

Către: **Consiliul Județean Bihor**
Municipiul Oradea, Parcul Traian nr. 5
Telefon: 0259.410.181
Fax: 0259.410.182
Email: registratura@cjbihor.ro

Referitor: Clarificări în legătură cu procedura de licitație publică pentru constituirea unui drept de suprafață asupra imobilului teren intravilan, situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei nr. 4, județ Bihor, în vederea realizării obiectivului de investiții **Terminal Cargo**

În atenția: Mihaela Roșan

Data: 06.08.2021

Stimată doamnă Roșan,

Subscrisa _____ S.R.L., o societate română, înregistrată la Registrul Comerțului București sub Nr. _____, cu sediul situat în _____, județ _____, este legal reprezentată prin _____ calitate de Administrator (denumită în continuare „**Societatea**”),

În conformitate cu (i) dispozițiile legale aplicabile, (ii) prevederile documentației de atribuire ce constituie Anexa 4 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 150 din 15.07.2021 (denumită în continuare „**Documentația de Atribuire**”) vă supunem atenției solicitarea noastră de clarificări în privința următoarelor aspecte din Documentația de Atribuire:

1. La pagina 1 din Caietul de Sarcini se menționează faptul că obiectivul de investiții „Terminal Cargo” va include „clădiri, așa cum sunt definite de lege (hangar, depozit)...”. Vă rugăm să ne clarificați dacă Documentația de Atribuire impune ofertantului câștigător obligația de a construi un hangar sau aceasta este o alegere a investitorului în funcție de modelul de afaceri pregătit de acesta pentru operarea investiției.
2. Vă rugăm să ne confirmați că valoarea lucrărilor efectuate de către investitor pentru realizarea **căii de rulare a aeronavelor la sol** (obiectiv care, conform Documentației de Atribuire, la finalul lucrărilor, va trece, cu titlu gratuit în proprietatea Județului Bihor) este inclusă în valoarea totală a investiției asumate de către Investitor conform Documentației de Atribuire. În cazul unui răspuns afirmativ, vă rugăm să ne indicați modalitatea de determinare a valorii finale aferente acestei părți a investiției, având în vedere faptul că Documentația de Atribuire nu tratează acest aspect în mod distinct, precum și forma juridică și contabilă prin care această investiție trece, cu titlu gratuit, în proprietatea Județului Bihor.
3. Având în vedere că pentru partea din investiție constând în **cale de rulare a aeronavelor la sol**, U.A.T. Județul Bihor este responsabil în mod exclusiv pentru realizarea documentației tehnice-economice aferente și pentru obținerea autorizației de construire corespunzătoare (investitorul neavând nicio răspundere în acest sens), vă rugăm să ne comunicați care este termenul maxim asumat de către U.A.T. Bihor pentru (a) realizarea documentației tehnice și (b) obținerea autorizației de construire aferente.

4. În contextul descris la punctul 3 de mai sus, vă rugăm să ne clarificați ce se întâmplă dacă investitorul nu reușește să finalizeze minim 20% din investiție în termen de 20 de luni de la data perfectării contractului de suprafață (respectiv până la termenul limită de 30.06.2023) **din motive care nu țin de culpa sa, respectiv ca urmare a întârzierilor U.A.T. Bihor** în realizarea documentației tehnice-economice și/sau obținerea autorizației de construire aferente obiectivului **cale de rulare a aeronavelor la sol**.
5. Tot în acest context, vă rugăm să ne confirmați că termenul de 6 luni de zile prevăzut în Documentația de Atribuire pentru obținerea autorizației de construire aferente investiției se referă la obiectiv **mai puțin calea de rulare la sol a avioanelor**.
6. Vă rugăm să ne confirmați că termenul de 8 luni de zile prevăzut în Documentația de Atribuire pentru începerea lucrărilor de construire se referă la obiectiv **mai puțin calea de rulare la sol a avioanelor**.
7. Având în vedere faptul că Documentația de Atribuire permite, în principiu, construirea în etape a investiției, vă rugăm să ne confirmați faptul că termenele de 6, respectiv 8 luni de zile menționate la punctele 5 și 6 de mai sus se referă doar la autorizația de construire și, respectiv, lucrările de construire aferente construirii primei faze a investiției (reprezentând cel puțin 20% din total investiție).
8. Vă rugăm să ne clarificați dacă termenul limită de 30.06.2023 pentru asigurarea disponibilității operării terminalului cargo (minim o clădire) – pagina 2 din Caietul de Sarcini - presupune ca, până la acel termen, investitorul să și înceapă operarea efectivă a Terminalului Cargo.
9. În măsura în care investitorul finalizează, într-o primă etapă, mai mult de 20% din total investiție, pentru faza 2 este necesar ca investitorul să finalizeze încă 50% din total investiție sau este suficient orice procent necesar pentru ca, la finalul celei de-a doua faze, investiția totală să fie de 70% din totalul asumat de investitor? Spre exemplu, dacă la finalul primei etape, investitorul a finalizat 35% din total investiție, pentru faza a 2 trebuie să finalizeze încă 50% sau doar 35% din total investiție asumată?
10. Vă rugăm să ne confirmați că termenul de grație de 2 ani menționat pe paginile 2 și 3 din Caietul de Sarcini, punctul 5.3. semnifică faptul că investitorul nu va fi penalizat în niciun fel și drepturile sale nu vor fi afectate dacă respectivele condiții descrise la punctul 5.3 menționat mai sus sunt îndeplinite.
11. Vă rugăm să ne comunicați care este cursul de schimb care trebuie folosit de către investitor pentru a determina cuantumul în lei al investiției minime de 25 de euro/mp, astfel cum se menționează în Documentația de Atribuire.
12. Este necesar ca ofertantul să fi și desfășurat efectiv activitățile aferente unuia dintre codurile CAEN 4110, 6810, 6820, 5224 sau 5210 sau este suficient ca unul dintre aceste coduri CAEN să reprezinte obiectul său principal de activitate?

