
DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea, prin licitație publică, a unor parcele de teren, înscrise în CF nr. 54541, nr. 54546, nr. 54547, nr. 54548 și nr. 54549 Șomcuta Mare, în cadrul proiectului de investiții pentru înființarea, organizarea și funcționarea parcurilor de specializare inteligentă și a proiectelor de specializare inteligentă pentru desfășurarea de activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, finanțat în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (REGIO Nord-Vest).

CUPRINS

I. CONTEXTUL ORGANIZĂRII PREZENTEI PROCEDURI DE CONCESIONARE

II. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

**III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII
DE CONCESIONARE**

IV. CAIET DE SARCINI

**V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A
OFERTELOR**

VI. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

VII. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

IX. ANEXE

I. CONTEXTUL ORGANIZĂRII PREZENTEI PROCEDURI DE CONCESIONARE

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

Parcul de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare a obținut avizul provizoriu de funcționare, fondatorul acestuia UAT Județul Maramureș 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**”).

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

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

| | | Direcții de specializare în producție | |
|----------------------|---|---------------------------------------|-----------------------|
| CLASĂ COD CAEN | DENUMIRE | 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 prajiturilor și a produselor proaspete de patiserie | X | |
| 1073 | Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului și a altor produse fainoase 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 neșesute 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 nemetale, n.c.a. | X | |
| 2441 | Producția metalelor prețioase | X | |
| 2442 | Metalurgia aluminiului | X | |
| 2443 | Producția plumbului, zincului și cositorului | X | |
| 2444 | Metalurgia cuprului | X | |
| 2445 | Producția altor metale neferoase | X | |
| 2453 | Turnarea metalelor neferoase ușoare | X | |
| 2454 | Turnarea altor metale neferoase | X | |
| 2511 | Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice | X | |
| 2512 | Fabricarea de uși și ferestre din metal | X | |
| 2521 | Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală | X | |
| 2529 | Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice | X | |
| 2530 | Producția generatoarelor de aburi (cu excepția cazanelor pentru încălzire centrală) | X | |
| 2550 | Fabricarea produselor metalice obținute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor | X | |
| 2561 | Tratarea și acoperirea metalelor | X | |
| 2562 | Operațiuni de mecanică generală | X | |
| 2571 | Fabricarea produselor de tăiat | X | |
| 2572 | Fabricarea articolelor de feronerie | X | |
| 2573 | Fabricarea uneltelor | X | |
| 2591 | Fabricarea de recipiente, containere și alte produse similare din oțel | X | |
| 2592 | Fabricarea ambalajelor ușoare din metal | X | |
| 2593 | Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri | X | |

| | | | |
|------|--|---|---|
| 2594 | Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe | X | |
| 2599 | Fabricarea altor articole din metal n.c.a. | X | |
| 2611 | Fabricarea subansamblurilor electronice (module) | | X |
| 2612 | Fabricarea altor componente electronice | | X |
| 2620 | Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice | | X |
| 2630 | Fabricarea echipamentelor de comunicații | | X |
| 2640 | Fabricarea produselor electronice de larg consum | | X |
| 2651 | Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație | | X |
| 2652 | Producția de ceasuri | | X |
| 2660 | Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie | | X |
| 2670 | Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice | | X |
| 2680 | Fabricarea suporturilor magnetice și optice destinate înregistrărilor | | X |
| 2711 | Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității | | X |
| 2712 | Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității | | X |
| 2720 | Fabricarea de acumulatori și baterii | | X |
| 2731 | Fabricarea de cabluri cu fibră optică | | X |
| 2732 | Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice | | X |
| 2733 | Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice | | X |
| 2740 | Fabricarea de echipamente electrice de iluminat | | X |
| 2751 | Fabricarea de aparate electrocasnice | | X |
| 2752 | Fabricarea de echipamente casnice neelectrice | | X |
| 2790 | Fabricarea altor echipamente electrice | | X |

| | | | |
|------|--|--|---|
| 2811 | Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete) | | X |
| 2812 | Fabricarea de motoare hidraulice | | X |
| 2813 | Fabricarea de pompe și compresoare | | X |
| 2814 | Fabricarea de articole de robinetărie | | X |
| 2815 | Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie | | X |
| 2821 | Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor | | X |
| 2822 | Fabricarea echipamentelor de ridicat și 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 invalidi | 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 |

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

1. **Prima etapă** presupune realizarea infrastructurii necesare premergătoare investițiilor inițiale, care urmează a fi realizate de rezidenții (IMM) atrași în cadrul parcului respectiv. În acest sens, UAT JUDEȚUL MARAMUREȘ va derula un proiect în cadrul programului Regional Nord-Vest 2021-2027 prin intermediul căruia urmează să fie dezvoltată infrastructura de bază pentru funcționarea parcului de specializare inteligentă: construire drumuri de acces și introducerea utilităților necesare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, agent termic, energie electrică, telecomunicații). Această etapă este prevăzută a se derula în cursul anului 2024.

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 în cursul anului 2024. În paralel, companiile concesiunare ale parcelor din cadrul parcului de specializare inteligentă, vor pregăti și depune spre finanțare proiecte cu finanțare nerambursabilă, în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027, în vederea implementării unor investiții inițiale la nivelul acestui amplasament. În contextul lansării la nivelul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 a unui apel de proiecte dedicat rezidenților IMM-uri din domenii de specializare inteligentă, care urmează a fi derulat în baza Ghidului solicitantului “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, prezenta licitație pentru concesiunea parcelor de teren în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă se va adresa doar IMM-urilor, care urmează să depună proiecte cu finanțare nerambursabilă în cadrul programului de finanțare respectiv. Într-o etapă ulterioară, urmează să se organizeze o altă rundă de licitație pentru concesiunea de parcele de teren în cadrul parcului de specializare inteligentă, dedicată IMM-urilor care doresc să realizeze investiții inițiale (în domeniile de specializare inteligentă selectate) prin fonduri proprii.

3. **Etapă a treia** va consta în derularea investițiilor inițiale (investiții în active corporale și necorporale legate de demararea/crearea unei unități noi, extinderea capacității unei unități existente, diversificarea producției unei unități prin produse/servicii care nu au fost fabricate/prestate anterior în unitate sau o schimbare fundamentală a procesului general de producție al unei unități existente) de către companiile rezidente în domeniile stabilite, fie cu finanțare prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, fie cu fonduri proprii. Implementarea proiectelor de investiții de către rezidenții selectați din cadrul parcului de specializare inteligentă se va derula în perioada 2024-2026.

4. **Cea de-a patra etapă** se referă la promovarea unui ecosistem de cercetare și inovare atractiv și competitiv în care să crească capacitatea de inovare a întreprinderilor, să fie sprijinită colaborarea dintre întreprinderi. În cadrul acestei faze, urmează să se deruleze activități de inovare, cercetare, dezvoltare experimentală, transfer de cunoștințe, transfer tehnologic al unor rezultate referitoare la produs/serviciu/proces inovator obținute prin activități de cercetare-dezvoltare-inovare specifice domeniilor de specializare inteligentă, producție de serie/serie zero, individuală, de masă, precum și alte categorii de activități specifice domeniilor de specializare inteligentă prezente/active în cadrul parcului. Această activitate este planificată să demareze odată cu finalizarea proiectelor de investiții de către companiile concesionare de parcele din cadrul parcului de specializare inteligentă. În acest context, Administratorul va depune toate eforturile necesare pentru a dezvolta un ecosistem de cercetare și inovare atractiv și competitiv, care să permită creșterea capacității de inovare a întreprinderilor prin crearea cadrului de colaborare cu/între companiile prezente, prin atragerea și implicarea unor cercetători/institute de cercetare/centre de transfer tehnologic în diferite proiecte de inovare la nivelul companiilor active în parc, prin promovarea programelor de formare profesională în domeniile active în parc, prin integrarea în cadrul unor rețele parteneriale similare din România și alte țări din Europa, respectiv prin promovarea companiilor respective în cadrul diferitelor evenimente organizate la nivel național și internațional. Perioada estimată pentru derularea acestei etape: 2027-2029.

II. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

2.1 UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ – UAT JUDEȚUL MARAMUREȘ

2.2 Adresa: Strada Gheorghe Șincai, nr. 46, Baia Mare

2.3 Cod fiscal : 3627315

2.4 Cont redevență RO12TREZ43621A300530XXXX Trezoreria Municipiului Baia Mare

2.5 Cont garanție participare RO41TREZ4365006XXX000127 Trezoreria Municipiului Baia Mare

2.6 Cont taxă de participare RO10TREZ43621330250XXXXXX Trezoreria Municipiului Baia Mare

2.7 Telefon: 0262212110

2.8 Fax: 0262213945

2.9 E-mail: office@cjmaramures.ro

2.10 Informații suplimentare:

- Consiliul Județean Maramureș - Direcția Arhitect Șef, telefon: 0262.215.837, int. 155, persoană de contact: George Lazăr – Arhitect Șef.
- S.C. Parcuri Industriale Maramureș S.A., telefon: 0743 200 020, persoană de contact: Radu-Mircea Zoicaș – Director general.

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

A. Inițierea licitației

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

3.2. Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet și a Administratorului Parcului de Specializare Inteligentă (Parcuri Industriale Maramureș S.A.) 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 straină 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 reveneau 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) 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 accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire, la adresa: www.cjmaramures.ro și www.maramuresbusinesspark.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 secțiuni, 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. (3.11), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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, 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:

Etapă 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.
- Deschiderea plicurilor interioare ca urmare a procedurii descrise la aliniatului anterior;
- Verificarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul interior ;
- Consemnarea documentelor prezentate de fiecare ofertant în plicul interior, se va face în Anexa la Procesul Verbal nr. 1.

Etapă 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 ofertantilor aflat 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 licitații dar poate să încheie un singur contract de concesiune la alegerea lui. În acest caz, pentru celelalte licitații Comisia de evaluare va desemna câștigător ofertantul aflat pe locul următor.

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 cărei 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.

IV. 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 Șomcuta Mare („**Parcul**” sau „**Parcul de Specializare Inteligentă**”), identificate conform Planului Parcului de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare - parcele disponibile.

1.2. Parcul de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare are o suprafață totală de 104.500 mp (cca. 10 ha), din care suprafața concesionabilă este de 73.278 mp (7,32 ha), restul fiind zone de protecție, zone verzi și drumuri de acces, fiind situat pe teritoriul administrativ al Orașului Șomcuta Mare.

1.3. Parcul de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare a obținut avizul provizoriu de funcționare, fondatorul acestuia UAT Județul Maramureș 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**”).

1.4. Parcul de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare este administrat de **PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ S.A.**, societate având ca unic acționar Județul Maramureș, deținător a 100% din capitalul social.

1.5. Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri („**Terenu**l”) este proprietatea privată a Județului Maramureș și este administrată de societatea **PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ S.A.** („**Societatea-Administrator**”).

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 Șomcuta Mare, destinate societăților care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al Parcului.

2.2. Atribuirea parcelelor se face de către proprietarul terenului, JUDEȚUL MARAMUREȘ, prin procedura de licitație publică, în baza OUG 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 UAT Județul Maramureș urmărește ca în *Parcul de Specializare Inteligentă* să se realizeze activitățile cu codurile CAEN prevăzute în 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 Maramureș, 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 ce le va desfășura pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice;
- Se interzice derularea altor activități, care nu aparțin domeniilor de activitate (codurilor CAEN) detaliate în cadrul prezentei documentații de atribuire, în conformitate cu Strategia de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027;
- Ofertanții, prin prezentarea programului de investiții, în cadrul procedurii de licitație, vor trebui să exploateze terenul în conformitate cu programul de investiții asumat.

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

2.5. Conform O.U.G. nr 112/2022, privind reglementarea parcurilor de specializare inteligentă, *Rezidenții Parcului de specializare inteligentă* sunt unitățile și instituțiile de drept public și privat care au în obiectul de activitate cercetarea-dezvoltarea potrivit prevederilor art. 7 și 8 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2002 („OG 57/2002”), aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, 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 Maramureș în cadrul contractului de concesiune.

Astfel, conform art. 7 și art. 8 din OG 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 nr. 54541, 54546, 54547, 54548 și 54549 Șomcuta Mare.

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 parcuri 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 Șomcuta Mare 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
- g) Rețea de gaz

3.4 Racordarea la energie electrică, apă, gaz, canalizare se poate realiza direct de la rețelele Parcului de Specializare Inteligentă pe baza unui proiect tehnic avizat (de furnizorii de energie electrică, apă, canal, gaz) și a unui aviz de principiu emis de Primăria Orașului Șomcuta Mare, conform legii.

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.

4. CONDITIILE 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, urmand 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 Șomcuta Mare*, **le este interzis** să închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Județului Maramureș, exprimat prin intermediul Societății-Administrator.

