

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CLUJ**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN**

**H O T Ă R Ă R E A**  
**NR. 36 din 15 februarie 2012**  
**pentru modificarea Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 215/2008 privind**  
**aprobarea regulamentului de acces în Parcul Industrial Tetarom 3, situat în**  
**Comuna Jucu, Județul Cluj**

Consiliul Județean Cluj;

Analizând proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 215/2008 privind aprobarea regulamentului de acces în Parcul Industrial Tetarom 3, situat în Comuna Jucu, Județul Cluj, propus de președintele Consiliului Județean Cluj, domnul Alin Tișe;

Ținând cont de prevederile:

- Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 3 alin. (2) și ale art. 58-59 din Legea privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, aprobată prin Legea nr. 490/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului Ministrului Dezvoltării și Prognozei nr. 264/2002 privind aprobarea instrucțiunilor de acordare și anulare a titlului de parc industrial;
- Ordinului Ministrului Internelor și Reformei Administrative nr. 462/2008 privind acordarea celui de-al treilea titlu de parc industrial Societății Comerciale "Tetarom" - S.A.;

Fiind îndeplinite prevederile cuprinse în art. 44-45 și în art. 94-98 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 115 alin. (1) lit. c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**h o t ă r ă ș t e:**

**Art. I.** Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 215/2008 privind aprobarea regulamentului de acces în Parcul Industrial Tetarom 3, situat în Comuna Jucu, Județul Cluj, se modifică după cum urmează:

**1.** Anexa -Regulamentul Parcului Industrial Tetarom 3- se modifică și se înlocuiește cu **anexa** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. II.** Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului județului, în termenul prevăzut de lege, Direcției Juridice, Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului; S.C. "Tetarom" S.A., precum și Prefectului Județului Cluj, și se aduce la cunoștință publică prin publicarea în Monitorul Oficial al Județului Cluj și pe pagina de internet „www.cjcluj.ro”.

**Contrasemnează:**  
**PREȘEDINTE,**  
**Alin Tișe**  
**Simona Gaci**

**SECRETAR AL JUDEȚULUI,**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CLUJ**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN**

**Anexă**  
**la Hotărârea nr. 36/2012**

## **REGULAMENT DE ACCES ÎN**

### **PARCULUI INDUSTRIAL TETAROM 3**

#### **Preambul**

Parcul Industrial Tetarom 3 cuprinde în prezent parcelele de teren descrise în Anexa la Regulament, având o suprafață totală de 154,562 ha și este situat în comuna Jucu, Județul Cluj.

Terenul care compune Parcul Industrial Tetarom 3 este proprietatea SC Tetarom SA și este situat în intravilanul Comunei Jucu, Județul Cluj, având categoria de teren constructibil.

SC TETAROM SA, deține titlul de parc industrial pentru întreaga suprafață de teren, în conformitate cu Ordinul M.I.R.A. nr. 462/2008 privind acordarea celui de-al treilea titlu de parc industrial Societății Comerciale "Tetarom" - S.A.

Obiectivul principal al creării celui de-al treilea parc industrial a fost atragerea de investitori.

S.C. Tetarom S.A. poate valorifica terenul din Parcul Industrial Tetarom 3 prin transmiterea unui drept de folosință (cesiunea dreptului de folosință) și a dreptului de a construi, prin constituirea unui drept de suprafață sau vânzarea unor parcele de teren unor investitori, în condițiile prevăzute de H.C.J. Cluj nr. 43/2008, Regulamentul de Urbanism elaborat de departamentele de specialitate ale Consiliului Județean Cluj, prezentul Regulament precum și de dispozițiile legale în vigoare.

Suprafețele de teren disponibile în Parcul Industrial Tetarom 3 se împart în trei categorii, în

funcție de destinație: suprafața pentru servicii, suprafața destinată infrastructurii și suprafața care va fi exploatată de investitori, în vederea desfășurării de activități de producție și cercetare.

Astfel, în prezent suprafețele de teren din Parcul Industrial Tetarom 3 sunt afectate următoarelor destinații:

1. 135 ha - parcele destinate investițiilor, conform codurilor CAEN prevăzute la pct. 2 de mai jos;
2. 14,3 ha - infrastructura: drumuri, rețele, spații verzi, SRM, PT, stația de epurare, administrația parcului, telecomunicații;
3. 5 ha - parcela de servicii generale;

Referitor la fiecare suprafață tratată în mod distinct, se fac următoarele precizări:

- Infrastructura de utilități aferentă parcului industrial, aparținând proprietății

Județului Cluj, după recepție va fi dată în administrarea SC Tetarom SA sau altor operatori de servicii de utilități publice sau de administrare domeniu public sau privat, prin încheierea unui act adițional la contractul de administrare prin care vor fi stabilite și condițiile de exploatare a acestora;