13. Vă rugăm să ne confirmați faptul că accesul investitorului la drumurile publice interioare din parcul industrial Eurobusiness II va fi fără restricții (cu excepția celor normale sau ocazionale, cauzate de evenimente extraordinare sau a celor menționate în mod expres în Regulamentul de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II) și gratuit pe toată durata contractului de suprafață precum și, ulterior, pe toată durata de existență a clădirilor edificate de către investitor pe teren. De asemenea, vă rugăm să ne confirmați faptul că aceste condiții de acces vor fi asigurate și pentru orice chiriași sau titulari de drepturi de folosință (sau alte drepturi similare) asupra clădirilor, cu respectarea regulilor de acces din cadrul parcului industrial Eurobusiness II.
14. Având în vedere că **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA** nu este parte în procedura de atribuire și, ulterior, nici în contractul de suprafață propus, vă rugăm să ne confirmați că U.A.T. Bihor va fi singurul responsabil pentru determinarea **Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA** în îndeplinirea întocmai și la timp a obligațiilor menționate în sarcina acesteia în cadrul Documentației de Atribuire.
15. Ținând cont că investitorul va construi calea de rulare a aeronavelor la sol pe 2 loturi de teren care aparțin U.A.T. Bihor diferite de lotul ce face obiectul procedurii de atribuire, vă rugăm să ne confirmați faptul că, la determinarea gradului de ocupare a terenului (de minim 40% și maxim 60%), suprafața căii de rulare a aeronavelor la sol nu va fi luată în calcul.
16. În virtutea dreptului de preempțiune constituit în favoarea investitorului asupra terenului, în conformitate cu Documentația de Atribuire, vă rugăm să ne confirmați faptul că investitorul are dreptul de a cumpăra terenul aflat în folosința sa exclusivă și pe care a construit oricând după finalizarea procentelor minime din investiție (respectiv 20%, 70%) fără o limitare temporală sau alte restricții. De asemenea, în acest context, vă rugăm să confirmați faptul că toate costurile aferente realizării documentației cadastrale aferente operațiunilor de dezmembrare/lotizare necesare pentru exercitarea de către investitor a dreptului de preempțiune vor fi suportate integral de către U.A.T. Bihor.
17. Tot în contextul aspectelor menționate la punctul 16 de mai sus, vă rugăm să ne comunicați la ce moment și sub ce formă trebuie investitorul să comunice către U.A.T. Bihor planul investițional etapizat menționat la pagina 13 din Caietul de Sarcini. Este acest plan investițional etapizat identic cu Formularul C din Documentația de Atribuire (*Angajamentele de investiții asumate de ofertant*)?
18. Vă rugăm să clarificați care este sensul ultimei fraze de la litera g) de pe pagina 10 din Caietul de Sarcini („... perioada aferentă întreruperii/suspendării activității respectivei entități juridice **va fi scăzută din termenele limită asumate de operatorul economic pentru realizarea investițiilor**”). Înțelegerea noastră este că, în situația în care investitorul obține cu întârziere anumite avize/autorizații ca urmare a întreruperii/suspendării activității autorităților emitente, atunci perioada de întârziere (care nu este culpa investitorului) **se va adăuga la termenele asumate de către investitor**, ducând, astfel, la o extensie a acestora. Vă rugăm să confirmați înțelegerea noastră.
19. Vă rugăm să ne confirmați faptul că interdicția de cesionare a dreptului de folosință menționată la litera î), pagina 11 din Caietul de Sarcini nu afectează în niciun fel dreptul

investitorului de a închiria sau a ceda folosința asupra oricărei părți a clădirilor și drumurilor, căilor de rulare și de acces, a platformei de garare, parcărilor și altor facilități care vor fi construite de investitor pe teren ca urmare a sau în legătură cu exploatarea comercială de către investitor a investiției efectuate.

