțarea nerambursabilă.

4. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE

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

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

4.3. Rezidenților prezenți în Parcul de Specializare Inteligentă le este interzis să schimbe, fără acordul prealabil scris al Județului Sălaj, exprimat prin intermediul Societății-Administrator, profilul

inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu excepția situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă doar cu respectarea profilului general de activitate al Parcului.

4.4. Județul Sălaj, 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 expirarea perioadei de durabilitate a proiectului implementat de Județul Sălaj – „Înființare structură de sprijin a afacerilor în județul Sălaj”.

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

Pentru evitarea oricărui dubiu, în cazul concesiionarilor care vor solicita finanțarea investiției din fonduri nerambursabile, contractul de concesiune va intra în vigoare numai după semnarea de către rezidentul desemnat câștigător în urma derulării prezentei proceduri, cu Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Vest, a contractului de finanțare, în limita maximă a grantului acordat parcelei concesionabile. Neîndeplinirea condiției suspensive va conduce la rezilierea de drept a contractului de concesiune încheiat, potrivit art. 42 alin. (3) din OUG nr. 112/2022.

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

- 4.6. Concesionarul se obligă ca, pe o perioadă de 5 ani de la data finalizării investiției proprii:
- a) să mențină investiția realizată, asigurând costurile de funcționare, întreținere și serviciile asociate necesare, în vederea asigurării sustenabilității financiare a acesteia;
 - b) să nu realizeze o modificare asupra calității dreptului, asupra imobilului sau asupra unui element de infrastructură;
 - c) să nu realizeze o modificare substanțială care afectează natura, obiectivele sau condițiile de implementare și care ar conduce la subminarea obiectivelor inițiale ale acesteia;
 - d) să nu schimbe destinația dotărilor Proiectului.

5. INVESTIȚII CARE CAD ÎN SARCINA REZIDENTILOR

5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu fondatorul parcului Județul Sălaj, rezidenților Parcului le revine, în principal, respectarea următoarelor termene și obligații:

- a) maximum două luni de la comunicarea efectuării recepției investiției realizate de Județul Sălaj, pentru începerea lucrărilor de construcții în baza autorizației de construire, depunând la Societatea Administrator documentele justificative;
- b) maximum 6 luni de la semnarea contractului de concesiune, pentru depunerea cererii de finanțare; dovada depunerii solicitării de finanțare trebuie să fie comunicată concedentului în termen de maxim 30 de zile de la depunerea cererii;
- c) în termen de maximum 5 zile de la semnarea contractului de finanțare pentru proiectul propus ori a respingerii de către Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Vest a aplicației de finanțare depuse de către Concesionar, acesta va comunica Concedentului, după caz, dovada semnării contractului de finanțare ori a respingerii aplicației de finanțare;

- d) maximum 3 luni de la obținerea finanțării, pentru întocmirea proiectului tehnic necesar în vederea obținerii Autorizației de construire a proiectului propus;
- e) maximum 4 luni de la data finalizării lucrărilor de construcție, pentru demararea activității în vederea căreia s-a încheiat contractul de concesiune;
- f) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare, cât și pentru notarea în Cartea funciară a drepturilor născute din contractul de concesiune;
- g) să respecte normele legale de protecția muncii, protecția mediului și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- h) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu administratorul Parcului;
- i) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință exclusivă asupra unității și dreptul de folosință asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al Județului Sălaj;
- j) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren concesionată care a rămas neconstruită;
- k) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- l) să respecte Regulamentul de organizare și funcționare al Parcului;
- m) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă Proiectului, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;
- n) să respecte destinația unității stabilită prin contractul/contractele încheiate cu Societatea-Administrator și/sau cu Județul Sălaj, pe toată durata acestuia/acestora;
- o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Parcului de Specializare Inteligentă, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;
- p) să asigure înființarea și menținerea pe toată perioada de durabilitate a proiectului a minim 3 (trei) locuri de muncă.

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

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

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

6. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE REZIDENȚI

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

6.2. La data încetării contractului de concesiune, în cazul ofertei Județului Sălaj, Rezidentul refuză să cumpere terenul aflat în folosința sa și pe care a realizat investiția la un preț minim rezultat din evaluarea efectuată de către un terț evaluator independent acreditat ANEVAR, rezidentul poate propune Județului Sălaj achiziționarea construcțiilor proprietatea rezidentului. În cazul refuzului Județului Sălaj de cumpărare a construcțiilor proprietatea Rezidentului, acestea pot fi cumpărate de un alt Rezident al Parcului ori de către un terț. În cazul neîncheierii unor astfel de acte translativă a dreptului de proprietate asupra construcțiilor, Rezidentul are obligația de a ridica pe cheltuiala sa construcțiile și de a repune terenul în situația anterioară și a-l restitui proprietarului - Județul Sălaj - liber de orice sarcini într-un termen rezonabil, dar nu mai mare de 4 luni de la data refuzului de cumpărare exprimat în scris de către Județul Sălaj. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate pentru teren de către Județul Sălaj, respectiv de către Rezident pentru construcțiile edificate pe acesta.