4.3. Rezidenților prezenți în *Parcul de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare* **le este interzis** să schimbe, fără acordul prealabil scris al Județului Maramureș, 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 Maramureș, în calitate de proprietar al Terenului și Societatea-Administrator își pot da acordul expres, prin contractul de concesiune, cu privire la dreptul rezidentului de a încheia contracte de închiriere cu terți investitori având ca obiect suprafețe din viitoarea construcție/investiție ce va fi realizată pe terenul ce face obiectul concesiunii, după finalizarea implementării proiectului investițional vizat („**Proiectul**”).

4.5. Derularea contractului de concesiune este condiționată de clauza suspensivă, conform căreia contractul își va produce efectele doar în cazul selectării la finanțare de Autoritatea finantatoare (Autoritatea de management prin programul operational regional 2021-2027), urmata de incheierea ulterioara a contractului de finanțare, în vederea asigurării disponibilității financiare pentru plata contravalorii contractului.

Pentru evitarea oricărui dubiu, contractul de concesiune se va încheia sub condiția

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

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

4.6. 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 infrastructura;
- 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. INVESTITII CARE CAD ÎN SARCINA REZIDENTILOR

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

- a) maximum o lună de la semnarea procesului-verbal de predare-primire a terenului pentru începerea lucrărilor de proiectare pentru obținerea autorizației de construire, depunând la Societatea Administrator documentele justificative;
- b) maximum 2 luni de la semnarea procesului-verbal de predare-primire a terenului pentru activitățile de la lit. a), dacă valoarea investiției este de minimum 5 milioane Euro sau de minimum 3 milioane Euro, dacă se generează cel puțin 200 de locuri noi de muncă;
- c) maximum 3 luni de la semnarea contractului de concesiune, pentru depunerea cererii de finanțare; dovada depunerii solicitării de finanțare trebuie să fie comunicată Societății Parcuri Industriale Maramureș S.A. în termen de 30 de zile de la depunerea cererii;
- d) maximum 3 luni de la obținerea finanțării, pentru obținerea Autorizației de construire;

- e) maximum 2 luni de la emiterea Autorizației de construire, pentru începerea lucrărilor de construcție 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, dar nu mai mult de 24 de luni de la data semnării contractului de concesiune;
- g) 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;
- h) să respecte normele legale de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- i) 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 reglementarilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- j) 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 Maramureș;
- k) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
- l) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- m) să respecte Regulamentul de organizare și funcționare al parcului;
- n) 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;
- o) să respecte destinația unității stabilită prin contractul/contractele încheiate cu Societatea-

Administrator și/sau cu Județul Maramureș, pe toată durata acestuia/acestora;

p) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;

q) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, protecția muncii și P.S.I.

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 Societății **PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ S.A.**

6. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE REZIDENTI

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 în care Rezidentul refuză să cumpere terenul aflat în folosința sa pe care a realizat investiția la un preț minim rezultat din evaluarea efectuată de un terț evaluator independent acreditat ANEVAR, iar UAT Județul Maramureș refuză cumpărarea construcțiilor proprietatea Rezidentului, iar acestea nu au fost cumpărate de un alt Rezident al Parcului și nici de către un terț, Rezidentul are obligația de a ridica pe cheltuiala sa construcțiile și de a repune terenul în situația anterioară și a-l restitui proprietarului UAT Județului Maramureș liber de orice sarcini într-un termen rezonabil (dar nu mai mare de 9 luni de la data refuzului de cumpărare exprimat în scris de către Județul Maramureș). Costurile de întocmirea raportului de evaluare sunt suportate pentru teren de către UAT Județul Maramureș, 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 Șomcuta Mare.

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

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

8. REDEVENTA MINIMĂ ȘI TAXA DE ADMINISTRARE

8.1. Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul transmiterii de către Județul Maramureș a dreptului de folosință exclusivă asupra unităților din Parcul de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare 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 Maramureș** de la rezidenți pentru fiecare lot în parte este:

| Nr. crt. | Denumire | Elemente de identificare | Redevență euro/an (fără TVA) |
|-----------------|-----------------|---|-------------------------------------|
| 1. | Lot 1 | CF 54541 Șomcuta Mare, nr. cadastral 54541, Suprafața – 14.786 mp | 4.783 |
| 2. | Lot 6 | CF 54546 Șomcuta Mare, nr. cadastral 54546, Suprafața – 7.888 mp | 2.552 |
| 3. | Lot 7 | CF 54547 Șomcuta Mare, nr. cadastral 54547, Suprafața – 8.981 mp | 2.906 |
| 4. | Lot 8 | CF 54548 Șomcuta Mare, nr. cadastral 54548, Suprafața – 10.007 mp | 3.237 |
| 5. | Lot 9 | CF 54549 Șomcuta Mare, nr. cadastral 54549, Suprafața – 9.497 mp | 3.073 |

8.3. Taxa de administrare percepută de societatea **PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ S.A.** de la rezidenți este în cuantum de **1,78 euro/mp/an** (fără T.V.A.) calculată raportat la întreaga suprafață a terenului (unității) concesionat rezidentului.

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

8.5. Valoarea taxei de administrare, stabilite prin contractul încheiat de Societatea-Administrator cu rezidenții, va fi actualizată anual cu rata inflației comunicată de 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:

- iluminat public în incintele și căile de acces comune;
- salubritatea și deszăpezirea incintelor comune;
- supravegherea video a intrării în 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 prevăzute de legislația în vigoare la data respectivă.

8.7.2. Plata redevenței se va efectua anual în lei la cursul Euro/Lei practicat de BNR la data facturării, în primele 15 (cincisprezece) zile calendaristice ale fiecărui an. Redevența va fi datorată începând cu data îndeplinirii condiției suspensive a selectării la finanțare a Rezidentului de către autoritatea de management.

8.7.3. Plata se va face prin transfer bancar, în contul UAT Județul Maramureș deschis la Trezoreria Județeană Maramureș.

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

8.7.6. Valoarea redevenței stabilite 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 pentru primul an.

8.7.8. În momentul încălcării de către Concesionar a uneia din 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.

9.2. În cazul în care rezidentul intenționează să își exercite dreptul de preempțiune la achiziția terenului, acesta va transmite Societății-Administrator și Județului Maramureș 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 Romania (ANEVAR), pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Județean Maramureș.

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 prevazute 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 PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ S.A., în calitate de administrator.

10.1.3. Contractul poate fi reziliat în următoarele cazuri:

- a) dacă Concesionarul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în Contract;
- b) în cazul în care Concesionarul nu a realizat integral investiția conform Proiectului depus la autoritatea de management care oferă finanțarea;
- c) dacă UAT Județul Maramureș 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 în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanțare;
- c) Rezidentul nu a fost selectat la finanțare de către autoritatea de management.

10.2. Efectele 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 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 situația în care UAT Județul Maramureș 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 UAT Județul Maramureș cu 30 de zile calendaristice înainte de data vânzării.

Contractul de vânzare va putea fi încheiat numai după ce terțul cumpărător va încheia cu UAT Județul Maramureș 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 aceea 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 Șomcuta Mare”.

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. CONDITII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITATIE DESCHISĂ

11.1. Accesul viitorilor rezidenți în *Parcul de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare* 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, însă nu mai târziu de data de 03.01.2023;

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

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

d) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;

e) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni prevăzute în art.164 din Legea 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 “Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă”, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 și vor desfășura activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare și Anexa IV la ghidul solicitantului – Lista codurilor CAEN eligibile;

j) 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;

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 o situație economică și financiară bună conform bilanțului;

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 PROTECTIA MEDIULUI

Pe toată durata funcționării în Parcul de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare, 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 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 Șomcuta Mare, vor face parte

integranta din contract.

13.5. Alte date informative despre Parcul de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare se pot obține de pe pagina de web a Societății **PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ S.A.** - www.maramuresbusinesspark.ro și pagina de web a **CONSILIULUI JUDEȚEAN MARAMUREȘ** – www.cjmaramures.ro de pe care se pot descărca și o parte din formularele necesare dosarului pentru solicitarea concesiunii.

V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Licitatia se va desfășura în runde succesive, conform anunțurilor făcute pe site-ul www.maramuresbusinesspark.ro (sau www.cjmaramures.ro) și în presa locală și centrală, până la epuizarea parcelelor disponibile.

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.

Ofertantii vor depune la sediul Consiliului Județean Maramureș, situat în Municipiul Baia Mare, Str. Gheorghe Sincai nr. 46, Județul Maramureș - Registratura, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

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

A) **Formularele anexă**

- Fișa cu informații privind ofertantul (Anexa nr. 1),
- Declarație pe proprie răspundere (Anexa nr. 2),
- Informații privind activitățile viitoare (Anexa nr. 3),
- 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:**

- Certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- 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:

- 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.
- faptul ca ofertantul nu este în faliment;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- reprezentantul legal al ofertantului;
- Copie a actului său de identitate a reprezentantului legal;
- Copie după statutul și/sau actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;
- 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 ;
- 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;
- Cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- 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;
- Cazier judiciar și fiscal pentru reprezentantul legal al ofertantului;
- Un bilanț financiar-contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și recipisa aferentă depunerii bilanțului;
- 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 RO10TREZ43621330250XXXXX Trezoreria Municipiului Baia Mare, beneficiar Județul Maramureș, cod fiscal 3627315;

- Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 10.000,00 lei și care se va vira în contul RO41TREZ4365006XXX000127 Trezoreria Municipiului Baia Mare, beneficiar Județul Maramureș, cod fiscal 3627315.

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 :

- Anexa 4: Proiectul (Angajamentul) de investiții asumate de ofertant;
- Anexa 5: Angajamentele asumate de ofertant referitoare la personalul angajat;
- 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 Maramureș, Registratura, conform termenelor limită de depunere a ofertelor.

VI. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

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

CONDIȚII SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CONCESIONAT – 70 PUNCTE, din care :

- Nivelul investițiilor asumate _____ **35 puncte**
- **P1 reprezintă valoarea investițiilor propuse.** Punctajul maxim ce se va acorda este de 35 puncte (Investiții max).
- Fiecare din celelalte oferte (Investiții 1, Investiții 2, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

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

- Locurile de muncă la care se angajează ofertantul _____ **35 puncte**
- **P2 reprezintă numărul de locuri de muncă pe care se angajează să le creeze Ofertantul.** Punctajul maxim ce se va acorda este de 35 puncte (numărul maxim de locuri de muncă).
- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) \times \text{punctajul maxim acordat}$.

$$P2 = (\text{Număr de locuri de muncă la care se angajează 1} / \text{Număr maxim de locuri de muncă ofertat în cadrul procedurii de licitație}) \times 35$$

CAPACITATEA ECONOMICO-FINANCIARĂ A OFERTANTULUI _____ 15 puncte

- Rata solvabilității generale _____ **15 puncte**
- **P3 rata solvabilității generale** și se verifică pentru anul anterior depunerii ofertei de concesiune și se calculează ca raport între Active Totale și Datorii Totale. Valoarea cea mai mare a acestui indicator va primi punctajul maxim de 15 puncte.
- Fiecare dintre celelalte firme pentru care se analizează rata solvabilității generale (Rata solvabilității generale 1, Rata solvabilității generale 2, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

$$P3 = (\text{Rata solvabilității generale 1} / \text{Rata solvabilității max}) \times 15$$

- **P4** reprezintă nivelul redevenței exprimat în eur/mp/an. Oferta care propune cel mai mare nivel al redevenței (Redevența max) primește punctajul maxim de 15 de puncte.
- Fiecare dintre celelalte oferte de redevență (Redevența 1, Redevența 2, ș.a.m.d.) va primi un punctaj calculat astfel:

$$\mathbf{P4 = (Redevența\ 1 / Redevența\ max) \times 15}$$

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

$$\mathbf{P\ total = P1 + P2 + P3 + P4}$$

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

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

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

VII. 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.

VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

8.1. Conform Anexei nr. 8 – model orientativ – Contract de concesiune.

IX. ANEXE

- Anexa nr. 1: Fișa ofertantului;
- Anexa nr. 2: Declarație pe proprie răspundere;
- Anexa nr. 3: Informații privind activitățile viitoare;
- Anexa nr. 4: Proiectul (Angajamentul) de investiții asumate de ofertant;
- Anexa nr. 5 : Angajamentele asumate de ofertant referitoare la personalul angajat;
- Anexa nr. 6: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor;
- Anexa nr. 7: Formular de ofertă;
- Anexa nr. 8: Contract de concesiune;
- Anexa nr. 9: Regulamentul de funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă;
- Anexa nr. 10: Contractul de Administrare și prestări servicii conexe;
- Anexa nr. 11: Plan Urbanistic Zonal;
- Anexa nr. 12: Plan de Amplasament și Delimitare;
- Anexa nr. 13: Extrase de Carte Funciară pentru parcelele de teren din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare, pentru care se organizează licitația.

FIȘA OFERTANTULUI

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon / fax / e-mail _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul _____
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____

Ofertant

L.S.

