

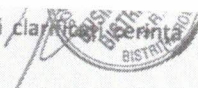
BUSINESS PARK BISTRITA SUD SRL

Nr. 93 / 23.10.2025

OBIECT: Răspuns consolidat la solicitarea de clarificari la Anuntul de licitatie in vederea concesiunii unor imobile-teren situate în intravilanul municipiului Bistrița, loc. componenta Viisoara nr.157A-157B, parte din amplasamentul alocat în vederea realizării obiectivului: Park de Specializare Inteligenta Bistrita IndustriaNova Hub nr. 68/ 29.09.2025

Solicitare de clarificari 1:

Referitor la procedura de concesiune anunțată în data de 17 septembrie 2025, vă rugăm să clarificați cerința privind codurile CAEN aplicabile proiectului, având în vedere aparenta contradicție dintre:



- **Condițiile de participare** (ex. pct. 4.6 lit. e și 11.2 lit. h):
 - 4.6. e) au prevăzut în statutul societății activități conform Codurilor CAEN menționate la capitolul I din prezenta Documentație de atribuire și au experiență în domeniu, probată prin calificare, număr de specialiști, etc.;
 - 11.2 La licitație vor fi acceptați ofertanții care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: [...] h) au prevăzut în actul constitutiv/statut și vor desfășura activități autorizate de producție și/sau servicii care respecta profilul general de activitate al Parcului de Specializare Inteligenta Bistrita IndustriaNova Hub și Anexa IV la ghidul solicitantului – Lista codurilor CAEN eligibile;

și

- **Lista documentelor punctul 6.3.1.B2:**
 - Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie conformă cu originalul, din care să rezulte următoarele:
 - a) Obiectul de activitate conform codurilor CAEN (opțiuni generale și strategice) aprobate în cadrul Strategiei de Specializare Inteligentă la nivelul regiunii Nord-Vest 2021-2027; în cazul în care la data depunerii ofertei ofertantul nu deține unul din codurile CAEN precizate anterior, va depune o declarație pe proprie răspundere prin care se obligă să îndeplinească această cerință la împlinirea termenelor prevăzute de Ghidul solicitantului Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.

În acest context, vă solicităm următoarele clarificări punctuale:

1. În fapt, este obligatorie deținerea și autorizarea codului CAEN eligibil la data depunerii ofertei, pentru această procedură de concesiune?
2. Cum se punctează situația în care, la depunere, ofertantul nu are încă codul CAEN înregistrat, dar depune declarația menționată?
3. Dacă se confirmă acceptarea pe baza declarației (condiție suspensivă), veți armoniza expres textele (4.6/11.2 vs. 6.3.1.B2) în documentație/clarificări oficiale?
4. Confirmați că nicio ofertă nu va fi respinsă pentru lipsa codului CAEN înregistrat în actele firmei la data depunerii, dacă este depusă declarația prevăzută la B.2 lit. a) și vor fi respectate termenele din ghid?

Raspuns 1:

Ca urmare a solicitării de clarificări cu nr. 25092901/29.09.2025 înregistrată la Business Park Bistrita Sud SRL cu nr.072/06.10.2025, referitor la procedura de concesiune a parcelelor de teren din incinta Parcului de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub, vă transmitem următoarele:

1. Este obligatoriu ca ofertanții să facă dovada îndeplinirii condițiilor de eligibilitate la data depunerii ofertei inclusiv în ceea ce privește codul CAEN, însă în lipsa unei astfel de dovezi, se acceptă și o declarație pe proprie răspundere prin care se obligă să îndeplinească această cerință la împlinirea termenelor prevăzute în Ghidul solicitantului Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă, aferent Programului Regional Nord-Vest 2021-2027.
2. În situația în care ofertantul depune declarația menționată - cu precizarea explicită a codului CAEN de care înțelege ofertantul să se folosească, se consideră condiția ca fiind îndeplinită, iar punctajul va fi aplicat în mod corespunzător codului CAEN precizat în cuprinsul declarației.
3. Textele la care faceți referire se interpretează coroborat și se aplică în sensul celor arătate la pct. 1 și 2.
4. În situația depunerii Declarației indicată la pct. 1 – cu precizarea explicită a codului CAEN de care înțelege ofertantul să se folosească și a angajamentului că vor fi respectate termenele din ghid – oferta nu poate fi respinsă pe motivul lipsei codului CAEN înregistrat în actele firmei.