20. Vă rugăm să clarificați care este data de referință pentru calculul valorii în lei a redevenței datorate de către investitor (pagina 13 din Caietul de Sarcini). Conform modelului contractului de suprafață, valoarea în lei a redevenței se calculează utilizând cursul de schimb anunțat de către BNR pentru ziua emiterii facturii corespunzătoare.
21. Vă rugăm să ne confirmați că, pentru primul an calendaristic (după semnarea contractului de suprafață) valoarea redevenței datorate de către investitor va fi calculată pro rata cu perioada de timp rămasă până la finalul respectivului an calendaristic.
22. Vă rugăm să ne confirmați că, în măsura în care investitorul va alege să cumpere orice parte a terenului asupra căruia poartă suprafața, de la data achiziției respectivei părți de teren, investitorul nu va mai achita redevență pentru respectiva parte de teren achiziționată.
23. Vă rugăm să ne precizați dacă în situația în care investitorul finalizează cel puțin 20% din valoarea investiției la care s-a angajat (astfel cum va fi determinat pe baza unui raport de evaluare, conform Documentației de Atribuire) dar nu finalizează 100% din obiectivele propuse prin planul investițional etapizat, penalitatea și, respectiv, sancțiunea menționate pe pagina 13 din Caietul de Sarcini vor mai fi aplicabile. Așteptăm aceleași precizări și pentru situația aferentă celei de două faze (când investitorul ar trebui să finalizeze cel puțin 70% din total investiție).
24. Vă rugăm să clarificați modalitatea de calcul a prețului terenului în cazul în care investitorul decide să exercite acest drept (fie pe etape, fie la finalul întregii investiții). Prețul de cumpărare va fi determinat luând în calcul (i) valoarea redevenței/an, (ii) valoarea redevenței pentru restul duratei contractului de suprafață sau (iii) valoarea redevenței pe întreaga perioadă a contractului de suprafață? De asemenea, din valoarea prețului de achiziție determinat conform celor de mai sus, valoarea redevenței deja achitate de către investitor (până la momentul achiziției) va fi scăzută?
25. În ceea ce privește condițiile de participare la procedura de atribuire, pe pagina 14 din Caietul de Sarcini, la secțiunea Persoane Juridice Române, se precizează că ofertantul „desfășoară activități autorizate de servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Terminalul Cargo” (o referință similară există și pe pagina 15, litera g). Vă rugăm să confirmați că este vorba de oricare dintre activitățile cuprinse în codurile CAEN 4110, 6810, 6820, 5224 sau 5210, astfel cum se menționează la pagina 3 din Caietul de Sarcini? De asemenea, există o obligație ca ofertantul să (a) aibă declarate aceste activități la Registrul Comerțului ca activități efective desfășurate la sediu, puncte de lucru sau la terți și/sau (b) să fi generat venituri în trecut din aceste activități? Totodată, este posibilă completarea destinației de folosință a spațiului, e.g terminal comercial, din perioada de construire sau ulterior, pe perioada acordării dreptului de suprafață?