- Pe parcela de servicii de uz general se vor edifica, cu acordul Consiliului de

Administrație al SC Tetarom SA, mai multe clădiri în care vor fi asigurate serviciile auxiliare necesare bunei desfășurări a activităților unui parc industrial. Prin servicii generale se înțelege (fără a se limita): centru medical, spații de cazare, săli de conferințe și teleconferințe și cursuri, spații comerciale, spații expoziționale, servicii bancare, servicii de asigurări, instituții financiare, intermediari financiare, leasing și brokeraj, sedii pentru firme de consultanță, activități logistice, grădiniță, terenuri de sport, activități de secretariat și traducere, activități fotografice, activități de poștă și curier, cabinet de prim-ajutor, centru de sănătate și recreere,

-1-

cantină-restaurant, fast-food, patiserie-cofetărie, supermarket, farmacie, refugiu pentru camioane și punct de alimentare cu combustibil, centru regional de formare continuă, etc.

- Suprafața de teren destinată investițiilor se va atribui investitorilor prin licitație

sau prin negociere directă, în conformitate cu prezentul Regulament și cu dispozițiile legale în vigoare;

- SC Tetarom SA va edifica o clădire multifuncțională din fonduri proprii și/sau

prin accesare de fonduri publice sau granturi care va avea rol de sediu administrativ, dispecerat de avarie pentru alimentarea cu energie electrică, spații tehnice, sediu poliție, pompieri, SMURD și alte spații ce vor fi închiriate conform cu necesitățile apărute pe parcurs.

## **1. Prevederi generale**

**1.1. Administrarea "PARCULUI INDUSTRIAL TETAROM 3"** denumit în continuare "**Parcul**" se realizează de către SC TETAROM S.A., care va urmări ca în Parc să se desfășoare cu preponderență următoarele activități:

- a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;

- b) afaceri, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică, desfășurate în apropierea terminalelor de containere, a infrastructurii de transport (șosele, căi ferate, aeriene, maritime, fluviale) și a punctelor vamale;
- d) servicii, în care predomină industriile prestatoare de servicii, astfel cum sunt definite de Clasificarea Activităților din Economia Națională.
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

**1.2.** Toate activitățile ce se vor desfășura în Parc trebuie să respecte cu strictețe toate standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului și să nu afecteze activitățile economice ale investitorilor stabiliți în Parc. În baza aprobării conducerii SC TETAROM S.A., personalului de control al protecției mediului i se permite accesul în Parc pentru efectuarea controlului de specialitate.

## **2. Activități acceptate a se desfășura în Parcul Industrial Tetarom 3:**

<b>29</b>	Industria de mașini și echipamente
<b>30</b>	Industria de mijloace ale tehnici de calcul și de birou
<b>31</b>	Industria de mașini și aparate electrice
<b>32</b>	Industria de echipamente, aparate de radio, televiziune și comunicații
<b>33</b>	Industria de aparatură și instrumente medicale, de precizie, optice și ceasornicărie
<b>22</b>	Edituri și reproducerea și reproducerea înregistrărilor pe suporturi
<b>244</b>	Fabricarea de medicamente, produse farmaceutice și naturiste
<b>245</b>	Fabricarea săpunurilor, detergenților și produselor de întreținere, cosmetice și de parfumerie
<b>2465</b>	Fabricarea suporturilor destinați înregistrărilor
<b>2521</b>	Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic
<b>2614</b>	Fabricarea fibrelor din sticlă
<b>34</b>	Industria mijloacelor de transport rutier
<b>1532</b>	Fabricarea sucurilor de fructe și legume
<b>1533</b>	Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor
<b>1581</b>	Fabricarea pâinii; fabricarea produselor proaspete de patiserie
<b>1584</b>	Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase
<b>1598</b>	Producția de ape minerale și băuturi răcoritoare nealcoolice
<b>353</b>	Constructii si reparatii de aeronave si nave -2-
<b>354</b>	Producție de motociclete, biciclete și vehicule pentru invalizi
<b>362</b>	Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare
<b>363</b>	Fabricarea instrumentelor muzicale
<b>364</b>	Fabricarea articolelor pentru sport
<b>365</b>	Fabricarea jocurilor și jucăriilor
<b>3661</b>	Fabricarea bijuteriilor de fantezie