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

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

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

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

8. REDEVENȚA MINIMĂ ȘI TAXA DE ADMINISTRARE

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

8.2. Redevența minimă percepută de către Județul Sălaj de la rezidenți pentru fiecare lot în parte este:

NR.CRT.	LOTURI	CF LOT	SUPRAFAȚĂ LOT	valoarea minimă a redevenței
1	Lot 1	CF nr. 56079	3.483 mp	1,5€/mp/an – 5224,5 €
2	Lot 2	CF nr. 56080	4.397 mp	1,5€/mp/an – 6595,5 €
3	Lot 3	CF nr. 56081	4.748 mp	1,5€/mp/an – 7122 €
4	Lot 4	CF nr. 56082	3.856 mp	1,5€/mp/an – 5784 €
5	Lot 5	CF nr. 56083	2.801 mp	1,5€/mp/an – 4201.5 €
6	Lot 6	CF nr. 56084	6.431 mp	1,5€/mp/an – 9646,5 €
7	Lot 7	CF nr. 56085	4.866 mp	1,5€/mp/an – 7299 €

8	Lot 8	CF nr. 56086	4.877 mp	1,5€/mp/an – 7315,5 €
9	Lot 9	CF nr. 56087	3.052 mp	1,5€/mp/an – 4578 €
10	Lot 10	CF nr. 56088	3.065 mp	1,5€/mp/an – 4597,5 €
11	Lot 11	CF nr. 56089	3.496 mp	1,5€/mp/an – 5244 €
12	Lot 12	CF nr. 56090	8.427 mp	1,5€/mp/an – 12.640,5€
13	Lot 13	CF nr. 56091	3.405 mp	1,5€/mp/an – 5.107,5€
14	Lot 14	CF nr. 56092	4.100 mp	1,5€/mp/an – 6.150€
15	Lot 15	CF nr. 56093	2.988 mp	1,5€/mp/an – 4.482€
16	Lot 16	CF nr. 56094	3.014 mp	1,5€/mp/an – 4.521€
17	Lot 17	CF nr. 56095	3.182 mp	1,5€/mp/an – 4.773€
18	Lot 18	CF nr. 56096	3.555 mp	1,5€/mp/an – 5.332,5€
19	Lot 19	CF nr. 56097	5.458 mp	1,5€/mp/an – 8.227,5€
20	Lot 20	CF nr. 56098	3.333 mp	1,5€/mp/an – 4.999,5€
21	Lot 21	CF nr. 56099	3.765 mp	1,5€/mp/an – 5.647,5€

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

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

8.5. Valoarea taxei de administrare, stabilită prin contractul încheiat de către Societatea-Administrator cu rezidenții, va fi actualizată anual cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică.

8.6. În schimbul taxei de administrare sunt asigurate de către Societatea-Administrator următoarele servicii în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Hereclean:

- iluminat public în incintele și căile de acces comune;
- salubritatea și dezapezirea incintelor comune;
- supravegherea video a intrării/ieșirii în/din incinta Parcului de Specializare Inteligentă;
- lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- servicii și lucrări de mentenanță, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosință rezidentului.
- facilitarea dezvoltării de parteneriate între companii și organizații de cercetare în vederea derulării unor 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.

8.7. Redevența și modalitățile de plată

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

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

8.7.3. Plata se va face prin transfer bancar, în contul Județului Sălaj deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

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

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

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

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

8.7.8. În momentul încălcării de către Concesionar a uneia dintre obligațiile care îi revin conform prezentului Contract, Concedentul, fără a aduce atingere celorlalte drepturi la despăgubire prevăzute prin Contract sau care derivă din reglementările în vigoare, va fi 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.

8.7.9. 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.

8.7.10. 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.

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

9. PROCEDURA DE VÂNZARE A TERENULUI

9.1. La expirarea duratei concesiunii, rezidentul beneficiază de un drept de preempțiune la achiziționarea terenului, în cazul în care concedentul hotărăște vânzarea terenului.

9.2. În cazul în care rezidentul intenționează să își exercite dreptul de preempțiune la achiziția terenului, acesta va transmite Societății-Administrator și Județului Sălaj o notificare scrisă despre

intenția sa de a cumpăra terenul respectiv, cu cel puțin 120 de zile înainte de expirarea duratei contractului de concesiune.