Operator economic

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

(se înserează 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 a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

d) nu am fost condamnat, în ultimii 5 (cinci) ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;

e) am desfășurat activitate pe o perioadă corespunzătoare a cel puțin unui an fiscal integral și 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 derulează proiecte finanțate în prezent, parțial sau în totalitate pentru aceleași activități, din alte surse publice, în cadrul unor proiecte similare cu cel ce constituie obiectul ofertei depuse;

g) ofertantul și/sau reprezentantul său legal, NU se încadrează în criteriile generale de neeligibilitate sau de excludere și dispozițiile Regulamentului 2018/1046 și asumate de solicitant prin Declarația Unică, inclusiv nu este întreprindere în dificultate;

h) societatea se încadrează în categoria IMM-urilor, conform legii nr. 346/2004;

i) societatea nu este în dificultate în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 651/2014 al Comisiei din 17 iunie 2014;

j) 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 toate documentele depuse în cadrul prezentei proceduri de licitație sunt originale sau copii conforme cu originalul, iar 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

Operator economic

INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

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

Activitatea 1 Cod CAEN

Descriere: _____

Activitatea 2 Cod CAEN

Descriere: _____

Produse / Procese tehnologice inovative:

vă rugăm să descrieți: _____

Semnătura autorizată,

Data

Operator economic

PROIECTUL (ANGAJAMENTUL) DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al SocietățiiS.R.L./S.A., cu sediul social situat la adresa, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

1. Domeniul de activitate al firmei, precum și o prezentare succintă a produselor/serviciilor și a potențialilor clienți;
.....
2. Condițiile actuale (în cazul unei companii deja existentă pe piață);
.....
3. Descrierea segmentului de piață;
.....
4. Strategiile de diversificare și perspective de dezvoltare ale companiei;
.....
.....
5. Poziția în ciclul de viață, adică în ce stadiu de viață se află domeniul de activitate pentru care s-a elaborat planul de afaceri.
6. Societatea pe care o reprezintă se obligă să realizeze în Parcul de Specializare Inteligentă următoarea investiție:
 - i. *Denumirea și descrierea* (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip construcție, linii tehnologice, etc)
 - ii. *Valoarea planificată (în Euro, fără T.V.A.)*,
detaliată pe componente, astfel:
 - construcții și instalații
 - utilaje și echipamente cu montaj
 - utilaje fără montaj
 - iii. *Termenul de execuție:*

7. Detaliați necesarul estimat de activități din sfera domeniului de cercetare-inovare de care compania va avea nevoie pentru derularea activităților în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă:

- transfer de abilități/competențe/cunoștințe de cercetare-dezvoltare: asistență tehnologică pentru inovare, consiliere și expertiză pentru validarea ideii/soluției (diagnostic pentru o afacere pentru a se accesa și implementa soluțiile tehnice inovative potrivite); consiliere pentru obținerea, protejarea și comercializarea drepturilor de proprietate industrială, activități de omologare, certificare și standardizare a produselor/serviciilor/proceselor;
- activități privind achiziția de active necorporale din surse externe în condiții de concurență deplină pentru activități de inovare: cunoștințe tehnice, brevete, drepturi de utilizare, activități privind achiziția de servicii de consultanță și de asistență în domeniul inovării cuprind costurile cu servicii privind servicii de consultanță, asistență sau formare profesională în ceea ce privește transferul de cunoștințe, achiziția, protecția sau valorificarea activelor necorporale, utilizarea standardelor și a reglementărilor care le conțin, precum și servicii de consultanță, asistență sau formare profesională în ceea ce privește introducerea sau utilizarea de tehnologii și soluții inovatoare (inclusiv tehnologii și soluții digitale).

8. Construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă (**Anexa nr. 12 la prezenta Documentație de atribuire**), respectiv prin documentele urbanistice aferente.

Ofertant

(Semnătura și ștampila)

Data

Operator economic

**ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT REFERITOARE LA
PERSONALUL ANGAJAT**

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al Societății, cu sediul social situat la adresa, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal nou în cadrul Parcului de specializare inteligentă până la finalizarea implementării contractului de finanțare și să îl mențină pe o perioadă de 5 ani de la aceasta data , după cum urmează:

Personal total planificat: angajați noi, astfel:

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

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez necondiționat să remit Administratorului parcului de specializare inteligentă un raport REVISAL/REGES 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

(Semnătura și ștampila)

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 aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activități în cadrul bunului imobil concesionat, pe toată durata contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

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

Data completării

L.S.

Operator economic

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

Cu privire la bunul imobil – teren – ce aparține domeniului privat al unități administrativ-teritoriale Județul MARAMUREȘ, în suprafață de..... mp, înscris în Cartea funciară nr. _____, având numărul cadastral _____, ce urmează a fi CONCESIONAT în data de _____, orele _____, la sediul concedentului din BAIA MARE, str. Gheorghe Șincai nr. 46.

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

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

L.S.

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

Între subscrisele:

1. UAT Județul Maramureș, în calitate de proprietar al terenului, prin Consiliul Județean Maramureș, persoană juridică română, cu sediul în municipiul Baia Mare, Str. Gheorghe Șincai, nr. 46, CIF 3627315, reprezentat prin 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) UAT Județul Maramureș este proprietarul terenurilor aferente Parcului de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare, situat în Județul Maramureș,, în temeiul

(B) Societatea Parcuri Industriale Maramureș S.A. (denumita în continuare „**Administratorul Parcului**”) are dreptul de a administra terenurile aferente Parcului de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare,

(C) Parcul de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare a obținut avizul provizoriu de funcționare, fondatorul acestuia UAT Județul Maramureș 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 Șomcuta Mare, UAT Județul Maramureș, a decis, în baza Studiului de oportunitate efectuat, concesiunea unei parcele de teren către Concesionar, în condițiile prezentului Contract;

(E) Rezidentul investitor va desfășura în Parcul de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare 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 concesiunea unei parcele din terenul proprietatea UAT Județul Maramureș, aflat în administrarea Societății PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ S.A., având următoarele elemente de identificare:

- a) Suprafata terenului: _____ mp;
- b) Amplasare: teren intravilan, situat în Județul Maramureș, _____, în incinta Parcului de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare;
- c) Categoria de folosință a terenului înscrisă în Cartea Funciară: _____;
- d) Nr. cadastral: _____ - Documentația cadastrală, Anexa nr. 1 la contractul de concesiune;
- e) Cartea Funciara nr. _____ - Extras de carte funciară, Anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

1.2. UAT Județul Maramureș 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, 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 sunt de 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 UAT Județul Maramureș, 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, UAT Județul Maramureș 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 Maramureș 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 UAT Județul Maramureș, 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 ca Concesionarul să înscrie în Cartea Funciară dreptul 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, care 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 aibă în obiectul de activitate cercetarea- dezvoltarea potrivit prevederilor art.7 și art.8 din Ordonanța Guvernului nr.57/2002 individual sau în cooperare cu unitățile și instituțiile de drept public și privat care au în obiectul de activitate cercetarea –dezvoltarea.

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 Maramureș o redevență** reprezentând echivalentul în lei a sumei de _____euro/an (fără TVA, acesta se va adăuga dacă legislația în vigoare la data concesiunii o prevede).

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 anual în lei la cursul Euro/Lei practicat de BNR la data plății, în primele 15 (cincisprezece) zile calendaristice ale fiecărui an. Redevența va fi datorată începând cu data îndeplinirii condiției suspensive, respectiv a selectării la finanțare a Rezidentului de către autoritatea de management.

4.3. Plata se va face prin transfer bancar, în contul UAT Județul Maramureș deschis la Trezoreria Județeană Maramureș.

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 60 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la art. 4.2 conferă Concedentului dreptul de a considera Contractul reziliat de plin drept fără a fi nevoie de nici o altă formalitate sau de intervenția unei instanțe judecătorești. Concesionarul va rămâne obligat și după rezilierea Contractului la plata redevenței datorate până la momentul retragerii concesiunii, precum și la plata de penalități de întârziere calculate potrivit art. 4.4.

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 obliga să plătească lunar, consumul de apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și orice alt serviciu conform contractelor de furnizare încheiate de Concesionar cu furnizorii acestor utilități.

4.8. Pe lângă redevența prevăzută în prezentul articol, Concesionarul va achita Administratorului Parcului de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare, respectiv Societății Parcuri Industriale Maramureș S.A., o taxă de administrare în cuantum de **1,78 euro/mp/an** (fără TVA, acesta se va adăuga dacă legislația în vigoare la data concesiunii o prevede), 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 Șomcuta Mare 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 Parcuri Industriale Maramureș S.A. și va fi însoțită de dovada realizării integrale a investiției (Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor/finală după caz). Parcuri Industriale Maramureș S.A. va întocmi un referat și va înainta documentația către UAT Județul Maramureș.

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 UAT Județul Maramureș. 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 Maramureș privind aprobarea vânzării terenului.

5.1.6. Plata se va efectua prin transfer/virament bancar în contul proprietarului terenului (UAT Județul Maramureș) 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 Șomcuta Mare.

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, UAT Județul Maramureș 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 o lună de la semnarea procesului-verbal de predare-primire a terenului pentru începerea lucrărilor de proiectare, în vederea obținerii autorizației de construire, depunând la Societatea Administrator documentele justificative;

- b) maximum 2 luni de la semnarea procesului-verbal de predare-primire a terenului pentru activitățile de la lit. a), dacă valoarea investiției este de minimum 5 milioane Euro sau de minimum 3 milioane Euro, dacă se generează cel puțin 200 de locuri noi de muncă;
- c) maximum 3 luni de la semnarea Contractului, pentru depunerea cererii de finanțare; dovada depunerii solicitării de finanțare trebuie să fie comunicată Societății Parcuri Industriale Maramureș S.A. în termen de 30 de zile de la depunerea cererii;
- d) maximum 3 luni de la obținerea finanțării, pentru obținerea Autorizației de construire;
- e) maximum 2 luni de la emiterea Autorizației de construire, pentru începerea lucrărilor de construcție a Proiectului propus;
- f) maximum 4 luni de la data finalizării lucrărilor de construcție, pentru demararea activității în vederea căreia s-a încheiat Contractul, dar nu mai mult de 24 de luni de la data semnării contractului de concesiune.

6.1.2. Să exploateze terenul ca un bun proprietar, respectând prevederile legii, regulamentului de funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare 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 Maramureș, 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 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 a 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, gaze naturale, 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 UAT Județul Maramureș de a cumpăra construcțiile, cu excepția cazului în care acestea au fost înstrăinate către un alt rezident al Parcului de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare 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 art. 9 din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicat cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 17, lit. h din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, obligația exercitării atribuțiilor pe linia apărării împotriva incendiilor revine Rezidentului, în terenurile concesionate de la UAT Județul Maramureș.

6.1.16. Ulterior semnării prezentului Contract, dar nu mai târziu de data recepției lucrărilor de execuție a Parcului de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare, Concesionarul se obligă să încheie cu societatea Parcuri Industriale Maramureș S.A., în calitate de administrator al Parcului de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare, 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 sau la Primăria orașului Șomcuta Mare.

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 pastreze 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.

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

a) Prin virament în contul Județului Maramureș deschis la Trezoreria Municipiului Baia Mare.

b) Sub forma unei scrisori de garanție bancară, emisă în condițiile legii de o societate bancară în favoarea Județului Maramureș, 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. UAT Județul Maramureș 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 Parti, 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 oricărui tulburări asupra acestor drepturi, provenite din partea sa ori din partea unor terți;

6.2.6. În cazul în care, la încetarea Contractului, UAT Județul Maramureș optează pentru cumpărarea construcțiilor Proiectului propus, acesta va plăti prețul agreat 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 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) 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 PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ S.A., în calitate de administrator.

8.3 Contractul poate fi reziliat în următoarele cazuri:

- a) dacă Concesionarul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 6.1.1 – 6.1.19 din Contract;
- b) în cazul în care Concesionarul nu a respectat termenele din prezentul contract și din caietul de sarcini;
- c) dacă UAT Județul Maramureș nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 6.2.1 – 6.2.5.
- d) în cazul în care Concesionarul încalcă în mod repetat obligațiile asumate prin contractul de administrare și prestări servicii conexe încheiat cu administratorul parcului de specializare inteligentă, respectiv încalcă în mod repetat Regulamentul de organizare și de funcționare al parcului de specializare inteligentă;
- e) în cazul încetării din culpa Concesionarului a contractului de finanțare încheiat de acesta cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027. În această situație, fie Concesionarul aduce terenul concesionat la starea inițială, fie investiția realizată de concesionar trece fără plată în proprietatea concedentului. Cu titlul de excepție, numai în cazul în care

Concedentul și-a atins indicatorii asumați prin contractul de finanțare încheiat cu Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 în vederea dezvoltării parcului de specializare inteligentă, poate permite Concesionarului să finalizeze investiția din fonduri proprii.