<b>3663</b>	Fabricarea altor produse manufacturiere
<b>4525</b>	Alte lucrări speciale de construcții
<b>50</b>	Comert cu ridicata si cu amanuntul, intretinerea si repararea autovehiculelor si a motocicletelor; comert cu amanuntul al carburantilor pentru autovehicule < <a href="http://codurile-caen.gsign.biz/Comert_cu_ridicata_si_cu_amanuntul_intretinerea_si_repararea_autovehiculelor_si_a_motocicletelor.htm">http://codurile-caen.gsign.biz/Comert_cu_ridicata_si_cu_amanuntul_intretinerea_si_repararea_autovehiculelor_si_a_motocicletelor.htm</a> >
<b>511</b>	Activități de intermediere în comerțul cu ridicata
<b>512-519</b>	Comerț cu ridicata
<b>52</b>	Comerț cu amănuntul
<b>551</b>	Hoteluri
<b>5530</b>	Restaurante
<b>5540</b>	Baruri
<b>5551</b>	Cantine
<b>5552</b>	Alte unități de preparare a hranei
<b>6010</b>	Transporturi pe calea ferată
<b>6022</b>	Transporturi cu taxiuri
<b>6023</b>	Transporturi terestre de călători ocazionale
<b>6024</b>	Transporturi rutiere de mărfuri
<b>6030</b>	Transporturi prin conducte
<b>6311</b>	Manipulări
<b>6312</b>	Depozitări
<b>6330</b>	Activități ale agențiilor de turism și asistență turistică
<b>6340</b>	Activități ale altor agenții de transport
<b>6412</b>	Alte activități de curier
<b>6420</b>	Telecomunicații
<b>6512</b>	Alte activități de intermediari monetare
<b>652</b>	Alte intermediari financiare
<b>66</b>	Activități de asigurări și ale caselor de pensii
<b>67</b>	Activități auxiliare intermediarilor financiare
<b>70</b>	Tranzacții monetare
<b>71</b>	Închirierea mașinilor și a echipamentelor fără operator
<b>72</b>	Realizarea de produse software, servicii informatice și conexe
<b>73</b>	Cercetare - dezvoltare
<b>74</b>	Alte activități prestate în principal întreprinderilor
<b>7513</b>	Controlul activităților economice
<b>802</b>	Învățământ secundar
<b>803</b>	Învățământ superior
<b>8042</b>	Alte forme de învățământ
<b>851</b>	Activități referitoare la sănătatea umană
<b>90</b>	Asanarea și îndepărtarea gunoaielor, salubritate și activități similare
<b>9211</b>	Producție de filme cinematografice și video
<b>9220</b>	Activități de radio și televiziune
<b>9231</b>	Creație și interpretare artistică și literară
<b>9232</b>	Activități de gestionare a sălilor de spectacol
<b>9240</b>	Activități ale agențiilor de presă
<b>9251</b>	Activități ale bibliotecilor și arhivelor

- 926 Activități sportive  
9302 Coafură și activități de înfrumusețare  
9304 Activități de întreținere corporal -3-

În parc este interzis accesul mărfurilor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convențiile intenționale la care România este parte.  
Agenții economici vor respecta Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

### **3. Drepturile si obligatiile SC Tetarom SA**

**3.1.** În Parcul Industrial Tetarom 3, SC Tetarom SA are dreptul de a:

- acorda dreptul de folosință și dreptul de a construi pe teren,
- constitui dreptul de suprafață conform Codului Civil;
- de a acorda dreptul de acces și de racordare la infrastructura de utilități a Parcului,
- de a închiria viitoarele clădiri edificate în nume propriu sau în numele Consiliului Județean Cluj și de a încasa și folosi chiria,
- de a vinde terenul aflat în proprietatea SC Tetarom SA oricărui investitor, după realizarea de către acesta, în proporție de 100%, a investiției la care s-a angajat; poate face obiectul vânzării doar terenul aferent investiției și anume terenul construit sau amenajat.

**3.2.** În situația în care un investitor se angajează la o investiție de minim 10 milioane Euro, terenul va putea fi vândut ulterior realizării unei părți de 15% din valoarea investiției.

**3.3.** Prețul de vânzare al terenului va fi stabilit printr-o expertiză întocmită de către un expert independent, la data vânzării, expertiză ce va fi supusă aprobării Adunării Generale a Acționarilor și plenului Consiliului Județean.

**3.4.** Transmiterea dreptului de folosință și de construire/constituirea dreptului de suprafață asupra terenului se va face prin:

- a) licitație publică, în cazul unor investiții cu o valoare de până la 10 milioane Euro sau echivalentul acestei sume în lei, sau
- b) prin negociere directă, cu respectarea legislației în domeniul ajutorului de stat, în cazul în care un investitor îndeplinește condițiile de acces în Parc, prevăzute la pct. 4 de mai jos și se angajează la o investiție cu o valoare de minim 10 milioane Euro sau echivalentul acestei sume în lei.