26. Referitor la documentele care trebuie depuse de către ofertant în cadrul procedurii (cum ar fi, certificate constatatoare, cazier judiciar certificate de atestare fiscală etc), vă rugăm să ne precizați care este vechimea maximă admisibilă a acestor documente raportat la data depunerii ofertei. Caietul de Sarcini fie nu face mențiuni în acest sens, fie conține exprimări lacunare sau neclare de tipul „la zi”.
27. Referitor la documentul precizat pe pagina 15 din Caietul de Sarcini, litera h), vă rugăm să confirmați faptul că este vorba despre o copie a celei mai recente versiuni actualizate a actului constitutiv al ofertantului.
28. Având în vedere că, în conformitate cu cerința de la pagina 15 din Caietul de Sarcini, litera i), coroborat cu solicitarea de pe pagina 17 din Caietul de Sarcini, litera h) ofertantul trebuie să depună copii de pe bilanțul financiar-contabil pe ultimii 3 ani, vă rugăm să ne transmiteți cum se aplică această solicitare pentru societățile înființate recent și care nu au cel puțin 3 ani financiar de activitate anterioară. Există o condiție eliminatorie impusă de către U.A.T. Bihor cu privire la vechimea societății ofertante (respectiv să fi avut activitate cel puțin 3 ani fiscali)?
29. Vă rugăm să ne confirmați care este data limită minimă de valabilitate a Scrisorii de Garanție Bancară menționată pe pagina 16 din Caietul de Sarcini, punctul 1.1. Din păcate, Caietul de Sarcini nu menționează acest aspect.
30. Referitor la obligația Consiliului Județean Bihor de a elibera garanția de participare, Caietul de Sarcini nu are mențiuni cu privire situațiile ofertelor inacceptabile sau neconforme, punctul 1.3 de pe pagina 17 referindu-se doar la ofertanții declarați necâștigători sau câștigători. Vă rugăm să precizați care este termenul de eliberare a garanției de participare pentru ofertele declarate inacceptabile sau neconforme conform Documentației de Atribuire.
31. La pagina 15 din Caietul de Sarcini, litera b), pentru dovedirea faptului că ofertantul nu este insolubil se solicită de către ofertant a unui certificat constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului. La pagina 17 din Caietul de Sarcini, litera d), se solicită depunerea unei declarații pe proprie răspundere a administratorului societății din care să rezulte că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară. Vă rugăm să ne precizați care dintre cele 2 documente trebuie depuse de Societate.
32. Vă rugăm să ne comunicați care este cursul de schimb care trebuie folosit de către investitor pentru a determina cuantumul în lei al redevenței, astfel cum se menționează la pagina 18, ultimul rând din Caietul de Sarcini;
33. Vă rugăm să clarificați care sunt documentele justificative care trebuie depuse de către ofertant pentru a dovedi gradul de maturitate al proiectului. În acest sens, vă rugăm să clarificați ce înseamnă propunerea volumetrică a investiției și care sunt cerințele cu privire la extrasul de cont sau scrisoare de confort emisă de către bancă (pagina 19 din Caietul de Sarcini).
34. Vă rugăm să clarificați modalitatea de calcul a punctajului aferent duratei de execuție (pagina 22 din Caietul de Sarcini). Din nefericire, formula oferită nu este foarte clară. Presupunerea

noastră este că formula corectă este $P_n = (\text{numărul de luni } n / \text{numărul de luni aferent punctajului maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$. Vă rugăm să confirmați.

35. Referitor la Anexa 1 la Caietul de Sarcini – Contractul de Asociere – vă rugăm să clarificați ce se întâmplă cu dreptul de folosință asupra căii de rulare a aeronavelor la sol (pagina 2 – activitățile U.A.T. Județul Bihor, ultimul paragraf) în cazul în care Asociatul 3 înstrăinează, în condițiile legii și Documentației de Atribuire, clădirile și/sau terenul.
36. În ceea ce privește Formularul D la Caietul de Sarcini – Declarația Ofertantului pentru probleme de mediu, vă rugăm să ne clarificați care este (i) temeiul juridic și (ii) utilitatea următorului paragraf „confirmăm că ne sunt pe deplin cunoscute atât situația juridică a terenului contractat...”. Ținând cont că acest formular acoperă doar problemele de mediu cu privire la teren, nu există nicio justificare legală cu privire la introducerea paragrafului menționat mai sus.
37. Vă rugăm să clarificați conținutul art. 1.3 litera (i) din *modelul de contract de superficie – Formularul E*. Aparent, este o frază incompletă care nu oferă precizia necesară pentru o clauză contractuală.
38. Având în vedere prevederile art. 2.2 din *modelul de contract de superficie – Formularul E*, vă rugăm să clarificați ce se întâmplă cu contractul de superficie în cazul pieririi în întregime a construcțiilor edificate de ofertant.
39. Vă rugăm să clarificați care este procedura care trebuie respectată, respectiv documentele care trebuie depuse de către Superficiar pentru a demonstra realizarea a cel puțin 20% din investiție, conform art. 4.6 din *modelul de contract de superficie – Formularul E*. Acest articol tratează în mod expres doar cazurile de realizare a investiției de 70% și 100%.
40. Vă rugăm să precizați la ce raport de evaluare vă referiți la art. 4.7 din *modelul de contract de superficie – Formularul E* precum și să clarificați contradicția din acest articol cu prevederile Documentației de Atribuire (unde nu există nicio referire la un raport de evaluare pentru determinarea prețului de achiziție).
41. Art. 11.2.1. și 11.2.2. din *modelul de contract de superficie – Formularul E* – vă rugăm să clarificați care sunt sancțiunile în cazul respectivelor încălcări ale contractului de superficie. Mai mult, acestea ar trebui renumerotate ca 11.1.1. și 11.1.2.
42. Vă rugăm să clarificați care sunt motivele care stau la diferența de limbaj (și, implicit, de tratament juridic) dintre art. 11.2.1 (numerotare corectă 11.1.1.) și ultimul paragraf din art. 11.2. Pentru claritate în solicitarea noastră, menționăm că din art. 11.2 este eliminată sintagma „ori devine astfel ulterior”.
43. Vă rugăm să precizați cuantumul despăgubirilor de la art. 11.7 și 11.8 din *modelul de contract de superficie – Formularul E*.
44. Vă rugăm să clarificați formularea „urmează să înceteze” din articolul 11.8 din *modelul de contract de superficie – Formularul E* și de ce nu a fost aleasă formularea „încetează”.