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

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

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

- a) oricare dintre 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 în termen de 9 luni de la data semnării contractului de finanțare;
- c) rezidentul nu a fost selectat la finanțare de către autoritatea de management.

Art. IX. EFECTELE ÎNCETĂRII CONTRACTULUI ASUPRA CONSTRUCȚIILOR

9.1. În cazul încetării prezentului Contract ca urmare a împlinirii termenului inițial și în lipsa prelungirii acestuia prin acordul Partilor, în cazul în care Concesionarul nu a achiziționat terenul care face obiectul 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 UAT Județul Maramureș 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 exercita dreptul, ceilalți Rezidenți ai Parcului au dreptul de a cumpara 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, notificand în acest sens UAT Județul Maramureș cu 30 de zile calendaristice înainte de data vanzării.

9.2.2. Contractul de vânzare va putea fi încheiat numai după ce terțul cumpărător va încheia cu UAT Județul Maramureș 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 aceea data, 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 clauza, conform căreia „Tertul cumpărător va fi obligat să deruleze în cadrul Proiectului exclusiv activitățile permise în Parcul de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare”.

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 prepusilor lor, care pune Partea care o invoca în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.

10.2. Forța majoră exonerează de răspundere Partea care o invoca. Partea care invoca 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 entitățile de lege 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 arbitrajul Curții de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Maramureș, în conformitate cu Regulile de procedură arbitrală ale acestei Curți. Hotărârea arbitrală este definitivă, obligatorie și executorie.

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 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% calculate la valoarea redevenței anuale pentru fiecare zi de întârziere de la data împlinirii termenului de executare până la îndeplinirea efectivă și corectă a obligației.

13.8. Penalitățile mai sus menționate nu exclud 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 - 3 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 Baia Mare, în ____ (_____) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

ANEXA NR. 1 – Documentația cadastrală

ANEXA NR. 2 – Extras de carte funciară

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

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

Încheiat astăzi, _____, între

UAT Județul Maramureș, cu sediul în localitatea Baia Mare, Str. Gheorghe Șincai, nr. 46, reprezentată de _____, în calitate de _____

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 _____

Terenul se predă fără nici un 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 Șomcuta Mare, pe termenul prevăzut prin contract.

CONCEDENT

CONCESIONAR

REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ȘI DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ȘOMCUTA MARE

PREAMBUL

Prezentul Regulament de Organizare și de Funcționare (denumit în continuare “**Regulamentul**”) reglementează principiile și regulile aplicabile organizării, funcționării și dezvoltării **Parcului de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare** (denumit în continuare “**Parcul de Specializare Inteligentă**”), procedura de selecționare a rezidenților și conținutul-cadru al contractului de administrare și de prestări servicii conexe pe care Societatea **PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES S.A.**, în calitate de Administrator al Parcului (denumită în continuare “**Administratorul**”), le încheie cu rezidenții, cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligațiilor ce revin fondatorului, **administratorului** și rezidenților.

Prezentul Regulament reprezintă actul juridic unilateral cu forță obligatorie pentru toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, care reglementează modalitatea concretă de organizare și funcționare a Parcului de Specializare Inteligentă și prin care se urmărește să se atingă următoarele scopuri:

- stimularea investițiilor directe, autohtone și străine, în industrie, servicii, cercetare științifică și dezvoltare tehnologică;
- dezvoltare regională;
- dezvoltarea întreprinderilor mari, mici și mijlocii;
- crearea de noi locuri de muncă.

Parcul de Specializare Inteligentă funcționează sub directă gestionare și administrare a **Administratorului**, conform Contractului de administrare.

Parcul de Specializare Inteligentă este situat pe teritoriul administrativ al U.A.T. UAT Județul Maramures, fiind întins pe o suprafață totală de 104.500 m².

Terenul aferent Parcului de Specializare Inteligentă se află în proprietatea privată a UAT Județul Maramures și este administrat de Societatea Parcuri Industriale Maramures SA, are o suprafață totală de 104.500 mp și este înscris în CF nr. 54541, 54542, 54543, 54544, 54545, 54546, 54547, 54548, 54549, 54550, 54551, 54552, 54553, 54554, 54555, 54556 Șomcuta Mare, nr. cadastral. 54541, 54542, 54543, 54544, 54545, 54546, 54547, 54548, 54549, 54550, 54551, 54552, 54553, 54554, 54555, 54556.

Exploatarea unităților existente în Parcul de Specializare Inteligentă se face pe baza contractelor de concesiune încheiat de Fondator și rezidenți, respectiv în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe pe care **Administratorul** le încheie cu rezidenții care desfășoară activități economice încadrate în profilul Parcului de Specializare Inteligentă.

Prezentul Regulament a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 330/06.09.2024.

În activitatea de gestionare și administrare a Parcului de Specializare Inteligentă, **Administratorul** este ținut să respecte următoarele principii:

- egalitatea de tratament pentru toți rezidenții;
- neimplicarea Societății Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților;
- asigurarea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții;
- stimularea constituirii și menținerii de către rezidenți a locurilor noi de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

În cuprinsul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

- **Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă (Fondator)** – UAT JUDETUL MARAMURES;
- **Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă (Administrator)** – **Societatea PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES S.A.**, persoană juridică română de drept privat și întreprindere publică în sensul prevederilor O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice;
- **Parcul de specializare Inteligentă** – un amplasament delimitat în care se desfășoară 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;
- **Infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă** – ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcărilor, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă și care se află în proprietatea UAT JUDETUL MARAMURES ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz;
- **Infrastructura comună a Parcului de Specializare Inteligentă** - partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcărilor, căile de

transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă care se află/se vor afla în proprietatea UAT JUDETUL MARAMURES și/ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă;

- **Infrastructura exclusivă a Parcului de Specializare Inteligentă** - partea integrantă din Infrastructura Parcului de specializare Inteligentă constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare din perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă care se află în proprietatea UAT JUDETUL MARAMURES ori în administrarea/exploatarea Administratorului, care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă;

- **Unitate** - partea integrantă a Parcului de Specializare Inteligentă reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă și în cadrul căreia rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

- **Contract de administrare și prestări de servicii conexe** - contractul încheiat în formă scrisă între Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă și **rezidentul Parcului de Specializare Inteligentă** prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile dintre părți și prin care sunt reglementate drepturile și obligațiile reciproce și interdependente cu privire la asigurarea de către Administrator a folosinței uneia sau a mai multor unități precum și asigurarea serviciilor și a accesului la utilitățile necesare activităților desfășurate în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul Parcului de Specializare Inteligentă.

- **Regulamente** – actele juridice unilaterale elaborate de către Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă, cu forță obligatorie față de toți rezidenții, care reglementează modalitatea concretă de organizare, de funcționare și de exploatare ale Parcului de Specializare Inteligentă;

- **Rezident al Parcului de Specializare Inteligentă** – operatorul economic, persoană juridică română sau străină, care deține o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, în baza unui contract contract de administrare și prestări de servicii conexe și a unui contract de concesiune;

- **Titlul de Parc de Specializare Inteligentă**- actul administrativ, valabil, emis în favoarea Administratorului de către organul de specialitate al administrației publice centrale, care conferă

terenului destinat Parcului de Specializare Inteligentă regimul juridic de parc de specializare inteligentă prevăzut de lege.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului de Specializare Inteligentă este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe.

LEGISLAȚIA APLICABILĂ

Prezentului Regulament îi sunt aplicabile următoarele acte normative și de constituire:

- OUG nr. 112/2022 privind instituirea unor măsuri pentru stimularea investițiilor cu finanțare din fonduri externe nerambursabile în domeniul eficienței energetice, resurselor regenerabile de energie pentru întreprinderi mari și întreprinderi mici și mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autorităților publice locale, precum și unele măsuri în domeniul specializării inteligente, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr.31/1990 a societăților;
- Noul Cod Civil.

I. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

1.1. Administratorul urmărește ca în Parcul de Specializare Inteligentă să se desfășoare 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.

1.2. La data încheierii contractului de concesiune și a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele **coduri CAEN**:

| CLASĂ COD CAEN | Aca | Direcții de specializare în producție opțiuni generale | Direcții de specializare în producție 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 si legume | X | |
| 1039 | Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a. | X | |
| 1041 | Fabricarea uleiurilor și grăsimilor | X | |
| 1042 | Fabricarea margarinei si a altor produse comestibile similare | X | |
| 1051 | Fabricarea produselor lactate si a brânzeturilor | X | |
| 1061 | Fabricarea produselor de morărit | X | |
| 1062 | Fabricarea amidonului si a produselor din amidon | X | |
| 1071 | Fabricarea pâinii; fabricarea prajiturilor si a produselor proaspete de patiserie | X | |
| 1073 | Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului si a altor produse fainoase similare | X | |

| | | | |
|------|--|---|---|
| 1081 | Fabricarea zahărului | X | |
| 1082 | Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase | X | |
| 1083 | Prelucrarea ceaiului si cafelei | X | |
| 1084 | Fabricarea condimentelor si ingredientelor | X | |
| 1085 | Fabricarea de mâncăruri preparate | X | |
| 1086 | Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si alimentelor dietetice | X | |
| 1089 | Fabricarea altor produse alimentare n.c.a. | X | |
| 1320 | Producția de țesături | | X |
| 1330 | Finisarea materialelor textile | | X |
| 1391 | Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare | | X |
| 1392 | Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcăminte și lenjeriei de corp) | | X |
| 1393 | Fabricarea de covoare și mochete | | X |
| 1394 | Fabricarea de odgoane, frânghii, sfori și plase | | X |
| 1395 | Fabricarea de textile neșesute 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 încălțăminte | 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 ceramic | 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 cazanelor pentru încălzire centrală) | X | |
| 2550 | Fabricarea produselor metalice obținute prin deformare plastică; metalurgia pulberilor | X | |
| 2561 | Tratarea și acoperirea metalelor | X | |
| 2562 | Operațiuni de mecanică generală | X | |
| 2571 | Fabricarea produselor de tăiat | X | |
| 2572 | Fabricarea articolelor de feronerie | X | |
| 2573 | Fabricarea uneltelor | X | |
| 2591 | Fabricarea de recipiente, containere și alte produse similare din oțel | X | |
| 2592 | Fabricarea ambalajelor ușoare din metal | X | |

| | | | |
|------|--|---|---|
| 2593 | Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și Arcuri | X | |
| 2594 | Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe | X | |
| 2599 | Fabricarea altor articole din metal n.c.a. | X | |
| 2611 | Fabricarea subansamblurilor electronice (module) | | X |
| 2612 | Fabricarea altor componente electronice | | X |
| 2620 | Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice | | X |
| 2630 | Fabricarea echipamentelor de comunicații | | X |
| 2640 | Fabricarea produselor electronice de larg consum | | X |
| 2651 | Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație | | X |
| 2652 | Producția de ceasuri | | X |
| 2660 | Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie | | X |
| 2670 | Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice | | X |

| | | | |
|------|--|--|---|
| 2680 | Fabricarea suporturilor magnetice și optice destinate înregistrărilor | | X |
| 2711 | Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității | | X |
| 2712 | Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității | | X |
| 2720 | Fabricarea de acumulatori și baterii | | X |
| 2731 | Fabricarea de cabluri cu fibră optică | | X |
| 2732 | Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice | | X |
| 2733 | Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire și cabluri electrice și electronice | | X |
| 2740 | Fabricarea de echipamente electrice de iluminat | | X |
| 2751 | Fabricarea de aparate electrocasnice | | X |
| 2752 | Fabricarea de echipamente casnice neelectrice | | X |
| 2790 | Fabricarea altor echipamente electrice | | X |
| 2811 | Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete) | | X |
| 2812 | Fabricarea de motoare hidraulice | | X |
| 2813 | Fabricarea de pompe și compresoare | | X |

| | | | |
|------|--|--|---|
| 2814 | Fabricarea de articole de robinetărie | | X |
| 2815 | Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie | | X |
| 2821 | Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor | | X |
| 2822 | Fabricarea echipamentelor de ridicat și 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 exploatări 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 musicale | X | |
| 3230 | Fabricarea articolelor pentru sport | X | |
| 3240 | Fabricarea jocurilor și jucăriilor | X | |
| 3250 | Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator | | X |
| 3291 | Fabricarea măturilor și periilor | X | |
| 3299 | Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a. | X | |
| 3320 | Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale | X | |
| 3600 | Captarea, tratarea și distribuția apei | X | |

| | | | |
|------|--|---|--|
| 3700 | Colectarea și epurarea apelor uzate | X | |
| 3811 | Colectarea deșeurilor nepericuloase | X | |
| 3812 | Colectarea deșeurilor periculoase | X | |
| 3821 | Tratarea și eliminarea deșeurilor nepericuloase | X | |
| 3822 | Tratarea și eliminarea deșeurilor periculoase | X | |
| 3831 | Demontarea (dezasamblarea) mașinilor și echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor | X | |
| 3832 | Recuperarea materialelor reciclabile sortate | X | |
| 3900 | Activități și servicii de decontaminare | X | |
| 5221 | Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre | X | |
| 5222 | Activități de servicii anexe transportului pe apă | X | |
| 5223 | Activități de servicii anexe transporturilor aeriene | X | |
| 5229 | Alte activități anexe transporturilor | X | |
| 5530 | Parcuri pentru rulote, campinguri și tabere | X | |
| 5590 | Alte servicii de cazare | X | |
| 6201 | Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client) | x | |
| 7111 | Activități de arhitectură | X | |

| | | | |
|------|--|---|---|
| 7112 | Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea | X | |
| 7120 | Activități de testare și analize tehnice | X | |
| 7410 | Activități de design specializat | X | |
| 7721 | Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreative și echipament sportiv | X | |
| 8510 | Învățământ preșcolar | X | |
| 8621 | Activități de asistență medicală general | | 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 |

1.3. Toate activitățile care se desfășoară în Parcul de Specializare Inteligentă trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.