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

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1 Modificarea, rezilierea și încetarea contractului

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

10.1.2. Contractul încetează în următoarele cazuri:

- a) la expirarea duratei stabilite în Contract, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Concedent;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concesionar, prin reziliere de către Concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent, prin reziliere de către Concesionar;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a terenului;
- f) retragerea titlului de Parc de Specializare Inteligentă al Concedentului de către Ministerul Cercetării, Inovării și Digitalizării;
- g) încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe încheiat între Concesionar, în calitate de rezident, și Societatea-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 Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Vest, organismul care aprobă finanțarea;
- c) dacă Județul Sălaj nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în Contract.

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

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

- a) oricare dintre Părți va intra în procedura insolvenței/falimentului sau în procedura de dizolvare sau lichidare;
- b) Rezidentul nu a demarat investiția pentru desfășurarea activităților specifice Parcului de Specializare Inteligentă a proiectului propriu în termen de 4 luni de la data recepției investiției realizate de Județul Sălaj, în cazul contractelor de concesiune încheiate anterior acestei date, respectiv de la data predării amplasamentului în cazul contractelor de concesiune încheiate după această dată;
- c) Rezidentul nu a fost selectat la finanțare de către Agenția de Dezvoltare Regională Nord-Vest, în calitate de Autoritate de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027;
- d) Rezidentul nu își îndeplinește obligația de plată a redevenței pe o perioadă de 9 luni.

10.2. Efectele încetării Contractului asupra construcțiilor

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

Contractului, Concedentul are dreptul de a opta pentru cumpărarea construcțiilor realizate de către Concesionar, sens în care va trebui să îl notifice pe Concesionar, în schimbul unui preț care nu va putea depăși valoarea de piață a construcțiilor, astfel cum va rezulta în urma întocmirii unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR.

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

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

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

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

11. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ

11.1. Accesul viitorilor rezidenți în Parcul de Specializare Inteligentă Hereclean 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 minimă de un an fiscal încheiat, cu punct de lucru sau sediu în Regiunea Nord-Vest;

b) se încadrează în categoria IMM-urilor conform prevederilor Legii nr. 364/2004 și ale Regulamentului (UE) 651/2014;

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

d) nu este 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 prevăzute în art.164 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice (administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar);

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

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

h) împotriva ofertantului nu a fost pronunțată o hotărâre definitivă a unei 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;

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

j) nu a mai beneficiat de sprijin financiar din fonduri publice, inclusiv fonduri UE, în ultimii 5 ani și/sau nu derulează proiecte 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, pentru concesionarii care propun realizarea investiției proprii și din fonduri nerambursabile;

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

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

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

12. OBLIGAȚIILE REZIDENTULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

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

13. DISPOZIȚII FINALE

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

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

13.3. Drepturile și obligațiile 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 Inteligentă Hereclean vor face parte integrantă din contract.

13.5. Alte date informative despre Parcul de Specializare Inteligentă Hereclean se pot obține de pe pagina de web a CONSILIULUI JUDEȚEAN SĂLAJ – www.cjsj.ro, de unde se pot descărca și o parte din formularele necesare întocmirii dosarului pentru solicitarea concesiunii.

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

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

2. Etapa a doua se referă la organizarea procedurilor de licitație pentru 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 pe parcursul anului 2026. În paralel, companiile concesionare ale parcelor din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Hereclean vor pregăti și depune spre finanțare proiecte cu finanțare nerambursabilă în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea implementării unor investiții inițiale la nivelul acestui amplasament.

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

4. Cea de-a patra etapă se referă la promovarea unui ecosistem de cercetare și inovare atractiv 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 Hereclean. În acest context, Administratorul Parcului 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.

Anexa la caietul de sarcini

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

CLASĂ COD CAEN	DENUMIRE	Direcții de specializare în producție	
		Opțiuni Generale	Opțiuni Strategice
1011	Prelucrarea și conservarea cărnii	X	
1012	Prelucrarea și conservarea cărnii de pasăre	X	
1013	Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)	X	
1032	Fabricarea sucurilor de fructe și legume	X	
1039	Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor n.c.a.	X	
1041	Fabricarea uleiurilor și grăsimilor	X	
1042	Fabricarea margarinei și a altor produse comestibile similare	X	
1051	Fabricarea produselor lactate și a brânzeturilor	X	
1061	Fabricarea produselor de morărit	X	
1062	Fabricarea amidonului și a produselor din amidon	X	
1071	Fabricarea pâinii; fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie	X	
1073	Fabricarea macaroanelor, tăițelilor, cuș-cuș-ului și a altor produse făinoase similare	X	
1081	Fabricarea zahărului	X	
1082	Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase	X	
1083	Prelucrarea ceaiului și cafelei	X	
1084	Fabricarea condimentelor și ingredientelor	X	
1085	Fabricarea de mâncăruri preparate	X	
1086	Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate și alimentelor dietetice	X	
1089	Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.	X	
1320	Producția de țesături		X
1330	Finisarea materialelor textile		X
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare		X
1392	Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția 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 izolatoarelor 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	X	