**3.5.** Sumele ce vor fi plătite de către investitori în schimbul dreptului de folosință, respectiv a dreptului de suprafață asupra terenului au fost stabilite prin raport de expertiză

**3.6.** Suma reprezentând contravaloarea dreptului de folosință, respectiv a dreptului de suprafață asupra terenului este:

- pentru zona industrie - 0,10 Euro/mp/an plus TVA;
- pentru zona servicii - 0,50 Euro/mp/an plus TVA.

**3.7.** Taxa de administrare este de 0,50 Euro/mp/an plus TVA. Aceasta se va plăti și ulterior cumpărării de către investitori a terenului aferent investiției realizate.

**3.8.** Plata sumelor menționate mai sus va fi efectuată de către investitori în lei, iar echivalentul în lei va fi stabilit pe baza cursului de schimb al BNR valabil la data emiterii facturii. Sumele datorate de investitori se vor actualiza anual, conform indicelui de inflație al Euro publicat de Eurostat.

**3.9.** Modalitatea și termenele de plată vor fi stabilite prin contractul încheiat între SC Tetarom SA și investitor.

**3.10.** În situația în care un investitor se angajează prin contract la o investiție mai mare de 10 milioane euro și aceasta se va realiza în 2 etape, investitorul are dreptul de a solicita ca pentru

suprafața de teren necesară etapei a doua de dezvoltare, suprafață ce nu poate depăși 50% din suprafața totală de teren care face obiectul contractului și pentru o durată de cel mult 7 ani de la data predării terenului, să achite o taxă de administrare de 0,2 Euro/mp/an, având în vedere faptul că în decursul termenului de 7 ani SC Tetarom SA prestează serviciile pentru care se datorează taxa de administrare doar pentru suprafața de teren aferentă primei etape de dezvoltare..

**3.11.** În cazul în care investitorul nu începe etapa a doua de dezvoltare a investiției în acest termen de 7 ani, acesta fie va restitui suprafața de teren aferentă etapei a doua de dezvoltare, în condițiile în care a fost primită, fie va începe plata taxei de administrare la valoarea integrală de 0,5 Euro/mp/an pentru întreaga suprafață de teren ce face obiectul contractului precum și diferența de 0,3 Euro/mp/an, plus dobânda legală pentru suprafața de teren aferentă etapei a doua de dezvoltare și pentru întreaga durată de 7 ani.

-4-

**3.12.** În cazul în care investitorul începe etapa a doua de dezvoltare a investiției în acest termen de 7 ani, va plăti taxa de administrare integrală de 0,5 Euro/mp/an pentru întreaga suprafață de teren ce face obiectul contractului, începând cu data începerii lucrărilor pentru etapa a doua de dezvoltare.

**3.13.** De asemenea, investitorul se va angaja ca prima etapă de dezvoltare să se realizeze astfel încât terenul alocat celei de-a doua etape, în situația în care se impune să fie restituit către Tetarom, să nu fie afectat sub aspectul funcționalității sale sau al accesului la drum/racordurile de utilități.

**3.14.** În Parcul Industrial Tetarom 3, SC Tetarom SA are următoarele obligații prevăzute de legislația în vigoare:

- a) să furnizeze/presteze utilitățile și serviciile necesare activităților desfășurate în parcul industrial;
- b) să asigure și să garanteze nediscriminatoriu dreptul de folosință asupra infrastructurii și utilităților, potrivit contractelor încheiate cu beneficiarii acestora;
- c) să repare, să întrețină, să modernizeze și să dezvolte, după caz, infrastructura și utilitățile din interiorul parcului industrial;
- d) să asigure accesul la utilizarea spațiilor din parcul industrial destinate folosinței comune;
- e) să asigure administrarea spațiilor și clădirilor parcului industrial;
- f) să gestioneze sursele financiare proprii și atrase, în conformitate cu strategia de funcționare și dezvoltare a parcului industrial;
- g) să asigure selectarea solicitărilor de admitere de noi agenți economici în parcul industrial; lista cuprinzând agenții economici selecționați se depune la M.I.R.A.;
- h) să atragă investitori pentru dezvoltarea de activități productive și servicii;
- i) să elaboreze strategia de funcționare și dezvoltare a parcului industrial;
- j) să asigure sprijin pentru dezvoltarea parteneriatelor interne și internaționale, consultantă pentru afaceri, consultantă tehnologică;
- k) să asigure relațiile de colaborare cu autoritățile guvernamentale și cu autoritățile administrației publice locale și centrale.
- l) alte obligații specifice ale societății-administrator și ale agenților economici sunt prevăzute în contractele încheiate între aceștia.

#### **4. Accesul în Parcul Industrial Tetarom 3**

Accesul în Parc se va face cu condiția îndeplinirii criteriilor de calificare, a cerințelor de eligibilitate și pe baza realizării unui punctaj de către fiecare investitor.