1.4. Totodată, Rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați respectând principiul egalității de șanse și al nediscriminării.

1.5. Nicio activitate desfășurată de oricare dintre rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul de Specializare Inteligentă.

1.6. În cadrul Parcului de Specializare Inteligentă este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

1.7. În cazul în care termenul aferent titlului de parc de specializare inteligentă a expirat, obligativitatea respectării în Parcul de Specializare Inteligentă a codurilor CAEN prevăzute la punctul 1.2, se menține, cu excepția cazului în care Fondatorul a dispus în mod contrar.

II. DREPTURILOR ȘI OBLIGAȚIILE FONDATORULUI, ADMINISTRATORULUI ȘI REZIDENȚILOR

2.1. OBLIGAȚIILE FONDATORULUI

- a) Să încheie un contract cu administratorul parcului cu privire la administrarea imobilelor și infrastructurii realizate pentru crearea și funcționarea parcului de specializare inteligentă;
- b) Să încheie contracte de concesiune cu rezidenții parcului de specializare inteligentă, cu respectarea prevederilor OUG nr. 57/2019 și OUG nr. 112/2022.
- c) Să pună la dispoziție, în condițiile legii, terenul pe care este situat parcul, să realizeze infrastructura stradală și cea de utilități publice din interiorul parcului, racordul la utilitățile publice necesare funcționării parcului, inclusiv conectarea la infrastructura de transport;
- d) Să implementeze pe terenurile puse la dispoziție proiectele de infrastructură și toate investițiile propuse prin documentațiile tehnico-economice, inclusiv clădiri administrative, relocarea rețelelor de utilități publice existente pe amplasamentele de teren puse la dispoziție pentru realizarea parcului și producția de energie în sistem de cogenerare sau energie regenerabilă, rețele de distribuție a alimentării cu energie electrică, în condițiile legii.
- e) Să îndeplinească orice alte atribuții și responsabilități necesare pentru organizarea și funcționarea parcului de specializare inteligentă.
- f) Să îndeplinească orice obligație stabilită prin contractele de concesiune și contractul de administrare.
- g) Să actualizeze planul de dezvoltare a parcului de specializare inteligentă ori de câte ori este necesar pentru satisfacerea scopului avut în vedere la înființarea parcului de specializare inteligentă.

- h) Să efectueze demersurile necesare pentru obținerea titlului de parc de specializare inteligentă, sau după caz, pentru prelungirea titlului de specializare inteligentă.
- i) Să elaboreze strategia de dezvoltare pentru realizarea obiectivelor parcului în domeniile de specializare inteligentă, conform prevederilor OUG nr. 112/2022.

2.2. DREPTURILE FONDATORULUI

- a) Să monitorizeze activitatea administratorului parcului, precum și a rezidenților care își desfășoară activitatea în cadrul parcurilor și să dispună măsuri, în limita competențelor legale, ori de câte ori constată că sunt abateri de la normele legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor de specializare inteligentă, precum și obiectivele stabilite în planul de dezvoltare;
- b) Să stabilească tarifele de administrare a parcului de specializare inteligentă precepute de către administrator și redevențele din concesionarea terenurilor.
- c) Să acorde scutiri/reduceri de la plata impozitelor și taxelor locale, precum și scutiri/reduceri de la plata redevențelor datorate de administratorul parcului, cu respectarea prevederilor legale în materie de ajutor de stat;
- d) Să dea rețelele de utilități publice în administrarea operatorilor de servicii publice în condițiile prevăzute de lege, pe bază de contract de delegare sau prin alte modalități prevăzute de lege.
- e) Să încaseze de la rezidenți redevențele datorate conform contractelor de concesiune încheiate cu aceștia.
- f) Să stabilească, în condițiile legii, durata perioadelor de recuperare a valorii de piață a terenurilor concesionate.
- g) Să decidă, în condițiile legii, vânzarea terenurilor concesionate, numai după încetarea contractelor de concesiune.
- h) Să exercite orice drept stabilit prin contractele de concesiune și contractul de administrare.

2.3. OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL

- a) Să posede, să folosească și să dispună de terenul aferent Parcului de Specializare Inteligentă, cu respectarea scopului și uzului pentru care a fost construit și pus în funcțiune.
- b) Să respecte reglementările legale aplicabile în realizarea obiectului său de activitate și să controleze felul în care persoanele fizice și juridice, care activează în parcul de Specializare Inteligentă respectă atât reglementările legale în vigoare aplicabile parcurilor de specializare inteligentă cât și hotărârile Consiliului Județean Maramures referitoare la parcul de specializare inteligentă.
- c) Să stabilească potrivit legii condițiile de exploatare ale parcului de specializare inteligentă.

- d) Să atragă investitori pentru dezvoltarea activității productive și de servicii profitabile care să creeze locuri de muncă stabile și să contribuie la dezvoltarea durabilă a unității administrativ-teritoriale, cu respectarea activității specifice unui parc de specializare inteligentă, conform OUG nr. 12/2022.
- e) Să asigure popularea cu rezidenți în parcurile de specializare inteligentă, cu respectarea prevederilor OUG 112/2022 și a regulamentului de organizare și funcționare a parcurilor aprobat de UAT Județul Maramureș.
- g) Să asigure rezidenților concesionari dreptul de folosință asupra infrastructurii și utilităților comune existente în parcul de specializare inteligentă.
- h) Să asigure rezidenților exercitarea în condițiile și termenele stabilite în contractele de concesiune și/sau contractele de administrare și prestări servicii conexe, încheiate cu aceștia, dreptul de folosință al unităților (parcelelor de teren) concesionate din parcul de specializare inteligentă și a dreptului de a construi pe acestea.
- i) Să monitorizeze derularea contractelor de concesiune și de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu rezidenții și să urmărească respectarea de către aceștia a obligațiilor asumate prin contracte și a reglementărilor în vigoare în parcul de specializare inteligentă.
- j) Să administreze și să asigure exploatarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă în condiții optime.
- k) Să întocmească la sfârșitul fiecărui an sau ori de câte ori este necesar un raport cu privire la starea infrastructurii parcului de specializare inteligentă și să-l predea fondatorului în vederea informării permanente a acestuia, inclusiv să facă propuneri de modernizare și dezvoltare a infrastructurii și utilităților din parcul de specializare inteligentă.
- l) Să nu ceseze drepturile și obligațiile asumate în scopul administrării parcului de specializare inteligentă.
- m) Să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilități și să respecte obligațiile asumate prin aceste contracte.
- n) Să sprijine Fondatorul în procedurile de obținere a avizului provizoriu de funcționare, respectiv a titlului de parc de specializare inteligentă.
- o) Administratorul are orice alte obligații stabilite prin lege sau prin contractul de administrare.

2.4. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU FONDATORUL

- a) Dreptul de a administra terenul primit de la fondator în scopul asigurării funcționării și dezvoltării Parcului de Specializare Inteligentă.

- b) Dreptul de a semna acordul de avizare a documentației de carte funciară pentru obținerea certificatului de atestare a edificării construcțiilor, cu înștiințarea prealabilă a proprietarului.
- c) Dreptul de a monitoriza derularea contractelor de concesiune și a de a lua sau, după caz, de a propune măsurile care se impun pentru a asigura administrarea terenului strict în vederea gestionării și dezvoltării parcului de specializare inteligentă.
- d) Dreptul de a încheia cu rezidenții contracte de administrare și prestări servicii conexe.
- e) Dreptul de a încasa de la rezidenți taxa de administrare în cuantumul stabilit de Consiliul Județean Maramures.
- f) Dreptul de a solicita fondatorului asigurarea resurselor financiare necesare pentru racordarea infrastructurii parcului de specializare inteligentă la principalele rețele de utilități.
- g) Dreptul de a denunța unilateral contractul de administrare, în cel mult 15 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului ar fi contrară interesului public.
- h) Orice alt drept prevăzut stabilit prin contractul de administrare sau prin legislația aplicabilă parcurilor de specializare inteligentă.

2.5. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE ADMINISTRATORULUI ÎN RAPORT CU REZIDENȚII

2.5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, Administratorului îi revin, în principal, următoarele OBLIGAȚII:

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă a regulamentelor interne, precum și respectarea principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să participe la selecția rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie cu rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă selecțiți potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul le poate încheia în mod legal;
- d) să asigure rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, încheiate cu aceștia,

inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii

e) să asigure rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă dreptul de folosință asupra infrastructurii comune în Parcul de Specializare Inteligentă;

f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă, astfel încât să asigure rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă folosința normală a unităților, infrastructurii exclusive și a infrastructurii comune;

g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct de către rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, în numele și pe seama acestora;

h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă;

i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;

î) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare;

j) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă;

k) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă;

l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligentă ;

m) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și de prestări servicii conexe/alte contracte, în lege și în regulamentele proprii.

2.5.2. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, Administratorului îi revin, în principal, următoarele DREPTURI:

a) să încaseze de la rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă sumele de bani datorate de către aceștia în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament;

b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului de Specializare Inteligentă;

- c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă , a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator;
- d) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Fondatorului, conform legii;
- e) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii;
- f) să noteze în cărțile funciare obligația rezidenților de a presta numai anumite activități permise de prevederile OUG nr. 112/2022, sau oricare alte drepturi/fapte/acte juridice care asigură funcționarea Parcului de Specializare Inteligentă în limitele stabilite de OUG nr. 112/2022, contractele de concesiune, contractele de administrare și servicii conexe sau de prezentul Regulament de Organizare și Funcționare.

2.6. OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ ÎN RAPORT CU ADMINISTRATORUL

2.6.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă le revin, în principal, următoarele OBLIGAȚII:

- a) Să demareze investiția pentru desfășurarea activităților specifice parcului de specializare inteligentă în termen de maxim 9 luni de la data semnării contractului de finanțare în condițiile art. 37 alin.(2) și art. 57 alin.(1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Prin demararea investiției se înțelege fie demararea lucrărilor de construcții în cadrul investiției, fie primul angajament cu caracter juridic obligatoriu de comandă pentru echipamente sau oricare alt angajament prin care investiția devine ireversibilă, în funcție de care are loc primul.
- b) Să finalizeze investiția într-o perioadă de 2 (doi) ani de la semnarea contractului de finanțare cu Autoritatea de Management a Programului Regional Nord-Vest 2021-2027. Acest termen poate fi prelungit prin încheierea unui act adițional la prezentul contract, exclusiv ca urmare a modificărilor intervenite în contractul de finanțare încheiat între concesionar și Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027. În niciun caz prelungirea termenului de 2 ani nu poate depăși data de 31.12.2029.
- c) 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;
- d) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; 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 avizele necesare;

e) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;

f) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

g) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;

h) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);

i) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă;

k) să folosească unitatea, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepția uzurii normale - să le mențină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă;

l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului, pe toată durata acestuia;

m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;

n) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;

o) să respecte regulile de circulație în Parcul de Specializare Inteligentă;

p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;

q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.

r) în cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse deremedierea/refacerea/repararea/reamenajarea

căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul de Specializare Inteligentă.

s) în situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți;

ș) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Administrator și Fondator.

2.6.2. Pe lângă obligațiile prevăzute la pct.2.6.1 rezidenților le mai revin următoarele obligații:

a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinației acesteia și într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți;

b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;

c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;

e) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosința sa ori clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;

f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;

g) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul de Specializare Inteligentă;

h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create și orice alte informații prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă;

i) de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, co-contractanților, agenților și vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului Regulament.

2.6.3. Administratorul și rezidenții pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestare servicii conexe/altor tipuri de contracte, orice alte obligații și/sau drepturi suplimentare care le revin rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă, cu respectarea legilor și regulamentelor în vigoare.