	cazanelor pentru încălzire centrală)		
2550	Fabricarea produselor metalice obținute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor	X	
2561	Tratarea și acoperirea metalelor	X	
2562	Operațiuni de mecanică generală	X	
2571	Fabricarea produselor de tăiat	X	
2572	Fabricarea articolelor de feronerie	X	
2573	Fabricarea uneltelor	X	
2591	Fabricarea de recipienți, containere și alte produse similare din oțel	X	
2592	Fabricarea ambalajelor ușoare din metal	X	
2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri	X	
2594	Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe	X	
2599	Fabricarea altor articole din metal n.c.a.	X	
2611	Fabricarea subansamblurilor electronice (module)		X
2612	Fabricarea altor componente electronice		X
2620	Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice		X
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicații		X
2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum		X
2651	Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație		X
2652	Producția de ceasuri		X
2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie		X
2670	Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice		X
2680	Fabricarea suporturilor magnetice și optice destinate înregistrărilor		X
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității		X
2712	Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității		X
2720	Fabricarea de acumulatori și baterii		X
2731	Fabricarea de cabluri cu fibră optică		X
2732	Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice		X
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice		X
2740	Fabricarea de echipamente electrice de iluminat		X
2751	Fabricarea de aparate electrocasnice		X
2752	Fabricarea de echipamente casnice neelectrice		X
2790	Fabricarea altor echipamente electrice		X
2811	Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)		X
2812	Fabricarea de motoare hidraulice		X
2813	Fabricarea de pompe și compresoare		X
2814	Fabricarea de articole de robinetărie		X
2815	Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și		X

	a elementelor mecanice de transmisie		
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor		X
2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat		X
2823	Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)		X
2824	Fabricarea mașinilor-unelte portabile acționate electric		X
2825	Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic		X
2829	Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.		X
2830	Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și 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 magazine	X	
3102	Fabricarea de mobilă pentru bucătării	X	
3103	Fabricarea de saltele și somiere	X	
3109	Fabricarea de mobilă n.c.a.	X	
3212	Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare din metale și pietre prețioase	X	
3213	Fabricarea imitațiilor de bijuterii și articole similare	X	
3220	Fabricarea instrumentelor muzicale	X	
3230	Fabricarea articolelor pentru sport	X	
3240	Fabricarea jocurilor și jucăriilor	X	
3250	Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator		X

3291	Fabricarea măturilor și periilor	X	
3299	Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.	X	
3320	Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale	X	
3600	Captarea, tratarea și distribuția apei	X	
3700	Colectarea și epurarea apelor uzate	X	
3811	Colectarea deșeurilor nepericuloase	X	
3812	Colectarea deșeurilor periculoase	X	
3821	Tratarea și eliminarea deșeurilor nepericuloase	X	
3822	Tratarea și eliminarea deșeurilor periculoase	X	
3831	Demontarea (dezasamblarea) mașinilor și echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor	X	
3832	Recuperarea materialelor reciclabile sortate	X	
3900	Activități și servicii de decontaminare	X	
5221	Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre	X	
5222	Activități de servicii anexe transportului pe apă	X	
5223	Activități de servicii anexe transporturilor aeriene	X	
5229	Alte activități anexe transporturilor	X	
5530	Parcuri pentru rulote, campinguri și tabere	X	
5590	Alte servicii de cazare	X	
6201	Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)	x	
7111	Activități de arhitectură	X	
7112	Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea	X	
7120	Activități de testare și analize tehnice	X	
7410	Activități de design specializat	X	
7721	Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv	X	
8510	Învățământ preșcolar	X	
8621	Activități de asistență medicală generală		X
8622	Activități de asistență medicală specializată		X
8690	Alte activități referitoare la sănătatea umană		X
8710	Activități ale centrelor de îngrijire medicală		X
9311	Activități ale bazelor sportive	X	
9312	Activități ale cluburilor sportive	X	
9313	Activități ale centrelor de fitness	X	
9319	Alte activități sportive	X	
9321	Bâlciuri și parcuri de distracții		X
9329	Alte activități recreative și distractive n.c.a.		X

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

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

A. Inițierea licitației

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

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

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

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- c) informații privind documentația de atribuire: 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.