45. Există disponibile studii de pre-fezabilitate care să susțină necesitatea unei investiții de tip terminal cargo în zonă? Dacă da, ne puteți pune la dispoziție aceste documente?
46. Vă rugăm să ne transmiteți informații cu privire la existența unei strategii pe plan local pentru susținerea atragerii unui operator de terminal cargo în zonă (e.g. facilități fiscale, ajutoare de stat/locale)?
47. Există posibilitatea negocierii termenilor comerciali (e.g. redevență minimă, flexibilitate în termenul de livrare, etc.)?

În lumina celor de mai sus, vă rugăm să ne transmiteți răspunsurile și clarificările solicitate. Pentru celeritate, vă rugăm să ne transmiteți răspunsul și pe adresele de email:

Cu stimă,





CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL



Compartimentul Juridic

Nr. 17/436 din 10.08 2021

Către

În atenția

Referitor: răspuns la solicitarea de clarificări în legătură cu procedura de licitație publică pentru constituirea unui drept de suprafață asupra imobilului teren intravilan, situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, în vederea realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR cu sediul în municipiul Oradea, Str. Parcul Traian nr. 5, cod stradă 410033, județul Bihor, cod fiscal 4244997, legal reprezentat prin președinte – dl. Ilie Gavril Bolojan,

Răspuns la solicitarea dvs. de clarificări înregistrată la subscrisa sub nr. 17496/09.08.2021, vă comunicăm, punctual, următoarele:

1. Întrebarea nr. 1

Răspuns: Documentația de atribuire nu impune ofertantului câștigător obligația de a construi un hangar, ci doar clădiri specifice obiectivului de investiții terminal cargo, tipul de construcție fiind la alegerea investitorului în funcție de modelul de afacere pregătit de acesta pentru operarea investiției.

2. Întrebarea nr. 2

Răspuns: Valoarea lucrărilor efectuate de către investitor pentru realizarea căii de rulare a aeronavelor la sol, investiție care, în baza contractului de asociere ce urmează a se încheia între părți, va intra cu titlu gratuit în proprietatea publică a U.A.T. Județul Bihor, este inclusă în valoarea totală a investiției asumată de ofertantul câștigător, conform documentației de atribuire.

Valoarea investiției va fi determinată în baza contractelor de lucrări/servicii/furnizare încheiate între ofertantul câștigător și terțe persoane și a documentelor/înscrisurilor financiare care atestă efectuarea plății de către ofertantul câștigător în scopul realizării investiției cale de rulare a aeronavelor la sol.

410033, Oradea, Parcul Traian nr. 5

Tel.: +40-259-410181 Fax: +40-259-410182 , [Http://www.cjbihor.ro](http://www.cjbihor.ro)

3. Întrebarea nr. 3

Răspuns: Termenul maxim asumat de către U.A.T. Județul Bihor pentru realizarea documentației tehnico-economice aferente investiției cale de rulare a aeronavelor la sol și a autorizației de construire aferente este de 120 zile de la data semnării contractului de asociere.

4. Întrebarea nr. 4

Răspuns: În situația în care investitorul nu reușește să finalizeze minim 20% din total investiție în termen de 20 luni de la data perfectării contractului de investiție, respectiv până la termenul limită de 30.06.2023, din motive care nu țin de culpa sa ci ca urmare a neîncadrării U.A.T. Județul Bihor în termenul asumat prin răspunsul la întrebarea nr. 3, între părți va fi încheiat un act adițional la contractul de suprafață prin care se va conveni prelungirea termenului de realizare a minim 20% din total investiție, cu perioada excedent al termenului de 120 zile (cu perioada în care U.A.T. a întârziat în a-și îndeplini obligațiile asumate).

