

HOTĂRÂRE

privind aprobarea proiectului de Contract de concesiune teren în Parcul Industrial Eurobusiness care se va încheia între Municipiul Oradea, SC Eurobusiness Parc Oradea SRL și S.C. PLEXUS SERVICES R.O. S.R.L.

Analizând raportul de specialitate nr. 144.961/21.05.2010 prin care Direcția Economică - Serviciul Evidență Patrimoniu. Delegări de Gestiune solicită Consiliului Local al Municipiului Oradea aprobarea proiectului de contract de concesiune ce se va încheia între Municipiul Oradea, SC Eurobusiness Parc Oradea SRL și Compania Plexus,

Luând în considerare adresa nr. 144.934/21.05.2010 înaintată de SC Eurobusiness Parc Oradea SRL,

Având în vedere: pct. 5, lit. e din Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness Oradea aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 25/2009,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

Ținând seama de prevederile art. 36 alin 2, lit a, c alin. 3, lit c, alin 5 lit b, art. 45 alin 3, din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

h o t ă r ă ș t e:

Art. 1 Se aprobă proiectul de contract de concesiune având ca obiect o suprafață de teren, proprietatea privată a Municipiului Oradea, situată în Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA, ce se va încheia între Municipiul Oradea, SC Eurobusiness Parc Oradea SRL și S.C. PLEXUS SERVICES R.O. S.R.L., conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează: SC Eurobusiness Parc Oradea SRL.

Art. 3 Prezenta hotărâre se comunică cu :

- Primarul Municipiului Oradea
- Instituția Prefectului Județului Bihor
- Direcția Economică
- Direcția Juridică
- SC Eurobusiness Parc Oradea SRL
- S.C. PLEXUS SERVICES R.O. S.R.L., prin grija Direcției Economice

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Vulcu Daniel Sorin

Oradea, 26 mai 2010
Nr. 323

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila

Anexa la HCL 323/2010

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. [●]

incheiat la data de [●]

Art. I. PARTILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL ORADEA, cu sediul in Oradea, Piata Unirii nr. 1, cod 410100, cod fiscal 4230487, reprezentat de dl. Ilie Bolojan, Primar, in calitate de autoritate concedenta, denumita in continuare „Municipiul”

S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL, avand sediul in municipiul Oradea, Piata Unirii nr.1-3, camera 134, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J05/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84BTRL00501202P80178XX deschis la Banca Transilvania, reprezentata de dna. Ungur Delia, avand functia de Director, in calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA, denumita in continuare „Administratorul”, pe de o parte,

si

S.C. PLEXUS SERVICES R.O. S.R.L. infiintata in conformitate cu legile din Romania cu sediul in [●], inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J05/261/2009, cod unic de inregistrare 25153581 reprezentata de [●], in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte („Concesionarul”)

AVAND IN VEDERE CA:

- Municipiul este proprietarul inregistrat al terenului avand o suprafata de 121,29 hectare, situat in Oradea, Sos. Borsului nr. 24, Judetul Oradea, conform hartii atasate ca si Anexa 1 („Proprietatea”);
- Proprietatea a fost transferata din proprietatea publica a Municipiului in proprietatea privata a Municipiului in baza Hotararii Consiliului Local Oradea nr. 985/2008;
- Municipiul este asociatul unic al Administratorului, iar Municipiul si Administratorul au incheiat in data de 19 Noiembrie 2008 Contractul de Administrare nr. 196329 aprobat in baza Hotararii Consiliului Local Oradea nr. 1030/2008;
- In baza Ordinului 685/2008 al Ministerului Internelor si Reformei Administrative, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;
- Concesionarul este o societate care activeaza in domeniul Productiei de Electronice si si-a exprimat intentia de a construi pe amplasamentul parcului industrial constructii pentru desfasurarea activitatilor sale de productie si pentru a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Incheierea acestui Contract a fost aprobata prin Hotararea Consiliului Local Oradea nr. [●] / [●].

PARTILE INCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE CONCESIUNE:

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 2.1** Obiectul prezentului contract il constituie concesionarea suprafetei de teren descrise mai jos de catre Municipiu catre Concesionar in schimbul platii de catre Concesionar a Redeventei mentionate in Art. 5 de mai jos.