Solicitare de clarificari 2:

Având în vedere prevederile cuprinse în DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE a contractelor de concesiune prin licitație publică a parcelelor de teren, situate în Municipiul Bistrița, localitatea componentă Viișoara nr. 157A-157B, situate în incinta Parcului de specializare inteligentă BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB, finanțat în cadrul Programului Regional Nord-Vest 2021-2027 (REGIO Nord-Vest), aprobată în cadrul ședinței Consiliului Local din data de 27.08.2025, cu precădere la Anexa 4.9 Planul de afaceri care solicită multiple documentații tehnice, informații detaliate despre piața produselor, informații detaliate care trebuie introduse în analiza financiară:

- Capitolul 2. Investiția
 - „includeți, după caz: plan de amplasare în zonă; plan de situație; planuri generale, fațade și secțiuni caracteristice de arhitectură cotate, scheme de principiu pentru rezistență și instalații, volumetrii, scheme ale fluxului tehnologic, plan de amplasare a utilajelor /echipamentelor în spațiul de prestare a serviciilor/producție”;
 - „se va anexa devizul general elaborat conform HG nr. 907/2016 în cazul în care prin proiect se propun lucrări care necesită autorizarea conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții”;
 - „se vor anexa documente justificative (oferte de preț, liste de cantități de lucrări, etc) pentru justificarea rezonabilității cheltuielilor”;
 - “descrieți rolul și funcțiunea fiecărui utilaj, echipament propus. Enumerați specificații tehnice minime, după caz”;
 - “Prezentați respectarea condițiilor cu privire la Principiile orizontale conform capitolului 3.16 din Ghidul Solicitantului - Sprijinirea dezvoltării unor investiții inițiale ale unor IMM-uri în cadrul parcurilor de specializare inteligentă din PR NV 2021-2027”
- Capitolul 4.Strategia de marketing
 - Dimensiunea pieței țintă (mărimea pieței țintă și tendințele de evoluție pe orizontul de operare al obiectivului); Identificați aria geografică de acoperire a produsului/serviciului
 - Analizați stadiul actual al pieței – nevoi și tendințe
 - Analizați potențialul de creștere a pieței
 - Descrieți factorii economici, politici, legislativi, tehnologici, sociali care au o influență direct asupra dinamicii sectorului/domeniului de activitate vizat
 - Analiza mediului concurențial care va cuprinde: Principalii concurenți, ponderea lor pe piață, punctele tari și punctele slabe ale produsului/serviciului dvs. comparativ cu cel al competitorilor (directi și indirecti); poziționarea în mediul concurențial (dacă este cazul) prin listarea amenințărilor provenite de la noii veniți, de la produsele de substituție, din partea concurenților, explicarea puterii de negociere a furnizorilor și clienților, bariere de intrare (brevete, mărci private, tehnologii etc.). Se va specifica tipul de cercetare folosit: investigarea surselor statistice și/sau colectarea informațiilor prin cercetare directă. A se avea în vedere întreaga piață căreia se adresează noul produs/serviciu. De ex. dacă produsul sau serviciul vizează piața națională se vor analiza competitorii la nivel național, nu doar cei locali.
- Capitolul 5.Analiza și previziunea financiară
 - Ipozeze privind evoluția costurilor operaționale
 - În cadrul capitolului 5 din Planul de afaceri, costurile operaționale vor fi detaliate pe categorii de costuri, evidențiate distinct atât la momentul depunerii cererii de finanțare cât și după implementarea proiectului;
 - Costurile operaționale includ toate costurile generate de operarea și întreținerea investiției care face obiectul proiectului, inclusiv dar nu limitat la: costuri materiale, costuri cu utilitățile, costurile de personal, costuri de întreținere și reparații, alte servicii prestate de terți direct legate de desfășurarea activității;
 - Se va avea în vedere delimitarea clară a economiilor de costuri estimate ca urmare a impactului preconizat al proiectului în direcția optimizării unor categorii de costuri;
 - Solicitantul va identifica o structură realistă de costuri directe, specifică tipului de activitate desfășurată și va furniza informații detaliate și fundamentate cu privire la ipotezele de bază avute în vedere în dimensionarea lor cantitativă și prognoza pe întreaga perioadă de referință a proiectului.