##### **4.1 Cerințe de calificare**

**4.1.1** Au dreptul de a dobândi accesul în Parc, prin una din modalitățile prevăzute la pct. 3.4 de mai sus, investitorii constituiți în mod legal, în baza legilor civile sau comerciale în vigoare, care dovedesc faptul că:

- a. nu sunt în stare de faliment ;
- b. afacerile lor nu sunt supervizate și conduse de tribunale ;
- c. nu au intrat în diferite aranjamente financiare cu creditorii ;
- d. nu și-au suspendat activitatea de afaceri sau nu se găsesc în orice altă situație analogă cu cele descrise mai sus, în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;
- e. nu sunt pe cale de a deveni subiect al procedurilor de declarare a falimentului, de lichidare judiciară, de a fi administrate de tribunale, de a intra în aranjamente financiare cu creditorii în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;
- f. nu au fost condamnați pentru un delict de comportament profesional printr-o sentință rămasă definitivă (cu putere de res judicata) ;
- g. nu se fac vinovați de furnizarea de informații eronate sau incomplete către SC Tetarom SA, informații pe care aceasta le-a cerut ca o condiție de a putea participa la procedura de licitație sau de negociere directă.

**4.1.2.** Investitorii vor dovedi printr-o declarație notarială că nici una din situațiile detaliate la punctele a.-g. nu li se aplică.

-5-

**4.1.3.** Investitorii vor dovedi că întrunesc condițiile care îi califică la încheierea unui contract având ca obiect un drept de folosință și de construire sau un drept de suprafață asupra unui teren din Parc, printr-un document datat cu mai puțin de 90 de zile înaintea depunerii solicitării, document redactat în conformitate cu legislația lor națională sau copii ale documentelor originale care dovedesc constituirea și/sau statutul legal al companiei și stabilesc locul de înregistrare și/sau sediul central sau, dacă este cazul, locul unde se găsește administrația centrală.

**4.1.4.** Cerințele descrise în amănunt la punctele a.-g. inclusiv, se aplică suplimentar tuturor partenerilor dintr-un consorțiu. Prin urmare în plus față de propria documentație și de certificate, investitorii vor prezenta alături de ofertele lor actele și certificatele solicitate la punctele a.-g. inclusiv și la capitolul 2, cu privire la fiecare partener din Consorțiu.

#### **4.2. Informații/documente care trebuie furnizate de către investitori**

**4.2.1.** Toți investitorii trebuie să ofere următoarele informații și să depună următoarele documente în vederea participării la o procedură de licitație în vederea dobândirii unui drept de folosință și de construire sau un drept de suprafață asupra unui teren din Parc:

- a. Scrisoare de intenție care să arate activitățile ce urmează a se desfășura pe terenul care va face obiectul contractului de cesiune, cuantumul minim al investiției la care se angajează investitorul și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze ;
- b. Declarație notarială că nu sunt în nici una din situațiile prevăzute la pct. 4.1 „Cerințe de



- calificare";
- c. Informații generale despre Investitor;
  - d. Garanție de participare în valoare de 10.000 lei;
  - e. Organigrama companiei;
  - f. Certificat constatator emis de către Oficiul Registrului Comerțului;
  - g. Declarație financiară însoțită de ultimul bilanț;
  - h. Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuții sociale;
  - i. Certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale;
  - j. Certificat de cazier fiscal;
  - k. Experiența în domeniul de activitate care face obiectul investiției;
  - l. Dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/ modalitatea prin care va finanța lucrările sau o scrisoare de garanție bancară în valoare de 10% din valoarea investiției la care se angajează;
  - m. Informații despre calificările tehnice ale investitorilor;
  - n. Un Studiu de Fezabilitate cu descrieri succinte ale activităților principale;
  - o. Un Plan de Afaceri din care să reiasă viabilitatea afacerii pe care urmează să o deruleze în parc;
  - p. O schiță a Sistemului de Asigurare a Calității care va fi folosit;
  - q. Date despre societăți mixte;
  - r. Isoricul litigiilor sau declarație notarială din care să rezulte lipsa litigiilor sau a litigiilor în curs;
  - s. Copii ale actelor arătând statutul legal și locul de înregistrare a sediului investitorului (certificat de înregistrare, contract de societate, acte adiționale) și un act cu împuternicire legală care să autorizeze semnatarul investitorului și toată documentația care are legătură cu acestea, în cazul în care semnatarul nu este reprezentantul legal al investitorului.
- 4.2.2.** În cazul procedurii de negociere directă, investitorul trebuie să depună actele prevăzute mai sus, cu excepția celor prevăzute la lit. d).
- 4.3. Criteriile minime de eligibilitate pentru fiecare investitor cuprind:**
- a. Investitorul trebuie să fie o firmă înregistrată sau o persoană fizică capabilă de a duce la capăt lucrările respective.
  - b. Investitorul intenționează să desfășoare în Parc exclusiv activități dintre cele prevăzute la pct. 4.2 de mai sus;
  - c. Investitorul trebuie să depună toate actele solicitate la punctul 4.2.