Terenul care face obiectul acestui Contract se afla in proprietatea privata a Municipiului fiind detinut in administrare de Administrator si este situat in Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA, cu urmatoarele elemente de identificare:

LOT 12

- Suprafata: 60.000,00mp
- Dimensiuni: 367,45 m X 367,38 m X 166,68 m X 159,94 m
- Numar cadastral: 160701;
- Numar de carte funciara: 160701

LOT 13

- Suprafata: 29,520.00
- Dimensiuni: 169.28 m X 185.57 m X 156.52 m X 159.94 m
- Numar cadastral: 160702
- Numar de carte funciara: 160702 („**Terenul**")

Anexa 2.1 si 2.2 la prezentul contract reprezinta Cartea Funciara nr. 160701 si 160702 in care este intabulat Terenul, respectiv locatia si harta care delimiteaza Terenul. Terenul este inclus in suprafata mai mare pe care este situat Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA („**Proprietatea**")

La data semnarii prezentului contract, Terenul a fost predat de catre Municipality catre Concesionar, cele doua parti incheind procesul verbal de predare primire Anexa cu nr 3 a acestui contract.

- 2.2** Municipiul si Administratorul sunt de acord sa se noteze Contractul de concesiune in Cartea Funciara, in Foaia III in favoarea Concesionarului.
- 2.3** Terenul va fi folosit de catre Concesionar in vederea dezvoltarii unei facilitati de asamblare a produselor electronice, care va include spatii de birouri, spatii de productie si suport, spatii de depozitare a materialelor („**Proiectul**") conform **Anexei 4**.
- 2.4** Concesionarul va desfasura activitati de productie si alte activitati adiacente pentru care Concesionarul este sau va fi autorizat in timpul Perioadei Initiale si/sau Perioadei de Prelungire dupa caz, conform obiectului sau de activitate si in concordanta cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

- 3.1** Municipiul concesioneaza Terenul Concesionarului, pe o durata de 25 de ani, incepand cu data incheierii Procesului-Verbal de Predare care va fi semnat de Administrator si de Concesionar („**Perioada Initiala**").
- 3.2** Partile sunt de acord ca durata prezentului Contract va fi in mod automat extinsa cu o perioada de cel mult 12 ani si jumătate, cu conditia trimiterii de catre Concesionar Municipality, cu 12 luni inainte de expirarea Perioadei Initiale, a unei notificari de extindere care sa specifice perioada exacta pentru care durata Contractului va fi extinsa („**Perioada de Prelungire**"). In acest caz partile vor incheia un act aditional la Contractul de Concesiune in care se va specifica Perioada de Prelungire. Perioada Initiala si Perioada de Prelungire vor fi denumite in continuare impreuna „**Perioada**".

Art. IV. DECLARATIILE PARTILOR

- 4.1** Administratorul si Municipiul declara si garanteaza solidar urmatoarele:
 - 4.1.1** La data semnarii acestui Contract, Administratorul are in mod legal dreptul de administrare asupra Terenului pe baza Contractului de Administrare incheiat cu Municipiul si nu exista motive pentru rezilierea, anulara sau incetarea contractului mentionat mai sus.
 - 4.1.2** Titlul asupra parcului industrial acordat pe baza Ordinului nr. 685/2008 al Ministerului Internelor si Reformei Administrative a fost obtinut in mod legal si, la data semnarii acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este in vigoare, nu a fost retras si nu exista motive pentru o astfel de retragere.
 - 4.1.3** Terenul nu face si nu a facut obiectul vreunui antecontract sau contract privind instrainarea acestuia sub orice forma sau al vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui in favoarea unei terte persoane orice drepturi sau interese in legatura cu Terenul;
 - 4.1.4** Municipiul detine un titlu de proprietate legal, valabil, nerestricționat si negrevat asupra Terenului si asupra Proprietatii si nu exista motive pentru anulara sau declararea nulitatii in legatura cu titlul de proprietate detinut de Municipiul asupra Terenului si Proprietatii;
 - 4.1.5** Proprietatea si/sau Terenul nu fac(e) si nici nu a(u) facut obiectul nici unei cereri sau pretentii de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate si nici al unui cereri de restituire a proprietatii ori al vreunui litigiu sau proceduri administrative. La data semnarii acestui Contract, nici Administratorul si nici Municipiul nu au cunoscut de vreo pretentie sau vreun litigiu posibil sau iminent din partea unui tert si care ar putea afecta valabilitatea sau aplicabilitatea

actualului titlu asupra Proprietatii si/sau asupra Terenului sau care ar putea impiedica sau afecta drepturile asupra Terenului acordate Concesionarului prin acest Contract;