Având în vedere faptul că

- întocmirea corectă și corelată a documentației presupune studii de teren și date tehnice raportate la amplasament
- în etapa depunerii ofertelor, în cadrul licitației, parcela ce va fi atribuită nu este cunoscută, ceea ce face imposibilă realizarea acestor studii și proiecții financiare la nivelul de detaliu necesar
- în grila de evaluare a ofertelor depuse nu se regăsesc informații despre calitatea planului de afaceri sau a machetei financiare solicitate,

Prin prezenta vă solicităm ajustarea planului de afaceri la o formă simplificată, limitată la elementele cerute pentru aplicarea grilei de punctaj aferente procedurii de concesiune și eliminarea machetei financiare.

Raspuns 2:

Ca urmare a solicitării de clarificări cu nr. 394/02.10.2025, referitor la procedura de concesionare a parcelelor de teren din incinta Parcului de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub, vă transmitem următoarele:

1. Anexa 4.9 Plan de afaceri, anexa la Documentatia de atribuire, este un **model orientativ**, acesta l-am stabilit deoarece dupa acelasi model se va realiza planul de afaceri care va fi depus de catre societate si pentru obtinerea finantarii in cadrul apelului 132.A.2 – Sprijinirea dezvoltarii unor investitii initiale ale unor IMM-uri in cadrul parcurilor de specializare inteligenta. Este esential ca documentul depus impreuna cu oferta de concesiune sa contina in mod obligatoriu cel putin elementele care trebuie evaluate din perspectiva conditiilor minime si factorilor de evaluare din documentatia de atribuire, nefiind imperative elemente de detaliu care țin de abordarea personalizată a parcelei de teren din perspectiva studiilor de teren și a datelor tehnice raportate la amplasament;
2. Nivelul investițiilor asumate precum și planul de afaceri trebuie corelate cu bugetul proiectului care va fi depus in cadrul apelului de proiecte 132.A.2 – Sprijinirea dezvoltarii unor investiții initiale ale unor IMM-uri in cadrul parcurilor de specializare inteligenta. De asemenea, este necesară verificarea starii de dificultate in care s-ar putea incadra ofertantul. Pentru acestea a fost solicitata Anexa 4.10 Macheta financiara, anexa la Anexa nr.4 la HCL 203/ 27.08.2025, respectiv punctul B.14 din sectiunea VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR, din Documentatia de atribuire, in cadrul careia ofertantul este necesar sa prezinte datele financiare si sa isi estimeze cat mai corect si realist cheltuielile pentru

investitie (de preferabil in baza unui deviz de lucrari din faza SF) pentru a putea evidentia cat mai precis cheltuielile si natura lor.

Avand in vedere cele mentionate anterior, Anexa 4.10 Macheta financiara nu poate fi eliminata din Documentatia de atribuire.

Solicitare de clarificari 3:

Referitor la anexa nr. 4. "**PROIECTUL (ANGAJAMENTUL) DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT**" va rugam sa ne explicati detaliat la ce face referie punctul 2 : Condițiile actuale (în cazul unei companii deja existentă pe piață), ținând cont ca parte din informatii au fost detaliate la punctul 1.

Raspuns 3:

Ca urmare a solicitării de clarificări din 13.10.2025, înregistrată la BUSINESS PARK BISTRITA SUD SRL cu nr.80/ 14.10.2025, referitor la procedura de concesionare a parcelelor de teren din incinta Parcului de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub, vă transmitem faptul ca, dacă la punctul 1 se solicita o prezentare succintă a produselor/serviciilor și a potențialilor clienți, raportat la investiția care se va realiza pe suprafața de teren concesionată, la punctul 2 se va realiza o prezentare succintă a produselor/serviciilor și a clienților existenți având în vedere că deja compania există pe piața în acest moment.

Solicitare de clarificari 4:

Am luat la cunostinta de anuntul de licitatie privind concesionarea pentru parcul de specializare inteligenta, si de erata nr. 1. In baza articolului 4.10. ("Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire") din documentatia de atribuire, va adresam urmatoarele intrebari:

*

Cum se completeaza corect Anexa 4.2. Declaratia pe proprie raspundere, privind campul "organizata de _____"?