-6-

Dacă el este investitor unic trebuie de asemenea să aibă acces la credit sau la alte posibilități financiare adecvate ca să asigure finanțarea corespunzătoare a investiției și a plăților datorate pentru durata contractului.\_

#### **4.4. Instrucțiuni pentru ofertanți**

**4.4.1.** Ofertanții vor depune obligatoriu toate actele solicitate în limba română într-un plic sigilat.

**4.4.2.** Oferta va cuprinde minim contravaloarea sumei și a taxei de administrare prevăzute în prezentul Regulament în Euro/mp/an .

**4.4.3.** Ofertantul va depune și o garanție a ofertei sub forma unei garanții bancare în valoare de 10.000 lei.

**4.4.4.** Garanția va fi valabilă minim 60 de zile și va fi executată într-una din următoarele condiții :

- Ofertantul își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului;
- Ofertantul-câștigător refuză încheierea contractului.

#### **4.5. Procedura**

**4.5.1** Procedura care se va aplica de către SC Tetarom SA în cazul procedurii de licitație publică în vederea încheierii unui contract de cesiune/superficie, la solicitarea investitorilor este următoarea:

- a. Orice investitor interesat va depune la sediul SC Tetarom SA din Str. Tăietura Turcului nr.47 în perioada menționată în anunțul licitației toate actele și documentele solicitate.
- b. La deschiderea ofertelor, după verificarea existenței unui dosar complet, comisia va stabili ofertantul câștigător și va anunța prin fax rezultatul licitației în termen de 15 zile. Componența comisiei va fi stabilită de către Consiliul de administrație al SC Tetarom SA.
- c. Contractul/ contractele va/vor fi atribuit/atribuite ofertantului/ ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.
- d. În situația în care 2 sau mai mulți investitori dobândesc același punctaj se vor convoca și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an aplicat la suma reprezentând contravaloarea folosinței terenului.
- e. SC Tetarom SA își rezervă dreptul de a refuza toate ofertele dacă apreciază că nici una nu corespunde interesului și strategiei de dezvoltare a Parcului.

**4.5.2** Procedura care se va aplica în cazul procedurii de negociere directă, este următoarea:

- a. Orice investitor interesat va depune la sediul SC Tetarom SA din Str. Tăietura Turcului nr.47 toate actele și documentele prevăzute la pct. 4.1 și 4.2 din prezentul Regulament.
- b. După verificarea existenței unui dosar complet, reprezentanții SC Tetarom SA vor comunica investitorului începerea negocierii contractului.
- c. În urma finalizării procedurii de negociere, reprezentanții legali sau împuterniciți ai părților vor semna contractul în forma agreată, cu respectarea tuturor condițiilor de fond și de formă prevăzute de lege.

#### **4.6. Evaluarea**

**4.6.1.** În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- Prețul oferit (cuprinzând prețul cesiunii și taxa de administrare) - 30%
- Investiția la care se angajează - 35%
- Locurile de muncă la care se angajează - 35%.

**4.6.2.** Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

- Punctajul pentru factorul de evaluare «Prețul oferit» se acordă astfel : pentru cea mai mare sumă oferită se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru o altă sumă se acordă punctajul astfel:

$$S_n = (\text{preț sumă } n / \text{preț sumă maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$$

- Punctajul pentru factorul de evaluare «Investiția la care se angajează» se acordă astfel: pentru investiția cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare ; pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel :

$$I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$$

- Punctajul pentru factorul de evaluare «*Locurile de muncă la care se angajează*» se acordă astfel: pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare ; pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel :

$$P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat.}$$

**4.6.3.** În funcție de punctajul dobândit se va realiza un clasament, pe baza căruia se va aloca terenul în funcție de suprafața disponibilă.

**5. Caietul de sarcini** pentru cesiunea dreptului de folosință/constituirea suprafeței asupra terenului Parc,

**5.1.** Obiectul contractului: drept de folosință și de construire sau drept de suprafață asupra unei parcele de teren situate în Parc, Județul Cluj, comuna Jucu, identificat în sistemul de publicitate imobiliară.

**5.2.** Proprietar: SC TETAROM SA, administratorul Parcului Industrial/proprietar al terenului.

**5.3.** Obiectivul acordării dreptului de folosință/dreptului de suprafață: Capitalizarea competențelor locale și regionale prin dezvoltarea producției de software, industriilor nepoluante care să determine angajarea de personal cu înaltă calificare și crearea în ritm accelerat de noi locuri de muncă.