- 4.1.6 Terenul nu este grevat de nici o sarcina (inclusiv, fara a se limita la ipoteca, privilegiu, servitute) constituita in favoarea oricarei persoane;
- 4.1.7 La data semnarii acestui Contract, Terenul nu este scos din circuitul civil si nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilitatii publice;
- 4.1.8 Terenul nu prezinta nici un fel de contaminare care sa contravina regulilor in vigoare de ocrotire a mediului inconjurator;
- 4.1.9 Terenul are acces la drumurile publice (i.e. acces la [se vor insera detaliile relevante ale drumurilor publice]) si nu este necesara constituirea unor servituti de trecere in favoarea Terenului;
- 4.1.10 Terenul, conform avizelor operatorilor de retele de utilitati din zona, atasate la prezentul ca Anexa 5, este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea impiedica Concesionarul sa realizeze construirea Proiectului propus, incluzand dar nelimitandu-se la canale colectoare, canalizari, tevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apa, tuneluri, fire si orice alte tipuri de conducte;
- 4.1.11 Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de planul de urbanism zonal aprobat prin hotararea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009, planul de urbanism zonal a fost aprobat in mod valabil in conformitate cu toate legile si regulamentele aplicabile si, de la data semnarii acestui Contract, nici planul de urbanism zonal si nici hotararea Consiliului Local mentionata mai sus nu au fost atacate in vreun fel in contencios administrativ, inclusiv de Prefectul Judetului Bihor.

4.2 Concesionarul declara urmatoarele:

- 4.2.1 Este o societate legal organizata, functionand in mod valabil potrivit legilor romane si are capacitatea juridica necesara pentru a folosi Terenul in scopul construirii si in vederea desfasurarii activitatilor sale economice;
- 4.2.2 Are capacitatea juridica, economica si tehnica pentru a incheia si executa toate obligatiile sale stipulate in acest Contract;
- 4.2.3 Nu a fost declarat in faliment sau insolubil si, dupa cunostinta sa, nu a fost formulata nicio actiune sau cerere pentru declararea falimentului sau a starii de insolventa conform prevederilor Legii 85/2006;
- 4.2.4 Nu exista nici un act administrativ, nici o hotarare judecatoreasca, nici un contract sau orice alt tip de act juridic implicand Concesionarul si care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau impiedicarea practicilor de afaceri curente ale Concesionarului, inclusiv interzicerea sau impiedicarea executarii obligatiilor contractuale asumate prin prezentul Contract;
- 4.2.5 Activitatile de productie pe care le va desfasura pe Teren nu vor crea nici o contaminare a mediului care sa depaseasca limitele impuse de legislatia romana in vigoare, iar Concesionarul va obtine toate avizele, aprobarile, permisele sau autorizatiile necesare pentru activitatile pe care le va desfasura pe Teren.
- 4.2.6 Orice incalcare de catre Concesionar a obligatiilor legale privind protectia mediului va atrage raspunderea Concesionarului in acest sens.

Art. V. PRETUL SI MODALITATILE DE PLATA

- 5.1 In schimbul constituirii si exercitarii dreptului de concesiune asupra Terenului, pe intreaga Perioada Initiala, Concesionarul va plati Administratorului, care actioneaza in numele si pe seama Municipiului, o suma reprezentand echivalentul in lei a sumei de **8 Euro/mp, fara TVA, pentru intreaga perioada de 25 de ani**, („Pretul Contractului”), suma care va fi platita in transe dupa cum urmeaza:
 - 5.1.1 Concesionarul va achita anual **0,32 Euro/mp** („Redeventa”). Redeventa va fi platita in transe, jumatate din valoarea Redeventei va fi platibila in fiecare semestru, in primele 15 zile lucratoare de la primirea facturii aferente emise de Administrator.
 - 5.1.2 Ca o exceptie la cele de mai sus, prima transa platita va fi calculata proportional cu perioada dintre data Procesului-Verbal de Predare si sfarsitul semestrului calendaristic in care are loc predarea Terenului. Prima transa va fi platita in 15 zile lucratoare de la primirea facturii de la

Administrator. Respectiva factura va fi emisa in cel mult 5 zile lucratoare de la semnarea Procesului-Verbal de Predare.