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

B. Condiții de participare.

3.5. La licitație se poate înscrie orice persoană juridică română 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 o structură organizatorică de personal și dotare tehnică corespunzătoare;
- f) au o situație economică și financiară bună conform bilanțului;
- h) nivelul ofertei financiare depășește redevența minimă și sursele asigurării ei sunt sigure și solide;
- g) investițiile propuse pentru conservarea și valorificarea potențialului productiv al terenurilor, mijloacele de realizare și de finanțare sunt realizabile;
- h) împotriva ofertantului nu a fost pronunțată o hotărâre definitivă a unei 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.;

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

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

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

l) nu a mai beneficiat de sprijin financiar din fonduri publice, inclusiv fonduri UE, în ultimii 5 ani, sau nu derulează proiecte 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.

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

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

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

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

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

3.10. Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet 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.

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

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

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

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

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

(2) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare 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.

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

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

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

C. Derularea licitației:

Etapa I. – Deschiderea ofertelor.

3.19. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

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

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

- Verificarea termenului de depunere a ofertelor;
- Eliminarea ofertelor care au fost depuse după data și ora limită, stabilită prin anunțul publicitar;
- Deschiderea plicurilor exterioare a ofertelor care au fost depuse în termenul stabilit prin anunțul publicitar ;
- Enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul exterior;
- Eliminarea ofertelor care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în prezenta documentație de licitație;
- După analizarea 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 și de reprezentanții societăților care participă la deschiderea plicurilor.

Etapa II. –Analizarea ofertelor.

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

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

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

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

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

3.27. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

3.28. Raportul prevăzut la alin. (3.26.) se depune la dosarul concesiunii.

Etapă III. –Stabilirea ofertei câștigătoare.

3.29. După desemnarea ofertelor valabile, menționate în Procesul verbal nr. 2, Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte valabile, aplicând criteriile de atribuire – conform Capitol VI din prezenta documentație și va declara câștigătoare oferta cu punctajul cel mai mare.

3.30. 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 noua oferta în plic închis.

3.31 Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul-verbal nr. 3, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

3.32. În baza Procesului-verbal nr. 3, comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

D. Încheierea Contractului de concesiune

3.33. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Un ofertant poate fi desemnat câștigător pentru mai multe loturi de teren dar poate să încheie un singur contract de concesiune la alegerea lui. În acest caz, pentru celelalte loturi de teren, Comisia de evaluare va desemna câștigător ofertantul aflat pe locul următor. În situația în care un ofertant va fi desemnat câștigător pentru mai multe loturi de teren, Concedentul îl va înștiința pe acesta de situație în termen de 2 zile lucrătoare de la aprobarea raportului comisiei. Ofertantul are obligația de a formula un răspuns în termen de maxim 2 zile lucrătoare de la primirea comunicării. Comunicarea se face prin poșta electronică și în scris, cu confirmare de primire.

3.34. Concedentul are 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.

3.35. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
- c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- g) durata contractului;
- h) nivelul redevenței;
- i) 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.

3.36. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

3.37. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3.36) concedentul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

3.38. În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3.36) concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

3.39. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. 3.36.

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

I. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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.

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

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

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

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

Ofertanții vor depune la sediul Consiliului Județean Sălaj, situat în Municipiul Zalău, p-ța 1 Decembrie 1918, nr.11, Județul Sălaj - Registratura, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

* **Plicul exterior** va fi adresat „CONSILIULUI JUDEȚEAN SĂLAJ pentru LICITAȚIA PUBLICĂ în vederea concesiunii parcelei cu nr. cadastral, în suprafață de mp, situată în perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă Hereclean și va fi însoțit (în plicul exterior) de următoarele:

- A) Formularele anexă
- o Fișa cu informații privind ofertantul (Anexa nr. 1),
- o Declarație pe proprie răspundere (Anexa nr. 2),

- o Informații privind activitățile viitoare (Anexa nr. 3),
 - o 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:
- o Certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie;
 - o Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
 - a) Obiectul de activitate conform codurilor CAEN (opțiuni generale și strategice) aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027; în cazul în care la data depunerii ofertei ofertantul nu deține unul din codurile CAEN precizate anterior, va depune o declarație pe proprie răspundere prin care se obligă să îndeplinească această cerință la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.
 - b) faptul ca ofertantul nu este în faliment;
 - c) ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
 - d) sediul social;
 - e) reprezentantul legal al ofertantului;
 - f) identitatea beneficiarilor reali ai persoanei juridice.
 - o Copie a actului său de identitate a reprezentantului legal;
 - o Copie după statutul și/sau actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;
 - o Împuternicire notarială în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică (dacă nu este reprezentantul legal al companiei), însoțită o de copie a actului său de identitate;
 - o 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;
 - o Cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
 - o 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;
 - o Cazier judiciar pentru reprezentantul legal al ofertantului, din care să reiasă faptul că nu a fost condamnat definitiv în procese penale pentru infracțiuni prevăzute în art.164 din Legea 98/2016 privind achizițiile publice – original sau copie;
 - o Cazier fiscal pentru reprezentantul legal al ofertantului, în care să nu fie înscrise mențiuni care contravin dispozițiilor legale – original sau copie
 - o Un bilanț financiar-contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și recipisa aferentă depunerii bilanțului;
 - o Dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 500,00 lei, (sumă care nu se restituie) și care se va vira în contul RO _____ Trezoreria Municipiului Zalău, beneficiar Județul Sălaj, cod fiscal 4494764;

o Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 10.000,00 lei și care se va vira în contul RO_____ Trezoreria Municipiului Zalău, beneficiar Județul Sălaj, cod fiscal 4494764.

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

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

- o Anexa 4: Proiectul (Angajamentul) de investiții asumate de ofertant;
- o Anexa 5: Angajamentele asumate de ofertant referitoare la personalul angajat;
- o Anexa 7: Formular de ofertă privind redevența.

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

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul Consiliului Județean Sălaj, Registratura, conform termenelor limită de depunere a ofertelor.

III. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

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

1 REDEVENȚA_____ 30 puncte

Oferta care propune cel mai mare nivel al redevenței (Redevențamax) primește punctajul maxim de 30 de puncte.

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

$$(\text{Redevența1} / \text{Redevența max}) \times 30.$$

2 CONDIȚII SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CONCESIONAT:

• Subcriteriu 2.1:

• Nivelul Investițiilor asumate din venituri proprii_____ 40 puncte

- Prezentarea planului de afaceri (total investiție și valoare cotă finanțată din venituri proprii)

• 2.1 reprezintă valoarea investițiilor asumate din venituri proprii. Punctajul maxim ce se va acorda este de 40 puncte (Investiții max).

$$\text{Investiție minimă} / \text{investiție maximă} \times 40$$

Subcriteriu 2.2: Locurile de muncă la care se angajează ofertantul_____ 20 puncte

• 2.2 reprezintă numărul de locuri de muncă pe care se angajează să le creeze Ofertantul.

Min. 3 locuri de muncă = 0 puncte.....
Între 3 – 5 locuri de muncă = 10 puncte
Între 5 – 10 locuri de muncă = 15 puncte
Peste 10 locuri de muncă = 20 puncte

3 CAPACITATE ECONOMICO-FINANCIARĂ A OFERTANTULUI _____ 10 puncte

• **EBIDA (cel mai mic procent versus cel mai mare procent)**

4 PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR _____ criteriu de eligibilitate, eliminatoriu

ANEXE la documentația de atribuire

Constituie Anexe:

- **Anexa 1: Fișa ofertantului;**
- **Anexa 2: Declarație pe proprie răspundere;**
- **Anexa 3: Informații privind activitățile viitoare;**
- **Anexa 4: Proiectul (Angajamentul) de investiții asumate de ofertant ;**
- **Anexa 5 : Angajamentele asumate de ofertant referitoare la personalul angajat ;**
- **Anexa 6: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor;**
- **Anexa 7: Formular de ofertă ;**
- **Anexa nr. 8: Contract de concesiune – (varianta draft);**
- **Anexa nr. 9: Plan Urbanistic Zonal;**
- **Anexa nr. 10: Plan de Amplasament și Delimitare;**
- **Anexa nr. 11: Extrase de Carte Funciară pentru parcelele de teren din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă.**

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 _____
- 14) Prezentarea modului de calcul și valorii EBIDA _____

Data _____

Ofertant

L.S.

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 ale 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 trei 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;

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

f) nu am mai beneficiat de sprijin financiar din fonduri publice, inclusiv fonduri UE, în ultimii 5 ani, sau nu derulez proiecte 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. 3

Operator economic

INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

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

Activitatea 1

Descriere:

Activitatea 2

Descriere:

Procese tehnologice speciale/înalță tehnologie: **DA** ☐ **NU** ☐

Dacă **DA**, vă rugăm să descrieți:

Semnătura autorizată,

Data

ANEXA NR. 4

Operator economic

PROIECTUL (ANGAJAMENTUL) DE INVESTIȚII ASUMAT 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 Hereclean 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
 - produs/serviciu/proces inovativ dezvoltat
 - iii. *Termenul de execuție:*
7. Detaliați necesarul estimat de activități din sfera domeniului de cercetare-inovare de care compania va avea nevoie pentru derularea activităților în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Hereclean:

- 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 reprezintă se obligă să efectueze angajări de personal 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 către administratorul Societății pe care o reprezintă 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_____

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 aplicată 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

ANEXA NR. 7

FORMULAR DE OFERTĂ

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

Cu privire la bunul imobil ce aparține domeniului privat al Unității Administrativ-Teritoriale Județul Sălaj, în suprafață de ----- mp, înscris în Cartea funciară nr. _____, având numărul cadastral -----, ce urmează a fi CONCESIONAT în data de _____, ora _____, la sediul concedentului din Municipiul Zalău, P-ța 1 Decembrie 1918 nr. 11.

