

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 contaminatează 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 cheltuiala Județului Sălaj. Valoarea terenului se va stabili fără luarea în considerare a eventualelor investiții realizate de concesionar, ulterior semnării contractului de concesiune.

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 corelate 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 comunicata concedentului în termen de 30 de zile de la depunerea cererii;

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

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

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

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

6.1.3. Să nu închirieze spațiile de producție realizate din investiții proprii fără acordul prealabil, scris, al 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 cuantum de 100% din valoarea redevenței pentru primul an, garanție ce se va returna Concesionarului în termen de 30 zile de la încetarea contractului de concesiune, dacă Concedentul și-a îndeplinit toate obligațiile contractuale asumate. Garanția va fi actualizată anual prin creditarea contului de către concesionar cu valoarea creșterii redevenței prin aplicarea ratei inflației.

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

Art. VIII. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

8.2. Prezentul Contract încetează în următoarele cazuri:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul Contract, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Concedent;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concesionar, prin reziliere de către Concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent, prin reziliere de către Concesionar;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat, fără plata vreunei despăgubiri;
- f) încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe încheiat între Concesionar, în calitate de rezident și societatea 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 Inteligență 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 incumbă Concesionarului și care nu a fost îndeplinită în termen. În toate situațiile în care Concedentul va îndeplini obligații contractuale care, potrivit prevederilor contractuale revin Concesionarului, acesta din urmă va suporta toate costurile directe sau indirecte cauzate ca urmare a încălcării obligațiilor asumate prin Contract și oricare dintre riscurile executării contractelor încheiate de către Concedent pentru Concesionar.

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

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

- a. suma redevenței, a costurilor administrative și a costurilor proprii, pentru perioada cuprinsă între data rezilierii și data preluării în posesia efectivă a concedentului a bunului care a făcut obiectul concesiunii;
- b. orice alte costuri suportate de Concedent în legătură cu rezilierea Contractului.

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

13.12. Denunțarea unilaterală a contractului, altfel decât în condițiile stabilite de art. 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