5. Întrebarea nr. 5

Răspuns: Termenul de 6 luni prevăzut în documentația de atribuire pentru obținerea autorizației de construire nu include autorizația de construire aferentă investiției cale de rulare a aeronavelor la sol, întrucât obligația obținerii acestei autorizații revine U.A.T. Județul Bihor și nu investitorului.

6. Întrebarea nr. 6

Răspuns: Confirmăm că termenul de 8 luni pentru începerea lucrărilor de construire nu include obiectivul cale de rulare, acesta urmând a se realiza în conformitate cu cele precizate în documentația de atribuire și răspunsurile la întrebările anterioare.

7. Întrebarea nr. 7

Răspuns: Confirmăm. Termenele de 6 luni, respectiv 8 luni, se referă la autorizația de construire, respectiv demararea construcțiilor aferente primei faze a investiției (20% din total investiție), restul urmând a se realiza conform celor precizate la pagina 2, punctul 5 din caietul de sarcini.

8. Întrebarea nr. 8

Răspuns: Termenul de 30.06.2023, potrivit celor precizate la pag. 2 punct 4 din caietul de sarcini, presupune ca la acel termen terminalul cargo să fie operabil, investitorul urmând să asigure ulterior operarea.

9. Întrebarea nr. 9

Răspuns: Este necesar ca la finele celei de a doua etape/faze să fie realizat 70% din total investiție asumată.

10. Întrebarea nr. 10

Răspuns: Confirmăm.

11. Întrebarea nr. 11

Răspuns: În scopul depunerii ofertei, pentru a determina cuantumul în lei al investiției de minim 25 euro/mp, conform documentației de atribuire, ofertantul se va raporta la cursul euro/leu comunicat de către Banca Națională a României în ziua anterioară înregistrării ofertei la Consiliul Județean Bihor.

12. Întrebarea nr. 12

Răspuns: Este suficient ca unul dintre codurile CAEN indicate la pag. 3 din caietul de sarcini să reprezinte obiect de activitate principal al ofertantului.

13. Întrebarea nr. 13

Răspuns: Confirmăm, cu respectarea celor prevăzute la pag. 5 și 6 din caietul de sarcini. Condițiile de acces sunt valabile și vor fi asigurate și pentru chiriașii sau titularii dreptului de folosință sau alte drepturi similare asupra clădirilor, cu respectarea regulilor de acces din cadrul parcului industrial Eurobusiness II.

14. Întrebarea nr. 14

Răspuns: Confirmăm. Între C.J. Bihor și Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. există încheiat un contract de asociere prin care Agenția își asumă obligațiile menționate anterior.

15. Întrebarea nr. 15

Răspuns: Confirmăm. Gradul de ocupare a terenului (minim 40% și maxim 60%) privește doar terenul care face obiectul contractului de suprafață, nu și terenul pe care urmează a se realiza calea de rulare.

16. Întrebarea nr. 16

Răspuns: În virtutea dreptului de preemțiune constituit în favoarea investitorului asupra terenului, investitorul are dreptul de a cumpăra terenul aflat în folosință sa exclusivă și pe care a construit oricând după finalizarea procentelor minime de investiție, limitarea temporală fiind încadrarea în durata contractului de suprafață (oricând după finalizarea procentului din investiție până la împlinirea termenului contractului de suprafață).

În conformitate cu prevederile art. 4 punct 4.2 din Formularul E la caietul de sarcini – Act de constituire a unui drept de suprafață, U.A.T. Județul Bihor s-a angajat să realizeze dezmembrarea/lotizarea terenului și să suporte cheltuielile aferente, raportat la propunerea volumetrică a ofertei câștigătoare, în scopul obținerii autorizațiilor de construire și a celor necesare realizării Construcțiilor.

Dacă lotizarea/dezmembrarea la care faceți referire va rezulta dintr-o altă necesitate decât cea anterior indicată (spre exemplu din necesitatea exercitării dreptului de preemțiune), costurile vor fi suportate de către investitor.

17. Întrebarea nr. 17

Răspuns: Planul investițional etapizat la care facem referire la pag. 13 din Caietul de sarcini nu este același cu Formularul C din documentația de atribuire. Planul investițional etapizat se va întocmi și depune de către ofertant în momentul în care va notifica C.J. Bihor privitor la

intenția de exercitare a dreptului de preemțiune ca urmare a finalizării a 20% sau 70% din total investiție și privește investiția rămasă de executat.