2.6.4. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului de Specializare Inteligentă, rezidenților le revin, în principal, următoarele DREPTURI:

- a) să folosească și să exploateze unitatea care formează obiectul contractului de concesiune încheiat cu Fondatorul, respectiv al contractului de administrare și servicii conexe încheiat cu Administratorul;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității, care formează obiect al contractului de concesiune, al contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractului de furnizare /prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii /prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
- c) dreptul de preempțiune în cazul vânzării unității aflate în folosința rezidenților;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractul de concesiune, contractul de administrare și servicii conexe, contractul de administrare încheiat între Fondator și Administrator, prezentul Regulament precum și din dispozițiile aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

III. INFRASTRUCTURA PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

3.1. Fondatorul deține în proprietate rețelele interioare de drumuri, de apă și apă pentru incendiu, de canalizare menajeră, canalizare pluvială, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente și orice alte clădiri, construcții, instalații etc. care sunt/vor fi realizate în Parcul de Specializare Inteligentă și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Fondatorului cât și rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă.

3.2. Rezidentul care a cumpărat parcela de teren aflată în Parcul de Specializare Inteligentă și pe care, legal, a edificat o construcție sau pe care a introdus elemente de rețele de utilități este proprietarul exclusiv al acesteia, are un drept discreționar în ceea ce privește proprietatea sa, sub condiția respectării prezentului regulament.

3.3. Cu toate acestea, pentru a verifica respectarea obligațiilor care îi revin rezidentului conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe/contractului de concesiune și/sau prin

regulamente, dar și pentru a asigura funcționarea optimă a Parcului de Specializare Inteligentă (indiferent dacă rezidentul deține sau nu un drept de proprietate asupra parcelei), Administratorul are drept de acces la oricare dintre elementele componente ale infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă chiar și în situația în care acestea sunt situate pe proprietatea rezidentului, cu condiția ca Administratorul să-l notifice în prealabil pe rezident cu privire la exercitarea acestui drept.

3.4. În cazul în care intervenția Administratorului este necesară în vederea efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, a înlăturării unor avarii și/sau pentru limitarea unor pagube, acesta nu are obligația de a notifica în prealabil rezidentul cu privire la exercitarea dreptului de acces.

3.5. Niciun rezident nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă fără acordul prealabil scris al Administratorului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în proprietatea Fondatorului și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administratorul cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința sa, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului de Specializare Inteligentă.

3.6. În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administrator, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului și/sau rezidenților.

3.7. Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului de Specializare Inteligentă cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administrator. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului de Specializare Inteligentă. Niciun rezident al Parcului de Specializare Inteligentă nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, dar fără a se limita la: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea de bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

3.8. Rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului de Specializare Inteligentă.

3.9. Administratorul îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținut responsabil de efectivă autorizare/avizare a activității rezidentului.

3.10. Administratorul nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul de Specializare Inteligentă conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

3.11. Parcul de Specializare Inteligentă dispune de următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică;
- b) rețea de apă;
- c) rețea de canalizare menajeră;
- d) rețea de canalizare pluvială;
- e) rețea de iluminat stradal și perimetral;
- f) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă.

3.12. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului de Specializare Inteligentă.

3.13. Căile interioare de acces nu sunt drumuri publice potrivit Planului Urbanistic Zonal și nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților.

3.14. Modalitățile și condițiile de exploatare ale unităților ocupate în Parcul de Specializare Inteligentă și ale celor de realizare/de utilizare a construcțiilor sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Șomcuta Mare care poate fi solicitat Administratorului parcului.

3.15. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal și cu Regulamentul Local de Urbanism sunt aplicabile următoarele REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE PARCELELOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR:

- ☐ A se vedea PUZ - Anexat la prezenta.

IV. REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAȚIA AUTO ȘI PARCAREA

4.1. În interiorul Parcului de Specializare Inteligentă, viteza maximă de circulație a autovehiculelor este reglementată la 20 km/h.

- 4.2.** Toți conducătorii auto sunt obligați să respecte atât indicatoarele de circulație montate în locuri vizibile, cât și indicațiile/Conducerii Administratorului.
- 4.3.** Este interzisă parcare autovehiculelor pe alte locuri decât pe cele special amenajate prin prezentul Regulament.
- 4.4.** Sunt interzise staționarea pe timp îndelungat, abandonarea sau efectuarea de reparații la autovehicule pe locurile de parcare, alei, spații verzi ori în oricare alt loc din incinta Parcului de Specializare Inteligentă, cu excepția spațiilor în care este acceptată și autorizată desfășurarea activităților de service auto.
- 4.5.** Este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta Parcului de Specializare Inteligentă, cu excepția locurilor special amenajate în acest sens.
- 4.6.** Ocuparea sau blocarea cu intenție și în mod repetat a locurilor de parcare nerepartizate rezidenților este interzisă.
- 4.7.** Parcarea și/sau staționarea autovehiculelor care aparțin vizitatorilor sau clienților ori prepușilor rezidenților sunt permise numai în zonele special amenajate și marcate în mod corespunzător, cu respectarea regulilor aplicabile în această situație sau pe locurile de parcare repartizate rezidenților, dacă aceștia își exprimă acordul în acest sens.
- 4.8.** Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spațiile destinate locurilor de parcare.
- 4.9.** Accesul pietonal în interiorul Parcului de Specializare Inteligentă este gratuit.
- 4.10.** Pentru eventualele daune cauzate de furturi, incendii la autovehiculele rezidenților sau ale prepușilor ori colaboratorilor acestora etc Administratorul nu poate fi responsabil civil sau penal.

V. AMENAJAREA, ÎNTREȚINEREA, DESZĂPEZIREA ȘI SALUBRIZAREA SPAȚIILOR COMUNE

- 5.1.** Rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă au obligația de a menține curățenia exterioară a spațiilor comune și de a deszăpezi locurile de parcare proprii.
- 5.2.** Spațiile comune reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, cu excepția unităților deținute exclusiv.
- 5.3.** Rezidenților Parcului de Specializare Inteligentă le revine obligația de a respecta normele de sănătate și securitate în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor și situații de urgență, de protecție civilă și de protecție a mediului.
- 5.4.** În vederea asigurării circulației pe drumurile și căile interioare de acces, inclusiv pe trotuare, în condiții de siguranță pe timpul iernii, Administratorul contractează serviciile având ca scop combaterea poleiului și a înzăpezirii drumurilor și căilor interioare de acces.

5.5. În ceea ce privește întreținerea spațiilor verzi amenajate în Parcul de Specializare Inteligentă, Administratorul contractează serviciile având ca scop amenajarea, întreținerea și salubritatea spațiilor verzi din Parcul de Specializare Inteligentă.

5.6. Este interzisă depozitarea sau aruncarea deșeurilor pe spațiile verzi ori în cele comune sau în fața ori în jurul unităților deținute de rezidenți.

5.7. Este interzisă aruncarea Țigărilor aprinse sau consumate în coșurile de gunoi ori pe carosabil. Pentru păstrarea unui ambient plăcut și pentru evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente și a locurilor de fumat special amenajate de către rezidenți în incinta unității deținute.

5.8. Este interzisă pozarea cablurilor de alimentare cu energie electrică și/sau pe acoperișul sau/și pe fațada clădirilor, fără înștiințarea prealabilă scrisă a Administratorului și fără reprezentarea acestuia.

VI. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE

6.1. Administrarea Parcului de Specializare Inteligentă se realizează în baza contractelor de concesiune și de administrare și prestări servicii conexe pe care Fondatorul și Administratorul le încheie cu rezidenții selectați prin procedura de licitație deschisă.

6.2. Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe și al contractului de concesiune conținând prevederi minime este prezentat în Anexa nr. 10, care face parte integrantă din prezentul Regulament și care are caracter obligatoriu.

VII. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚII. REDEVENȚA ȘI TAXA DE ADMINISTRARE

7.1. Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul recunoașterii dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului de Specializare Inteligentă în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator, este formată din :

- valoarea redevenței stabilită prin contractul de concesiune;
- taxa de administrare stabilită prin contractul de administrare și prestării servicii conexe

7.2. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;

- c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul de Specializare Inteligentă, exceptând accesul propriu în unități;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.

7.3. Potrivit prezentului Regulament, spațiile comune reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă și se află în folosința comună a rezidenților, cu excepția unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă.

7.4. REDEVENȚA pe care Fondatorul o va percepe rezidenților va avea valoarea stabilită în urma derulării procedurii de concesiune și va fi prevăzută pentru fiecare rezident prin contractul de concesiune încheiat cu Fondatorul.

7.5. Redevența se achită de către rezidentul persoană juridică începând cu data de la care contractul de concesiune începe să producă efecte juridice [această dată coincide cu data semnării de către concesionar a contractului de finanțare încheiat în condițiile art. 37 și art. 57 alin. (1) litera b) din OUG nr. 112/2022] și se achită pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul de Specializare Inteligentă.

7.6. TAXA DE ADMINISTRARE pe care Administratorul o va percepe rezidenților este în cuantum de **1,78 Euro/mp/an** la care se va adăuga T.V.A.

7.7. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform contractului de concesiune și contractului de administrare și prestări servicii conexe.

7.8. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul de Specializare Inteligentă.

7.9. Redevența și taxa de administrare vor fi actualizate cu rata anuală a inflației în Zona Euro, Sectorul Servicii comunicată de către Banca Centrală Europeană.

VIII. DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

8.1. Durata minimă a contractului de concesiune este de 20 ani și începe să curgă de la data semnării de către concesionar a contractului de finanțare încheiat în condițiile art. 37 și art. 57 alin. (1) litera b) din OUG nr. 112/2022. Durata contractului de concesiune poate fi prelungită prin acordul părților, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

8.2. Ulterior cumpărării unității de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoana juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

8.3. Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la sediul Administratorului, în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Administratorul.

IX. ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN PARCUL DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

9.1. Operatorii economici persoane juridice care au ca obiect de activitate cel puțin unul dintre codurile CAEN enumerate la Capitolul I, punctul 1.2., și care îndeplinesc toate condițiile prevăzute în prezentul Capitol pot dobândi un drept de folosință asupra unei unități disponibile în Parcul de Specializare Inteligentă.

9.2. Dreptul de folosință asupra unei unități disponibile în Parcul de Specializare Inteligentă se obține numai în urma parcurgerii etapei de concesiune, pe baza documentației aprobate de către Fondator.

X. SITUAȚII GENERATE DE ÎNSTRĂINAREA CONSTRUCȚII EDIFICATE

10.1. În cazul în care rezidentul, proprietar al construcției edificate pe unitatea atribuită prin contractul de concesiune, o înstrăinează unui terț sau pierde dreptul de proprietate în favoarea unui creditor, noul dobânditor :

a) În cazul în care contractul de concesiune este în vigoare la data dobândirii în proprietate a construcției, preia contractul de concesiune cu toate drepturile și obligațiile stabilite pentru rezidentul inițial. Terenul se va cumpăra în condițiile prevăzute la capitolul XI din prezentul regulament.

b) în cazul în care contractul de concesiune a încetat și rezidentul inițial a achiziționat terenul, este obligat să presteze o activitate /servicii care respectă codurile CAEN prevăzute la punctul 1.2 din prezentul regulament.

c) în cazul prevăzut la litera b) dacă proprietatea a fost dobândită, în condițiile legii, în lipsa acordului de voință al rezidentului inițial, noul proprietar, indiferent de activitatea pe care o desfășoară este obligat, ca în termen de 6 luni, să dispună de bunul său astfel încât să acesta să fie utilizat exclusiv pentru realizarea de activități / prestarea de servicii care respectă codurile CAEN prevăzute la punctul 1.2 din prezentul regulament.

Dacă noul proprietar al construcției nu-și execută obligația în termenul stabilit la litera c) Administratorul va dispune debranșarea unității de la serviciile de utilități.

10.2. Înstrăinarea sau ipotecarea bunului viitor/existent este condiționată potrivit prezentului regulament de acordul scris al Administratorului, care beneficiază de un drept de preempțiune raportat la construcția edificată.

10.3. Noțiunea de Construcție Edificată se subsumează obligatoriu ca aceasta să fie înscrisă în carte funciară în materialitatea sa la terminarea lucrărilor nu pe stadii de execuție. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces - verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale.

10.4. Ulterior cumpărării/dobândirii clădirii edificate, de către un terț, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoana juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate/chirie asupra terenului.

10.5. Neprezentarea la sediul Administratorului, în termen de 10 zile de la cumpărarea clădirii edificate, în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prelabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Administratorul.

10.6. Prin dobândirea calității de Rezident al Parcului de Specializare Inteligentă, terțul dobânditor se supune prevederilor prezentului Regulament și legislației privind constituirea și funcționarea parcurilor de specializare inteligentă.