Mentionam ca in documentatie exista mai multe inadvertente in acest sens, astfel:

Pe de o parte:

"II. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL 2.1 Denumire: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL BISTRIȚA în calitate de proprietar prin societatea BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD SRL în calitate de administrator"

2.4. _Concedentul UAT Municipiul Bistrița _urmărește ca în Parcul de Specializare Inteligentă să se realizeze activitățile cu codurile CAEN prevăzute în prezenta documentatie de atribuire. 8.3.7. În momentul încălcării de către Concesionar a uneia din obligațiile care îi revin conform prezentului Contract, Concedentul, prin administrator, 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."_

Formular contract: "_Intre subscrisele: 1. _UAT Municipiul Bistrița_, în calitate de proprietar al terenului, prin administratorul Parcului de specializare inteligentă BISTRIȚA INDUSTRIANOVA HUB, persoana juridica romana, cu sediul în municipiul Bistrița, Str. Nicolae Titulescu, Nr. 6, Jud. Bistrita Nasaud, înregistrata la Registrul Comertului cu nr. j20212000624067, CUI 30735390, Cont IBAN nr. RO49BTRL00601202M14411XX , deschis la Banca Transilvania , reprezentat prin Magda Ioan , _în calitate de concedent_, denumit în continuare „Concedentul”;"_

Pe de alta parte:

Tot în formular contract:

Art. 12.2 CONCEDENT: BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD SRL

În consecința, va rugăm să clarificați cine este concedentul în această procedură de concesionare și cum ar trebui completată corect anexa 4.2. la câmpul "organizată de _____" (se trece Concedentul UAT Municipiul Bistrița, sau)?

*

Va rugăm să confirmați dacă, în conformitate cu erata nr. 1, punctul 5, în aceeași Anexa 4.2. data corectă a procedurii este 03.11.2025, iar ora corectă a procedurii este 15:00 - în vederea completării corecte a acestei anexe.

*

Va rugăm să ne transmiteți, în calitate de persoană interesată care a obținut documentația procedurii, toate solicitările de clarificare și răspunsurile aferente comunicate până la data prezentei, în formă consolidată, cu anonimizarea identității solicitanților, conform cap. IV din documentația de atribuire și principiilor transparenței și tratamentului egal. În subsidiar, solicitarea se întemeiază pe Legea nr. 544/2001 și OG nr. 27/2002.

Raspuns 4:

* Ca urmare a solicitării de clarificări din 13.10.2025, referitor la procedura de concesionare a parcelelor de teren din incinta Parcului de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub, vă transmitem ca in cadrul campului “organizata de _____” din Anexa 4.2. Declaratia pe proprie raspundere, se va complete cu denumirea concedentului, respectiv BUSINESS PARK BISTRITA SUD SRL.

Solicitare de clarificari 5:

Prin prezenta, confirmăm primirea răspunsului dumneavoastră referitor la solicitarea noastră de clarificări privind documentația de atribuire pentru procedura menționată în subiect. Vă mulțumim pentru răspunsurile parțiale oferite. Cu toate acestea, după o analiză atentă, am constatat că răspunsul dumneavoastră este incomplet, o parte semnificativă a întrebărilor noastre legitime și esențiale pentru pregătirea unei oferte conforme și competitive rămânând fără răspuns. În special, solicităm răspuns la solicitarea nr. 3, privind publicarea tuturor răspunsurilor la cererile de clarificare.

În acest context, dorim să vă reamintim obligațiile legale și contractuale care guvernează acest proces. Documentația de Atribuire, pe care ați elaborat-o și care constituie legea părților în această procedură, stipulează în mod imperativ la Art. 4.11: "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.". Caracterul incomplet al răspunsului dumneavoastră contravine în mod direct acestei obligații.

Mai mult, subliniem importanța fundamentală a Art. 4.12 din aceeași documentație, care prevede: "Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut... documentația de atribuire...". Această prevedere este esențială pentru garantarea principiilor transparenței și tratamentului egal al tuturor ofertanților, principii care stau la baza oricărei proceduri de atribuire, conform OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Având în vedere cele de mai sus, vă solicităm respectuos să ne transmiteți, în termenul legal de 3 zile lucrătoare prevăzut la Art. 4.11, un răspuns complet, clar și fără ambiguități la toate întrebările 2 și 3 din mesajul inițial.