18. Întrebarea nr. 18

Răspuns: Fraza la care faceți referire privește situațiile excepționale și care nu au putut fi prevăzute de către autoritatea județeană la momentul întocmirii caietului de sarcini, situații care duc la întreruperea/suspendarea activității unor autorități/instituții publice emitente ale autorizațiilor/avizelor necesare realizării terminalului cargo (exemplu: situația de pandemie cu COVID – 19 și măsurile adoptate în scopul stopării pandemiei au condus la suspendarea/întreruperea activității unor autorități/instituții publice).

19. Întrebarea nr. 19

Răspuns: Investitorul poate ceda dreptul de folosință asupra oricărei părți din investiția realizată și care va intra în proprietatea sa (clădiri, platforme de garare, parcări, etc), nu și asupra căii de rulare – investiție care va face obiectul proprietății publice a U.A.T. Județul Bihor.

20. Întrebarea nr. 20

Răspuns: Data de referință pentru calculul valorii în lei a redevenței datorate de investitor este data emiterii facturii de către proprietar, cursul de schimb fiind cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

21. Întrebarea nr. 21

Răspuns: Pentru primul an calendaristic după semnarea contractului de suprafață, redevența va fi calculată începând cu data semnării contractului de suprafață și până în ultima zi a anului calendaristic respectiv.

22. Întrebarea nr. 22

Răspuns: În conformitate cu prevederile Formularului F la caietul de sarcini, în situația în care Superficiarul va cumpăra parte/părți din Terenul obiect al prezentului contract, conform celor stipulate la art. 4.1., între Proprietar și Superficiar se va încheia un Act adițional la prezentul Contract, prin care clauzele contractului vor fi adaptate la noua situație juridică. În consecință, dreptul de suprafață asupra părții din teren cupărate de investitor urmează a înceta, în consecință și nu se va mai achita redevență pentru terenul cumpărat de investitor.

23. Întrebarea nr. 23

Răspuns: Da, sancțiunile prevăzute la pag. 13 vor fi aplicate.

24. Întrebarea nr. 24

Răspuns: La cumpărarea terenului, Superficiarul va achita cu titlu de preț al cumpărării Terenului valoarea Redevenței/mp, actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării, aferentă întregii perioade a dreptului de suprafață. Din această valoare nu se va scădea valoarea redevenței deja achitată de investitor până la momentul cumpărării terenului.

25. Întrebarea nr. 25

Răspuns: Este vorba despre oricare din activitățile cuprinse în codurile CAEN 4110, 6810, 6820, 5224 sau 5210. Este suficient ca unul dintre codurile CAEN indicate la pag. 3 din caietul de sarcini să reprezinte obiect de activitate principal al ofertantului.

Nu este posibilă completarea destinației de folosință a terenului, obiectul dreptului de suprafață este fiind exclusiv realizare terminal cargo la R.A. aeroportul Oradea.

26. Întrebarea nr. 26

Răspuns: Documentele depuse de ofertant în cadrul procedurii trebuie să fie valabile la data depunerii ofertei.

27. Întrebarea nr. 27

Răspuns: Confirmăm.

28. Întrebarea nr. 28

Răspuns: Nu există o condiție impusă de către U.A.T. Județul Bihor privitor la vechimea societății ofertante. În situația unei vechimi sub 3 ani, se vor depune bilanțurile financiar-contabile întocmite de la înființare și până la data depunerii ofertei, cu precizarea motivelor care justifică această conduită.

29. Întrebarea nr. 29

Răspuns: Conform calendarului licitației deschise, publicat odată cu Anunțul privind organizarea procedurii, limita minimă de valabilitate a Scrisorii de Garanție Bancară este data de 21.10.2021, inclusiv.

30. Întrebarea nr. 30

Răspuns: În termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării deciziei autorității județene privind declararea ofertei ca neconforme sau inadmisibilă.

31. Întrebarea nr. 31

Răspuns: Ambele documente trebuie depuse de ofertant.

32. Întrebarea nr. 32

Răspuns: În scopul depunerii ofertei, pentru a determina cuantumul în lei al nivelului redevenței ofertate, ofertantul se va raporta la cursul euro/leu comunicat de către Banca Națională a României în ziua anterioară înregistrării ofertei la Consiliul Județean Bihor.

33. Întrebarea nr. 33

Răspuns: În susținerea gradului de maturitate al proiectului, ofertantul poate depune orice document pe care îl consideră relevant. Propunerea volumetrică privește imagini, tehnici de generate de imagini, care redau în mod eficient informații relevante despre diverse date și forme ale proiectului.