XI. EXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE ÎN CADRUL PARCULUI DE SPECIALIZARE INTELEIGENTĂ

În cadrul Parcului de Specializare Inteligentă rezidentul beneficiază de un drept de preemțune, după cum urmează:

11.1. Rezidentul, în condițiile prevăderilor art. 51 alin.(5) din OUG nr. 112/2022 la expirarea duratei concesiunii, beneficiază de un drept de preemțune la achiziționarea terenului. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Județean Maramures.

11.1.1. Procedura de vânzare a terenului se inițiază cu cel puțin 6 luni de zile înainte de expirarea termenului de valabilitate al contractului de concesiune.

11.1.2. Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului concesionat nu înlătură obligația rezidentului de a respecta în continuare prevederile prezentului regulament și a legislației aplicabile parcurilor de specializare inteligentă.

11.1.3. Dreptul de preemțune este recunoscut numai rezidentului care și-a respectat obligația de a dezvolta activitățile prevăzute de art. 34-36 din OUG nr. 112/2022, în condițiile stabilite prin procedura de atribuire a contractului de concesiune.

11.1.4. În situația în care rezidentul va dori să vândă terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare către o terță parte, rezidentul va notifica această intenție Administratorului Parcului de Specializare Inteligentă împreună cu condițiile esențiale ale vânzării avute în vedere, constând în: (i) prețul dorit; (ii) termenul de plată a prețului; (iii) garanțiile oferite cu privire la Construcții și (iv) orice alte condiții considerate esențiale de către rezident (“Notificarea de Vânzare”).

11.1.5. Sub rezerva respectării OUG nr. 112/2022, a Regulamentului de Organizare și Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă și a oricăror altor prevederi legale și contractuale aplicabile, rezidentul va putea vinde în mod liber terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare, cu respectarea condițiilor impuse de OUG nr. 112/2022 referitoare la activitățile specifice parcului de specializare inteligentă, respectiv la codurile CAEN cuprinse în Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă.

XII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE ȘI PRESTĂRI SERVICII CONEXE

12.1. Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, după caz se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:

a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Administratorului în temeiul contractului încheiat;

- b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul/contractele încheiat/încheiate cu Administratorul sau cu Fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă;
- d) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament;
- e) Administratorul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul încheiat cu rezidentul;
- f) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;
- g) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc de specializare inteligentă;
- h) în alte cazuri prevăzute în contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau de legislația în vigoare.

12.2. Contractul de administrare și de prestări servicii conexe încetează prin atingerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

12.3. În cazul încetării sau rezilierii, Administratorul are dreptul să reintre de îndată în posesia unității ce a format obiectul contractului încheiat cu rezidentul/chiriașul, prin mijloace proprii, cu respectarea prevederilor legale.

12.4. În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului încheiat între rezident și Administrator, drepturile constituite în baza acestuia vor fi radiate din Cartea Funciară.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

13.1. Prezentul Regulament de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliul Județean Maramures.

13.2. Prezentul Regulament de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă, inclusiv Anexele care fac parte integrantă din prezentul Regulament, poate fi modificat și actualizat prin hotărârea Consiliului Județean Maramures.

13.3. Prezentul Regulament de Funcționare al Parcului de Specializare Inteligentă este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului de Specializare Inteligentă și constituie anexă la contractul de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv la contractul de concesiune.

13.4. Anexa - Contractul de Administrare și Prestare de Servicii Conexe face parte integrantă din prezentul Regulament

CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTARI SERVICII CONEXE
în perimetrul Parcului de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare

Între subscrisele:

1. **Societatea PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES S.A.**, cu sediul in localitatea Baia Mare, Str. Gheorghe Sincai, nr. 46, camera 6, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J24/790/2021, CUI RO44227545, cont IBAN nr. RO48EXIM123000031289RO01 deschis la Exim Bank sucursala Baia Mare, reprezentata de Radu-Mircea ZOICAS – Director General, in calitate de **ADMINISTRATOR** al Parcului de Specializarea Inteligenta Șomcuta Mare, denumit in continuare „**Administratorul**”;

și

2. **Societatea** _____ **S.R.L/S.A.**, cu sediul in loc _____, strada _____ nr. _____, Judetul _____, cod postal _____, Tel: _____, e-mail _____, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. _____, avand C.U.I. _____, cont IBAN nr. _____ deschis la _____, reprezentata legal de dl./dna. _____, cu functia de Administrator, in calitate de **REZIDENT** al Parcului de Specializare Inteligenta Șomcuta Mare, denumit in continuare „**Rezidentul**”,

Având în vedere următoarele:

(A) UAT Judetul Maramures este proprietarul terenurilor aferente Parcului de Specializare Inteligenta Șomcuta Mare, denumit in continuare „**Parcul**”, situat in judetul Maramures, _____, in temeiul _____;

(B) Societatea Parcuri Industriale Maramures S.A. are dreptul de a administra terenurile aferente Parcului de Specializare Inteligenta Șomcuta Mare,

(C) Parcul de Specializare Inteligenta Șomcuta Mare are o suprafata totala de 104.500 m.p., din care suprafata concesionabila este de 73.278 m.p., restul fiind zone de protectie verzi si drumuri de acces, fiind situat pe teritoriul administrativ al Orasului Șomcuta Mare;

(D) Parcul de Specializare Inteligenta Șomcuta Mare a demarat procedura legala de obtinere a titlului de parc de specializare inteligenta, in baza prevederilor Ordonantei de urgenta nr. 112/2022 privind instituirea unor masuri pentru stimularea investitiilor cu finantare din fonduri externe nerambursabile in domeniul eficientei energetice, resurselor regenerabile de energie pentru intreprinderi mari si intreprinderi mici si mijlocii, energiei verzi din surse regenerabile destinate autoritatilor publice locale, precum si unele masuri in domeniul specializarii inteligente, precum si pentru modificarea si completarea unor acte normative („**OUG nr. 112/2022**”);

(E) Rezidentul a incheiat cu UAT Judetul Maramures contractul de concesiune nr. _____/_____ prin care i-a fost concesionat terenul in suprafata de _____ m.p. (denumit in continuare „**Terenul**” sau „**Unitatea**”), localizat in Parcul de Specializare Inteligenta Șomcuta Mare, in scopul implementarii proiectului investitional vizat („**Proiectul**”), a intervenit prezentul contract de administrare si prestari servicii conexe

(denumit in continuare „**Contractul**”), in urmatoarele conditii:

Art. I. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract il constituie asigurarea de catre Administrator, in schimbul unei taxe de administrare, a urmatoarelor servicii:

- Asigurarea folosintei infrastructurii comune a Parcului;
- Asigurarea intretinerii, modernizarii si dezvoltarii infrastructurii comune;
- Supravegherea video a intrarii in incinta Parcului de Specializare Inteligenta;
- Asigurarea iluminatului public pe drumul de acces si in incinta Parcului, pe drumurile comune;
- Intretinerea, repararea, curatarea, salubritatea si deszapezirea drumului de acces, a drumurilor comune interioare ale Parcului, inclusiv a trotuarelor;
- Asigurarea functionarii neintrerupte si intretinerea, modernizarea si dezvoltarea corespunzatoare a retelelor de utilitati aflate in administrarea Parcuri Industriale Maramures S.A. din Parcul de Specializare Inteligenta Șomcuta Mare, pana la limita Unitatii 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;

Prin „**infrastructura comuna**”, „**spatii comune**” si „**drumuri comune**” părțile înțeleg toate spațiile care fac parte din Parcul de Specializare Inteligentă și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* Terenului / Unității și a unităților deținute de ceilalți rezidenți din Parcul de Specializare Inteligentă.

Art. II. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Contractul se încheie pe o perioadă de **20** ani, începând de la data semnării, dar fără a depăși data la care încetează contractul de concesiune a Terenului, încheiat cu Rezidentul.

3.2. Partile sunt de acord ca, în cazul în care durata contractului de concesiune este prelungită printr-un act adițional conform art. 2.2 din contractul de concesiune, prezentul Contract să se prelungească, fără a fi necesar acordul partilor, cu o durată egală cu cea cu care s-a prelungit contractul de concesiune.

3.3. În cazul în care Rezidentul cumpără Terenul /Unitatea, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

Art. III. DECLARAȚIILE PARTILOR

4.1. Societatea PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES S.A. declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are dreptul de gestionare și administrare asupra întregii suprafețe a Parcului;

4.1.2. La data semnării contractului, fondatorul Parcului de Specializare Inteligentă Șomcuta Mare a demarat procedura legală de obținere a titlului de parc de specializare inteligentă;

4.1.3. Terenul, drumul de acces și/sau orice parte din acestea:

- a) nu fac și nu au făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau al vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane orice drepturi sau interese;
- b) la data semnării, nu constituie și nici nu au constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ;
- c) nu sunt grevate de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipoteca, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terțe persoane;
- d) nu sunt scoase din circuitul civil și nu fac obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public;

- e) nu prezinta niciun fel de contaminare care sa contravina regulilor in vigoare de ocrotire a mediului inconjurator;
- f) sunt libere de orice obstacole (vicii) ascunse, care ar putea impiedica Rezidentul sa realizeze construirea Proiectului propus, incluzand, dar nelimitandu-se la canale colectoare, canalizari, tevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apa, tuneluri, fire si orice alte tipuri de conducte;

4.1.4. Toate instalatiile, racordarile la retelele de utilitati publice ce vor fi realizate de Rezident in baza acestui Contract sau a contractului de concesiune, devin si vor ramane in proprietatea exclusiva a Rezidentului, impreuna cu toate bunurile accesorii ale acestora, inclusiv conducte, cabluri si retele electrice (infrastructura exclusiva), cu respectarea reglementarilor legale.

4.2. REZIDENTUL declara, pe propria raspundere, urmatoarele:

4.2.1. Este o entitate legal organizata, functionand in mod valabil potrivit legilor romane si are capacitatea juridica si economico-financiara necesara pentru a folosi si exploata Terenul din administrarea societatii Parcuri Industriale Maramures S.A.;

4.2.2. Are capacitatea juridica, economica si tehnica pentru a incheia si executa intocmai acest Contract si pentru a-si indeplini toate obligatiile contractuale;

4.2.3. Nu se afla in stare de faliment, nu este insolvabil si, dupa cunostinta sa, nu a fost formulata nicio actiune sau cerere pentru declararea falimentului sau a vreunei situatii prevazute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa;

4.2.4. Nu exista niciun act administrativ, nicio hotarare judecatoreasca si niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicand Rezidentul si care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau impiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau impiedicarea executarii obligatiilor contractuale asumate fata de Administrator prin prezentul Contract;

4.2.5. Activitatile de productie si/sau serviciile pe care le va desfasura Rezidentul pe suprafata de teren pentru care i s-a acordat dreptul de concesiune respecta integral cerintele legale referitoare la protectia mediului si nu vor crea nicio contaminare a mediului care sa depaseasca limitele impuse de legislatia romana in vigoare, dupa caz. Rezidentul se obliga sa obtina toate avizele, permisele sau autorizatiile ori acordurile necesare pentru activitatile pe care le va desfasura;

4.2.6. Orice incalcare de catre Rezident a obligatiilor legale privind protectia mediului va atrage raspunderea acestuia;

4.2.7. Rezidentul a obtinut toate aprobarile organelor sale de conducere pentru incheierea prezentului Contract si ca deciziile/hotararile acestor organe au fost luate cu respectarea dispozitiilor legale

aplicabile si in conformitate cu actul constitutiv al Rezidentului;

4.2.8. Persoanele care semneaza prezentul Contract in numele si pentru Rezident au aceasta capacitate conferita potrivit dispozitiilor legale aplicabile si in conformitate cu actul constitutiv al Rezidentului.

Art. V. PRETUL SI MODALITATILE DE PLATA

5.1. Rezidentul va plati semestrial, in contul Administratorului, **taxa de administrare ce reprezinta contravaloarea in lei a sumei de 1,78 euro/m.p./an** (fara TVA , acesta se va adauga daca legislatia in vigoare la data concesiunii o prevede), in termen de 15 zile de la data primirii facturii. Factura se va emite pentru semestrul in curs in termen de 15 zile de la momentul semnarii Contractului, iar ulterior, in prima luna din semestrul in curs, pana in data de 15 a acesteia. Facturile vor fi emise in Lei, la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei, valabil la data emiterii facturii.

5.2. Taxa de administrare se calculeaza la intreaga suprafata a Terenului detinut in baza contractului de concesiune sau a contractului de vanzare-cumparare a Terenului, incheiat cu Rezidentul, dupa caz.

5.3. Taxa de administrare se va plati si ulterior cumpararii Terenului de catre Rezident, fiind destinata intretinerii infrastructurii Parcului, a spatiilor comune sau altor activitati necesare bunei functionari a Parcului.

5.4. In cazul in care contractul de concesiune expira sau se reziliaza inainte de terminarea semestrului, Administratorul va restitui taxa de administrare perceputa in avans, aferenta perioadei de timp dintre data expirarii/rezilierii contractului de concesiune si sfarsitul anului.