**5.4.** Durata maximă a contractului va fi stabilită conform prevederilor legale incidente la momentul încheierii fiecărui contract.

**5.5.** Durata de execuție a obiectivului este stabilită prin autorizația de construire, putându-se prelungi la cerere, conform prevederilor legale.

**5.6.** Pe toată durata de desfășurare a activității în Parc, se vor respecta condițiile referitoare la activitățile acceptate.

**5.7.** Tratatul arhitectural va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal, conform proiectului de autorizare a construirii.

**5.8.** Se vor folosi la finisajul exterior materiale potrivit prevederilor P.A.C.

**5.9.** Se vor asigura prin proiect D.D.E. amenajarea drumurilor și a căilor de acces auto și pietonale în interiorul parcelei care face obiectul contractului și propusă organizarea aprovizionării, colectării și evacuării deșeurilor și ambalajelor.

**5.10.** Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

**5.11.** Se recomandă execuția modulelor, montajul și finisajele printr-un constructor unic în scopul asigurării unei imagini unitare în ansamblu.

**5.12.** Se pot prevedea soluții alternative de asigurare a încălzirii în care sens se vor obține și acordurile legale. Lucrările se suportă în totalitate de investitor.

**5.13.** Se vor desfășura activitățile descrise în prezentul Regulament și în conformitate cu legislația în vigoare.

**5.14.** Termene de realizare:

- În 4 luni de la intrarea în vigoare a contractului se va depune dosarul în vederea obținerii autorizației de construire;
- Începerea lucrărilor va avea loc în maxim 1 an de la intrarea în vigoare a contractului.

- Finalizarea construcției va avea loc în termen de 1 an de la începerea ei;
- Desfășurarea activității în vederea căreia s-a încheiat contractul se impune a începe în termen de 2 luni de la finalizarea construcției.

Aceste termene pot fi prelungite cu acordul scris al SC Tetarom SA, ținându-se cont de complexitatea investiției. Acordul fie va fi inclus în contractul semnat cu investitorul, fie va fi emis ulterior semnării contractului.

**5.15.** Impozitul pe teren și pe clădiri va fi suportat de către investitor.

**5.16.** Este interzisă transferarea de către investitor a oricăror drepturi dobândite asupra terenului

prin contractul cu SC Tetarom SA către terți, fără acordul prealabil scris al Proprietarului. Acordul prealabil scris va fi dat numai de către reprezentantul legal al Tetarom SA. Eventualul acord de transferare/ transmitere de drepturi de către Investitor, către terți este condiționat de îndeplinirea obligațiilor contractuale.

-8-

**5.17.** Investitorul are obligația de a pune la dispoziția SC TETAROM SA toate informațiile,

datele și documentele solicitate de acesta în legătură cu derularea contractului și modul în care își respectă obligațiile asumate prin contract.

**5.18.** Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției

privesc pe investitor și se fac exclusiv pe cheltuielile sale.

**5.19.** Toate lucrările privind încadrarea la rețele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului

de la deținătorii acestora privesc pe investitor.

**5.20.** Investitorul este obligat să asigure pe perioada contractului administrarea terenului și a

obiectivelor construite conform scopului pentru care a fost cedată folosința terenului. Orice schimbare de funcțiuni se poate face cu respectarea prevederilor legale.

**5.21.** Investitorul are obligația de a executa din fonduri proprii lucrări de amenajare (de ex.

spații verzi) pentru suprafață neconstruită.

**5.22.** SC Tetarom SA are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de

construcții în vederea respectării autorizației de construire eliberată pentru obiectivul aprobat.

**5.23.** Investitorul va suporta toate cheltuielile aferente încheierii contractului și înscriere în

documentele de publicitate imobiliară.

## **6. Încetarea contractului:**

**6.1.** Contractul încetează în situațiile stabilite prin contractul încheiat între părți.

**6.2.** În situația în care construcțiile edificate de către Investitor sunt înstrăinate către terți, aceștia vor fi obligați să respecte acest regulament.

**6.3.** În situația în care terenul a fost vândut către Investitor și acesta decide revânzarea lui într-o

perioadă de 10 ani de la data cumpărării, SC Tetarom SA are un drept de prim refuz la același preț cu care l-a vândut Investitorului, plus dobânda legală la zi. Dacă se vinde terenul unui terț la un preț mai mare decât cel încasat de SC Tetarom SA de la Investitor, Investitorul va transfera către SC Tetarom SA diferența dintre prețul încasat de la terțul cumpărător și prețul de achiziție, plus dobânda la zi.