Oferta mea pentru concesiunea bunului imobil mai sus menționat este de _____ lei/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.

L.S.

CONTRACT DE CONCESIUNE
a unor parcele de teren situate în perimetrul
Parcului de Specializare Inteligentă Hereclean

Între:

1. Județul Sălaj, în calitate de proprietar al terenului, persoană juridică de drept public, cu sediul în Municipiul Zalău, P-ța 1 Decembrie 1918 nr.11, reprezentat prin Președintele Consiliului Județean Sălaj – domnul Dinu Iancu-Sălăjanu, în calitate de concedent, denumit în continuare **„Concedentul”**;

și

2. Societatea _____ **S.R.L/S.A.**, cu sediul social situat în loc _____, strada _____ nr. _____, Județul _____, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. _____, având C.U.I _____, cont IBAN nr. _____, deschis la _____, reprezentată legal de dl/dna _____, cu funcția de Administrator, în calitate de concesionar, denumit în continuare **„Rezidentul”** sau **„Concesionarul”**

Având în vedere următoarele:

(A) Județul Sălaj este proprietarul terenurilor aferente Parcului de Specializare Inteligentă, situat în Județul Sălaj, Comuna Hereclean, în temeiul extraselor de carte funciară;

(B) Societatea Silvania Park SRL (denumită în continuare **„Administratorul Parcului”**) are dreptul de a administra terenurile aferente Parcului de Specializare Inteligentă,

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

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

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

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

Art. I. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie concesionarea unei parcele din terenul proprietatea Județului Sălaj aflat în Parcul de Specializare Inteligentă Hereclean, administrat de Societatea SILVANIA PARK SRL., având următoarele elemente de identificare:

a) Suprafata terenului: _____ mp;

b) Amplasare: teren intravilan, situat în Județul Sălaj, Comuna Hereclean, în incinta Parcului de Specializare Inteligentă, parcela _____;

c) Cartea Funciară nr. _____ - Extras de carte funciară, Anexa nr. 1 la contractul de concesiune.

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

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

- Bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. **Este bun de retur imobilul teren, identificat cu nr. Cadastral _____ înscris în CF _____, cu o suprafață de _____ mp.**
- Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. **Este bun propriu construcția (investiția) realizată de concesionar pe terenul identificat cu nr. Cadastral _____, înscris în CF _____, cu o suprafață de _____ mp.**

Art. II. DURATA CONTRACTULUI

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

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

Art. III. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

3.1. CONCEDENTUL declară, pe proprie răspundere, următoarele:

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

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

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

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

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

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

3.1.7. La finalizarea Proiectului propus de către Concesionar pe terenul proprietatea Județului Sălaj, Concedentul semnează Procesul-verbal prin care se constată îndeplinirea obligațiilor de investiții de către Concesionar;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

4.1. În schimbul constituirii dreptului de concesiune asupra terenului, **Concesionarul va plăti în contul Județului Sălaj o redevență** reprezentând echivalentul în lei a sumei de _____euro/an, începând cu data finalizării investiției și întocmirea procesului-verbal de recepție a lucrărilor.

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

4.2. Plata redevenței se va efectua trimestrial, în lei, la cursul Euro/Lei practicat de BNR la data plății, în primele 15 (cincisprezece) zile calendaristice ale fiecărui trimestru. Redevența va fi datorată începând cu data îndeplinirii condiției suspensive, respectiv a selectării la finanțare a Rezidentului de către Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027.

4.3. Plata se va face prin transfer bancar, în contul Județului Sălaj deschis la Trezoreria Județeană Sălaj.

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

4.5. Neplata redevenței de către Concesionar în termen de 9 luni de la împlinirea termenului prevăzut la art. 4.2 conferă Concedentului dreptul de a considera Contractul reziliat de plin drept fără a fi nevoie de nicio altă formalitate sau de 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. 4.4.

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

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

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

4.9. Valoarea redevenței stabilite prin contractul de concesiune va fi actualizată anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

Art. V. DREPTURILE PĂRȚILOR

5.1. Concesionarul are următoarele drepturi:

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

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

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

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

5.1.5 Actul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică în baza hotărârii Consiliului Județean Sălaj privind aprobarea vânzării terenului.

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

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

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

5.2. Concedentul are următoarele drepturi:

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

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

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

concesiune, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, din motive 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.