De asemenea, vă solicităm să ne confirmați în mod explicit că veți respecta obligația prevăzută la Art. 4.12 și că veți publica răspunsurile, pentru a asigura un mediu concurențial echitabil și transparent pentru toți operatorii economici interesați.

Raspuns 5:

Ca urmare a solicitării de clarificări din 21.10.2025, transmisă în completarea solicitării din data de 13.10.2025, referitor la procedura de concesionare a parcelelor de teren din incinta Parcului de Specializare Inteligentă Bistrița IndustriaNova Hub, vă transmitem punctual următoarele:

Intrebare *:

"Cum se completeaza corect Anexa 4.2. Declaratia pe proprie raspundere, privind campul "organizata de _____"?

Mentionam ca in documentatie exista mai multe inadvertente in acest sens, astfel:

Pe de o parte:

*_ "II. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL 2.1
Denumire: UNITATEA*

ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL BISTRIȚA în calitate de
proprietar prin societatea BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD SRL în
calitate
de administrator_

_2.4. __Concedentul UAT Municipiul Bistrița __urmărește ca în Parcul
de Specializare Inteligentă să se realizeze activitățile cu codurile
CAEN prevăzute în prezenta documentație de atribuire. 8.3.7. În
momentul încălcării de către Concesionar a uneia din obligațiile
care îi revin conform prezentului Contract, Concedentul, prin
administrator, 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."_

Formular contract: "Între subscrisele: 1. __UAT Municipiul
Bistrița__, în calitate de proprietar al terenului, prin
administratorul Parcului de specializare inteligentă BISTRIȚA
INDUSTRIANOVA HUB, persoana juridică română, cu sediul în
municipiul

Bistrița, Str. Nicolae Titulescu, Nr. 6, Jud. Bistrița-Năsăud,
înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J20212000624067, CUI
30735390, Cont IBAN nr. RO49BTRL00601202M14411XX, deschis la
Banca

Transilvania, reprezentat prin Magda Ioan, __în calitate de concedent__,
denumit în continuare „Concedentul”;

Pe de altă parte:

Tot în formular contract:

Art. 12.2 CONCEDENT: BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD SRL

În consecință, vă rugăm să clarificați cine este concedentul în această
procedură de concesionare și cum ar trebui completată corect anexa 4.2.
la câmpul "organizată de _____" (se trece Concedentul UAT Municipiul
Bistrița, sau)?"

Raspuns*:

In cadrul campului "organizată de _____" din Anexa 4.2. Declarația pe proprie raspundere, se va completa cu denumirea concedentului, respectiv BUSINESS PARK BISTRITA SUD SRL.

Intrebare *:

"Va rugam sa confirmați dacă, in conformitate cu erata nr. 1, punctul 5, in aceiasi Anexa 4.2. data corecta a procedurii este 03.11.2025, iar ora corecta a procedurii este 15:00 - in vederea completarii corecte a acestei anexe."

Raspuns *:

Da, va confirmăm conținutul punctului 5 din erata nr. 1 , astfel : *"Data si locul în care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor: 03.11.2025, ora 15,00 la sediul Primariei municipiului Bistrita din Piata Centrală nr.6, Jud. Bistrita-Nasaud"*

Intrebare *:

Va rugam sa ne transmiteti, in calitate de persoana interesata care a obtinut documentatia procedurii, toate solicitarile de clarificare si raspunsurile aferente comunicate pana la data prezentei, in forma consolidata, cu anonimizarea identitatii solicitantilor, conform cap. IV din documentatia de atribuire si principiilor transparentei si tratamentului egal. In subsidiar, solicitarea se intemeiaza pe Legea nr. 544/2001 si OG nr. 27/2002.

Raspuns *:

Raspunsul Consolidat care conține toate solicitarile de clarificari si raspunsurile aferente, incepand cu data publicarii Eratei nr.1, până la

aceasta data, se regaseste publicat la următoarele adrese web :
<https://www.primariabistrita.ro/anunturi/toate-anunturile/>
<https://www.bizpark.ro/>

Cu stima,

Administrator
Presedinte Comisie Evaluare

Ioan Magda