**6.4.** În situația în care Investitorul renunță la investiție are obligația fie de a restitui terenul în starea în care l-a primit, fie de a continua plata sumei și a taxei de administrare conform contractului încheiat, întrucât terenul fiind grevat, nu poate fi obiectul altui contract de cesiune/superficie; în această ultimă situație, Investitorul va fi obligat ca în termen de maxim 2 ani de la data anunțării renunțării la continuarea investiției din Tetarom III (perioadă în care va plăti sumele prevăzute în contract), fie să restituie terenul în starea în care l-a primit, fie să găsească alt investitor care să preia investiția în aceleași condiții fie, să transfere cu titlu gratuit către Tetarom investiția în forma în care se află la acea dată.

**6.5.** Încetarea cesiunii prin expirarea duratei:

**6.5.1.** La termenul de încetare a cesiunii, investitorul are obligația de a preda gratuit și liber de orice sarcini terenul, respectiv, bunul ce a făcut obiectul contractului de cesionare, pe baza unui act de predare- primire.

**6.5.2.** În situația în care la termenul de încetare a cesiunii vor apărea alte reglementări legale privind cesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute la aliniatul precedent.

**6.5.3.** Investiția și alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către SC Tetarom SA, pe bază de contract la data expirării cesiunii în măsura în care SC Tetarom SA își va exprima intenția de a le prelua.

**6.5.4.** Cedentul are un drept prioritar la achiziționarea bunurilor care au aparținut investitorului și au fost utilizate de către acesta pe durata cesiunii în schimbul plății unei compensații stabilită de către un expert independent autorizat.

**6.6.** Încetarea contractului prin retragere:

**6.6.1.** Cesiunea se retrage și contractul se reziliează în situația în care investitorul nu respectă obligațiile și termenele asumate prin contract, constatarea făcându-se de către organele autorizate și SC Tetarom SA.

**6.6.2.** Cesiunea se retrage și în cazul în care investitorul încalcă oricare dintre dispozițiile art. 5.14 sau dacă a schimbat destinația terenului cesionat, sau dacă nu achită prețul în termen de 45 zile de la data emiterii facturii. În aceste situații, rezilierea va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

-9-

**6.7.** Încetarea cesiunii prin renunțare:

**6.7.1.** Investitorul poate renunța la cesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune; eventualele investiții efectuate de acesta nu pot fi imputate cedentului. La cererea cedentului, investitorul va restitui terenul liber de sarcini pe cheltuiala sa.

**6.7.2.** Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment sau fenomen natural sau social exterior, extraordinar, imprevizibil, de nebiruit și independent de voința părților.

**6.7.3.** Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefax, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române în prezența părților.

**6.7.4.** În cazul de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

**6.7.5.** În condițiile în care cazul de forță majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 5 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului cesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

## **7. Dispoziții finale:**

**7.1.** Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de cesiune a dreptului de folosință/contractul de suprafață.

**7.2.** Soluțiile constructive discutate anterior cesiunii nu reprezintă în sine și aprobarea acestora și nu absolvă pe investitor de obligația obținerii avizelor și acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora. Realizarea oricăror construcții pe terenul cesionat se va face numai după obținerea autorizației de construire conform Legii nr.50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare și cu respectarea strictă a acesteia.

**7.3.** Solicitățile înaintate de companiile care sunt parteneri la 2 sau mai multe firme formând o societate mixtă / consorțiu vor îndeplini în plus următoarele cerințe:

- Investitorul va cuprinde toate informațiile cerute mai sus pentru fiecare partener dintr-o societate mixtă / consorțiu la fel ca și datele pe scurt ale contractelor derulate. Fiecare partener va trebui să îndeplinească cerințele de calificare și eligibilitate cerute ; cerințele referitoare la valori se vor considera îndeplinite și dacă partenerii consorțiului le vor îndeplini cumulativ ;

- Investitorul va fi delegat într-un mod în care să asocieze legal toți partenerii. Un partener va fi desemnat ca partener principal și responsabil pentru contract și o astfel de numire va fi confirmată de actul de împuternicire legală semnat de semnatori autorizați legal și reprezentând pe toți partenerii individuali.

**7.4.** Investitorul va include într-o înțelegere preliminară sau o scrisoare de intenție care va declara că toți partenerii sunt legal răspunzători, în comun sau separat, pentru executarea contractului, că partenerul aflat la conducere va fi autorizat să-și ia angajament și să primească instrucțiuni pentru și din partea fiecăruia și a tuturor partenerilor, și că executarea contractului, inclusiv plățile vor fi responsabilitatea partenerului aflat la conducere.

**PREȘEDINTE,  
Alin Tișe**

**Simona Gaci**

**Contrasemnează:  
SECRETAR AL JUDEȚULUI,**