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

Art. VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Concesionarul are următoarele obligații:

6.1.1. De a respecta următoarele termene:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.15. Conform prevederilor legale și a normele generale de apărare împotriva incendiilor, obligația

exercitării atribuțiilor pe linia apărării împotriva incendiilor revine Rezidentului, pe terenurile concesionate de la Județul Sălaj.

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

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

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

6.1.19. Concesionarul se obligă 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;

e) să păstreze locurile de muncă asumate prin ofertă.

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

6.1.21. 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 quantum de 100% din valoarea redevenței pentru primul an, garanție ce se va returna Concesionarului în termen de 30 zile de la încetarea contractului de concesiune, dacă Concedentul și-a îndeplinit toate obligațiile contractuale asumate. Garanția va fi actualizată anual prin creditarea contului de către concesionar cu valoarea creșterii redevenței prin aplicarea ratei inflației.

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

a) Prin virament în contul Județului Sălaj deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

b) Sub forma unei scrisori de garanție bancară, emisă în condițiile legii de o societate bancară în favoarea Județului Sălaj, 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.

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

6.1.24. 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.

6.1.25. 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.

6.1.26. 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.

6.1.27. 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. Județul Sălaj are următoarele obligații:

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

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

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

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

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

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

Art. VII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. VIII. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

8.2. Presentul Contract încetează în următoarele cazuri:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul Contract, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Concedent;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concesionar, prin reziliere de către Concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent, prin reziliere de către Concesionar;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat, fără plata vreunei despăgubiri;
- f) încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe încheiat între Concesionar, în calitate de rezident și societatea SILVANIA PARK SRL, în calitate de administrator.

8.3 Contractul poate fi reziliat în următoarele cazuri:

- a) dacă Concesionarul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 6.1.1 – 6.1.19 din Contract;
- b) în cazul în care Concesionarul nu a respectat termenele din prezentul contract și din caietul de sarcini;
- c) dacă Județul Sălaj nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 6.2.1 – 6.2.5.
- d) în cazul în care Concesionarul încalcă în mod repetat obligațiile asumate prin contractul de administrare și prestări servicii conexe încheiat cu administratorul Parcului de Specializare Inteligentă,

respectiv încalcă în mod repetat Regulamentul de organizare și de funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă;

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

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

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

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

- a) oricare dintre Părți va intra în procedura insolvenței/falimentului sau în procedura de dizolvare sau lichidare;
- b) rezidentul nu a demarat investiția pentru desfășurarea activităților prevăzute în cadrul Proiectului propus specifice parcului de specializare inteligentă în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanțare;
- c) rezidentul nu a fost selectat la finanțare de către Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027;
- d) rezidentul nu își îndeplinește obligația de plată a redevenței pe o perioadă de 9 luni de la data scadenței.

Art. IX. EFECTELE ÎNCETĂRII CONTRACTULUI ASUPRA CONSTRUCȚIILOR

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

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

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

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

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

Art. X. FORȚA MAJORĂ

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

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

Art. XI. LEGEA APLICABILĂ. LITIGII

11.1. Prezentul Contract este guvernat de legea română.

11.2. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, iar în situația în care soluționarea pe cale amiabilă nu este posibilă, orice litigiu decurgând din sau în legătură

cu acest Contract, inclusiv referitor la încheierea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa prin intermediul instanțelor de judecată în a căror rază teritorială își are sediul concedentul.

Art. XII. COMUNICĂRI

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

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

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

CONCEDENT _____

Adresa _____

În atenția: _____

Telefon: _____

Email: _____

CONCESIONAR _____

Adresa _____

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% calculată 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 dreptul Concedentului de a aduce la îndeplinire el însuși sau prin încheierea de convenții cu terți, acolo unde există posibilitatea, a oricărei obligații ce încubă 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. 8.2 și 8.3 atrage, de asemenea, plata de daune-interese reprezentând echivalentul redevenței datorate de concesionar pe o perioadă de un (1) an.

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

14.4. Anexele nr. 1 - 2 fac parte integrantă din Contract și se încheie în același număr de exemplare ca și Contractul, fiind atașate acestuia.

14.5. Prezentul contract, împreună cu anexele sale fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezentând 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,, în Zalău, în ____ (_____) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

ANEXA NR. 1 – Extras de carte funciară

ANEXA NR. 2 – Proces-verbal de predare-primire a terenului

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A PARCELEI NR. _____
DIN CADRUL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ HERECLEAN

Încheiat astăzi, _____, între

Județul Sălaj, în calitate de proprietar al terenului, persoană juridică de drept public, cu sediul în municipiul Zalău, P-ța 1 Decembrie 1918 nr.11, reprezentată de _____, în calitate de *concedent*,

și

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

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

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

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

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

CONCEDENT

CONCESIONAR