5.5. In cazul prelungirii perioadei de concesiune prin act aditional, partile, in conformitate cu prevederile art. 3.2 din prezentul Contract, vor renegocia valoarea taxei de administrare.

5.6. In schimbul taxei de administrare, Administratorul va asigura serviciile precizate la art. 2.1 din Contract.

5.7. Achitarea taxei de administrare se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de catre Administrator la data scadentei stabilite de parti, in contul bancar nr. RO48EXIM123000031289RO01, deschis la Exim Bank Sucursala Baia Mare,

5.8. In cazul neplatii taxei de administrare in termen de 15 zile de la data primirii facturii, Rezidentul datoreaza Administratorului penalitati de intarziere de 0,1% pentru fiecare zi de intarziere, pana la data platii efective si integrale, procent aplicat asupra sumei in lei datorate. Penalitatile se datoreaza incepand cu ziua urmatoare celei in care a expirat termenul de plata.

5.9. Valoarea taxei de administrare stabilite prin Contract va fi actualizata anual cu rata inflatiei comunicata de Institutul National de Statistica.

5.10. Rezidentul se angajeaza ca la 2 ani de la incheierea prezentului Contract sa fie de acord cu modificarea taxei de administrare propusa de Administrator, in sensul majorarii acesteia. Propunerea de modificare se va face cu buna-credinta de catre Administrator, tinandu-se cont de modificarile pietei referitoare la contravaloarea serviciilor prestate de catre Administrator in contul acestei taxe.

Art. VI. DREPTURILE PARTILOR

6.1. Administratorul Parcului are urmatoarele drepturi:

- a) sa incaseze de la Rezidentul Parcului de Specializare Inteligenta Șomcuta Mare sumele de bani datorate acestuia, in baza prezentului Contract;
- b) sa emita regulamente obligatorii pentru Rezidentul Parcului, in activitatea de gestionare si de administrare a Parcului;
- c) sa sesizeze orice autoritate publica competenta, potrivit legii, despre incalcarea, in cadrul Parcului Parcului de Specializare Inteligenta Șomcuta Mare, a oricarei dispozitii legale;
- d) sa pretinda Rezidentului indeplinirea tuturor obligatiilor sale, astfel cum sunt stabilite in prezentul Contract.

6.2. Rezidentul are urmatoarele drepturi:

- a) dreptul de folosinta asupra Terenului care formeaza obiectul Contractului, in conditii utile si netulburate;
- b) dreptul de folosinta asupra infrastructurii exclusive aferente Terenului care formeaza obiectul Contractului, in conditii utile si netulburate;
- c) dreptul de folosinta asupra infrastructurii comune, in conditii utile si netulburate.

Art. VII. OBLIGATIILE PARTILOR

7.1. Administratorul are urmatoarele atributii si obligatii:

- a) sa respecte si sa monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toti rezidentii Parcului;
- b) neimplicarea acestuia in practici abuzive impotriva Rezidentului Parcului;
- c) sa monitorizeze respectarea de catre toti rezidentii Parcului a regulamentelor interne, precum si a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de munca in vederea valorificarii potentialului uman local sau regional;
- d) sa asigure Rezidentului Parcului dreptul de folosinta asupra infrastructurii comune din Parcul de Specializare Inteligenta Șomcuta Mare;

- e) sa efectueze lucrarile si serviciile de mentenanta, reparatii si/sau modernizari convenite, dupa caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel incat sa asigure Rezidentului Parcului folosinta normala asupra Unitatii, infrastructurii exclusive si infrastructurii comune;
- f) sa asigure publicarea informarilor prin intermediul web site-ului propriu;
- g) sa gestioneze fondurile obtinute din activitatea de administrare a Parcului, in conformitate cu strategia de organizare, functionare si dezvoltare a Parcului;
- h) sa depuna diligentele in scopul finantarii ori cofinantarii, dupa caz, a oricaror proiecte investitionale de intretinere si/sau dezvoltare si/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului;
- i) sa colaboreze si sa coopereze cu autoritatile publice centrale si/sau locale, interne si/sau comunitare, in vederea asigurarii respectarii legii in cadrul Parcului, precum si in scopul implementarii strategiei de dezvoltare a Parcului de Specializare Inteligenta Șomcuta Mare;
- j) sa colaboreze si sa coopereze cu organizatiile neguvernamentale, cu camerele de comert si industrie si, in general, cu orice persoana fizica sau juridica, in vederea implementarii strategiei de dezvoltare a Parcului;
- k) sa indeplineasca orice alte obligatii stipulate in Contract si/sau in regulamentele proprii;
- l) sa precizeze Rezidentului punctele de racordare la utilitati, la solicitarea acestuia, in perioada intocmirii proiectului tehnic al investitiei de catre Rezident;
- m) sa il informeze pe Rezident printr-o notificare scrisa cu privire la intentia de a efectua orice lucrari de reparatii sau intretinere a drumurilor, care ar putea ingreuna sau limita accesul sau circulatia cu autovehicule sau pietonala la sau de la Teren. Notificarea va cuprinde si durata estimativa a lucrarilor planificate si va fi transmisa Rezidentului cu cel putin 10 zile inainte de data inceperii lucrarilor;
- n) sa se abtina, fara acordul prealabil scris al Rezidentului, sa efectueze orice fel de amelioratiuni sau lucrari pe Teren, care ar putea prejudicia dezvoltarea si exploatarea Investitiei, partial sau integral, cu exceptia cazurilor in care interventia Administratorului este ceruta sau justificata de prevederile legale in vigoare la momentul interventiei.

7.2. Rezidentul are urmatoarele obligatii:

- a) sa plateasca Administratorului Parcului sumele datorate in temeiul prezentului Contract;
- b) sa nu furnizeze date false/inexacte in documentele depuse pentru obtinerea calitatii de Rezident;
- c) sa obtina toate avizele si autorizatiile prevazute in legislatia in vigoare pentru desfasurarea activitatii;
- d) sa respecte normele de protectie a mediului, muncii si P.S.I. in desfasurarea activitatii;

- e) sa execute, dupa caz, din fonduri proprii lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare aflate la limitele Unitatii sale si sa plateasca lunar sau la scadenta, conform reglementarilor aplicabile, consumul de apa, energie electrica si termica, canalizare si alte servicii, conform contractelor de servicii incheiate in nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- f) sa nu schimbe destinatia spatiului ori natura activitatii/activitatilor desfasurate, fara acordul prealabil scris al Administratorului;
- g) sa execute din fonduri proprii lucrari de dotare-amenajare;
- h) sa respecte regulamentele emise de catre Administrator, sa respecte orice alte obligatii derivand din regulamentele elaborate de catre aceasta si aplicabile raporturilor juridice nascute intre Rezident si Administrator;
- i) sa foloseasca Unitatea, infrastructura comuna, respectiv infrastructura exclusiva aferenta, dupa caz, cu diligența unui bun proprietar, sa nu le degradeze sau deterioreze, astfel incat, cu exceptia uzurii normale, sa le mentina in starea de la momentul incheierii Contractului;
- j) sa nu efectueze niciun fel de modificari asupra Unitatii care reprezinta obiectul Contractului, a infrastructurii comune, respectiv a infrastructurii exclusive aferente, dupa caz, fara acordul prealabil scris al Administratorului;
- k) sa respecte regulile de circulatie in cadrul incintei Parcului de Specializare Inteligenta Șomcuta Mare, elaborate de catre Administrator;
- l) sa asigure accesul pe Teren pentru Administratorul Parcului, respectiv pentru organele de interventie, in vederea asigurarii mentenantei rețelilor de utilitati ale Parcului.
- m) de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terțe persoane și/sau a Administratorului, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați;

Art. VIII. INTRAREA IN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract intra in vigoare la data semnarii de catre ambele parti.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA SI INCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al partilor, prin act aditional.

9.2. Prezentul Contract **se reziliaza** in urmatoarele cazuri:

- a) in caz de neplata de catre Rezident a sumelor convenite in Contract, dupa mai mult de 30 de zile de la data scadentei, in baza notificarii de reziliere conventionala din partea Administratorului Parcului;
- b) in situatia in care Rezidentul nu foloseste Unitatea aflata in folosinta sa conform destinatiei stabilite in prezentul Contract si nu remediază aceasta situatie intr-un termen de 30 de zile de la data la care a fost notificat in acest sens de catre Administrator;
- c) in situatia in care Rezidentul nu respecta obligatiile prevazute la art. 7.2 si nu remediază aceasta incalcare in termen de 30 de zile de la data primirii notificarii scrise trimise de Administrator;
- d) Rezidentul sau Administratorul va intra in procedura insolventei/falimentului sau in procedura de dizolvare sau lichidare, fara punerea in intarziere si fara interventia instantei, precum si fara efectuarea vreunei formalitati prealabile.

9.3. Contractul *inceteaza* in oricare din urmatoarele situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite in Contract, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acesteia, conform duratei contractului de concesiune;
- b) retragerea titlului de parc de specializare inteligenta;
- c) incetarea, din orice motive, a contractului de concesiune.

9.4. In cazul incetarii/rezilierii prezentului Contract, Administratorul Parcului are dreptul sa intre in posesia Unitatii ce a format obiectul contractului de administrare si prestari de servicii conexe de indata, prin mijloace proprii.

Art. X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

10.1. Partile inteleg sa-si indeplineasca obligatiile asumate prin prezentul Contract cu buna-credinta si diligenta ceruta unui bun proprietar sau unui profesionist care actioneaza in mod obisnuit in domeniul de activitate al partilor.

10.2. Pentru incalcarea prezentului Contract, declaratii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzatoare, cu intarzieri si/sau partial a obligatiilor contractuale asumate, partea in culpa datoreaza celeilalte parti despagubiri pentru acoperirea prejudiciului suferit.

10.3. Orice plata facuta de Rezident catre Administrator se va imputa mai intai asupra datoriilor scadente in temeiul prezentului Contract, in ordinea scadentelor acestora, incepand cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevazute in Codul civil.

Art. XI. FORTA MAJORA

11.1. In sensul prezentului Contract, pot constitui cazuri de forta majora: cutremure, inundatii, incendii, razboaie, revolte, greve, interdictii statale, embargouri si alte astfel de imprejurari asimilate acestora, precum si orice imprejurare imprevizibila, insurmontabila si exterioara activitatii Partilor si a prepusilor lor, care pune Partea care o invoca in imposibilitatea obiectiva de a-si executa sarcinile ce-i revin.

11.2. Forta majora exonereaza de raspundere Partea care o invoca, pe toata perioada in care aceasta actioneaza. Partea care invoca forta majora are obligatia de a informa in scris cealalta Parte in legatura cu noile imprejurari in cel mult 5 zile de la aparitia acestora, si trebuie sa prezinte documente care sa confirme situatia respectiva, certificate de entitatile de lege abilitate sa constate starea de forta majora. De asemenea, partea care invoca forta majora are obligatia sa ia orice masuri care ii stau la dispozitie in vederea limitarii consecintelor.

11.3. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia. Daca situatia de forta majora se prelungeste mai mult de 180 de zile, Contractul se va considera reziliat de drept, in urma unei notificari adresate celeilalte parti, de catre partea interesata.

11.5. Partea contractanta care invoca forta majora are obligatia de a notifica celeilalte parti incetarea cauzei acesteia in maximum 15 zile de la incetare.

Art. XII. LEGEA APLICABILA. LITIGII

12.1. Prezentul Contract este guvernat de legea romana.

12.2. Orice disputa intre partile prezentului Contract se va solutiona de catre parti in mod amiabil, iar in situatia in care solutionarea pe cale amiabila nu este posibila, orice litigiu decurgand din sau in legatura cu acest Contract, inclusiv referitor la incheierea, executarea ori desfiintarea lui, se va solutiona prin arbitrajul Curtii de Arbitraj de pe langa Camera de Comert si Industrie Maramures, in conformitate cu Regulile de procedura arbitrala ale acestei Curti. Hotararea arbitrala este definitiva, obligatorie si executorie.

Art. XIII. COMUNICARI

13.1. (1) Orice comunicare intre parti, referitoare la indeplinirea prezentului Contract, trebuie sa fie transmisa in scris, la adresele indicate in preambul.

(2) Orice document scris trebuie inregistrat atat in momentul transmiterii, cat si in momentul primirii.

13.2. Comunicarile intre parti se pot face si prin telefon, fax sau e-mail cu conditia confirmarii in scris a primirii comunicarii.

Art. XIV. DISPOZITII FINALE

14.1. In cazul in care o clauza a prezentului Contract va fi declarata nula sau va fi anulata, clauzele ramase valide isi vor produce, in continuare, efectele, cu exceptia cazurilor in care clauza sau partea declarata nula sau anulata contine o conditie esentiala pentru prezentul Contract.

Prezentul Contract s-a incheiat astazi, _____, la _____, in _____ (_____) exemplare originale, cate _____ pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR,

REZIDENT,