34. Întrebarea nr. 34

Răspuns: Confirmăm. Formula este $P_n = (\text{număr de luni } n / \text{număr de luni aferent punctajului maxim}) \times \text{punctajul maxim acordat}$.

35. Întrebarea nr. 35

Răspuns: În situația în care Asociatul 3 înstrăinează, în condițiile legii și a documentației de atribuire, clădirile și/sau terenul, dreptul de folosință al acestuia asupra căii de rulare a aeronavelor la sol încetează. Noul proprietar urmează a negocia cu U.A.T. Județul Bihor condițiile în care va putea folosi calea de rulare la sol a aeronavelor.

36. Întrebarea nr. 36

Răspuns: Prin aceasta declarație, ofertantul confirmă că are cunoștință de situația juridică a terenului în ceea ce privește problemele de mediu.

37. Întrebarea nr. 37

Răspuns: Articolul 1.3 din modelul contractului de suprafață, instituie obligația pentru Superficiar de a nota în Cartea funciară construcțiile ale cărui proprietar este.

38. Întrebarea nr. 38

Răspuns: În situația pieirii în întregime a construcțiilor edificate de ofertant, pentru motive fortuite și care nu se datorează culpei acestuia, contractul de suprafață urmează a înceta.

39. Întrebarea nr. 39

Răspuns: Potrivit documentației de atribuire, similar cazurilor de realizare a investiției în proporție de 70%, respectiv 100%.

40. Întrebarea nr. 40

Răspuns: Se face referire la raportul de evaluare realizat de către U.A.T. județul Bihor în scopul determinării prețului minim al redevenței și care urmează a fi completat la data perfectării contractului de suprafață.

41. Întrebarea nr. 41

Răspuns: Sancțiunile sunt indicate expres în documentația de atribuire.

42. Întrebarea nr. 42

Răspuns: Sintagma se referă la situația în care, după momentul semnării contractului de suprafață, se dovedește că declarațiile sau garanțiile Superficiarului au devenit false datorită unor circumstanțe intervenite ulterior momentului întocmirii declarației/garanției.

43. Întrebarea nr. 43

Răspuns: Potrivit precizărilor exprese de la aceste articole, quantumul despăgubirilor va fi determinat la data încetării, în baza unui raport de evaluare. Deci, nu poate fi indicat la acest moment.

44. Întrebarea nr. 44

Răspuns: Este un atribut al autorității județene alegerea limbajului juridic folosit în documentația de atribuire.

45. Întrebarea nr. 45

Răspuns: Necesitatea realizării acestei investiții a fost identificată de către autoritatea județeană prin acte administrative adoptate în acest sens (Hotărârea C.J. Bihor nr. 150 din 15.07.2021 privind aprobarea documentației de atribuire pentru realizarea obiectivului de investiții TERMINAL CARGO la Regia Autonomă ”Aeroportul Oradea”, Hotărârea C.J. Bihor nr. 136 din 30.06.2021 privind trecerea imobilului constând în teren în suprafață totală de 14,3889 ha, identificat cu nr. Cadastral 179263, înscris în C.F. nr. 179263 Oradea, din proprietatea publică a U.A.T. JJudețul Bihor în proprietatea privată a U.A.T. Județul Bihor, în scopul realizării obiectivului de investiții TERMINAL CARGO și Hotărârea C.J. Bihor nr. 132 din 30.06.2021 privind încheierea unui acord de parteneriat pentru realizarea unui TERMINAL CARGO la R.A. Aeroportul Oradea) disponibile pe site-ul autorității județene.

46. Întrebarea nr. 46

Răspuns: Potrivit strategiei locale, Municipiul Oradea prin Consiliul Local Oradea va acorda facilități fiscale pentru persoana juridică, câștigătoare a procedurii de atribuire organizată de către Consiliul Județean Bihor, entitate care va realiza obiectivul de investiții TERMINAL CARGO, în baza și sub rezerva respectării de către investitor a condițiilor de eligibilitate prevăzute de schema de ajutor de minimis aprobată de către Consiliul Local Oradea pentru stimularea investițiilor care promovează dezvoltarea locală prin crearea de locuri de muncă în Municipiul Oradea (Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 1005/2020, disponibilă pe site-ul autorității locale).

47. Întrebarea nr. 47

Răspuns: Plenul C.J. Bihor a stabilit imperativ termenii contractuali privitor la valoarea redevenței și termenul de realizare a investițiilor. Nu există posibilitatea de negociere a acestor clauze.

Cu respect,

**PREȘEDINTE,
Ilie Gavril BOLOJAN**



**Consilier juridic,
Mihaela Simona ROȘAN**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' and 'R'.