5.1.3 De asemenea, pentru serviciile detaliate mai jos, precum si pentru cele detaliate in Art. 7.2.7 prestate de Administrator, Concesionarul va achita Administratorului o taxa de administrare in cuantum de **0,5 Euro/mp/an („Taxa de Administrare”)**, suma ce se va achita semestrial, in primele 15 zile lucratoare ale fiecarui semestru. Taxa de administrare va deveni scadenta si platibila sub conditia punerii la dispozitia Concesionarului a infrastructurii de utilitati din Parcul EUROBUSINESS PARC ORADEA (retea de apa, canalizare si energie electrica, in parametrii necesari Concesionarului) la limita Terenului.

5.1.4 Administratorul se angajeaza ca toate utilitatile temporare descrise si prezentate in Anexa [●] la acest contract vor fi puse la dispozitia Concesionarului pentru racordare si folosirea acestora la organizarea de santier aferenta constructiei proiectului conform termenelor convenite in Anexa 6.1. .

De asemenea Administratorul se angajeaza ca toate utilitatile permanente asa cum sunt ele descrise si prezentate in Anexa 6.2 la acest Contract, vor fi disponibile Concesionarului pentru racordare si utilizare, pentru desfasurarea adecvata a activitatilor Concesionarului conform termenelor convenite in Anexa 6.2.

5.1.5 In cazul in care Concesionarul cumpara Terenul conform Contractului, acesta din urma si Administratorul vor incheia un Contract de Administrare prin care Administratorul se obliga sa presteze serviciile mentionate in clauza 7.2.7 de mai jos contra platii de catre Concesionar a Taxei de Administrare.

5.2 Toate platile se vor face prin transfer bancar, pe baza facturilor emise de Administrator in contul nr.RO84BTRL00501202P80178XX deschis la Banca Transilvania.

5.3 Sumele mentionate in Art. 5.1.1 si 5.1.2 de mai sus se vor plati in termen de 15 zile lucratoare de la primirea facturii relevante. Facturile vor fi emise in lei, la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei, valabil la data emiterii facturii.

5.4 In cazul in care plata nu este efectuata in termen de 15 zile lucratoare de la data primirii facturii de catre Concesionar, acesta va datora Administratorului penalitati de intarziere de 0,1% din suma datorata, pentru fiecare zi de intarziere, pana la data platii efective si integrale.

Penalitatile se datoreaza incepand cu ziua urmatoare celei in care a expirat termenul de plata, iar valoarea penalitatilor nu poate depasi suma datorata.

5.5 Pe langa plata Redeventei si a Taxei de Administrare conform Art. 5.1 de mai sus, Concesionarul se obliga sa plateasca la scadenta consumul de apa, energie electrica, canalizare sau alte utilitati, conform contractelor de furnizare a acestor utilitati incheiate direct de Concesionar cu operatorii de servicii.

Art. VI. DREPTURILE PARTILOR

6.1 *Concesionarul are urmatoarele drepturi:*

6.1.1 de a exploata Terenul in mod direct, pe riscul si raspunderea sa.

6.1.2 Dupa ce Concesionarul a realizat 15% (cincisprezece la suta) din investitia la care s-a angajat, respectiv dupa investirea sumei de [●] EUR ([●] EURO), Concesionarul va avea dreptul preferential de a cumpara Terenul. In cazul in care Concesionarul intentioneaza sa isi exercite acest drept, acesta va transmite Administratorului si Municipiului o notificare scrisa despre intentia sa de a cumpara Terenul impreuna cu dovada care atesta sumele investite in Proiect pana la data respectiva. In termen de [10 (zece) zile lucratoare] de la data la care Municipiul primeste notificarea mai sus mentionata, partile vor desemna de comun acord un evaluator expert independent membru in Asociatia Nationala a Evaluatorilor, care va realiza un raport de raport de evaluare a stadiului de realizare fizica si valorica a Proiectului. In cazul in care Concesionarul nu este de acord cu, concluziile raportului de evaluare, partile de comun acord vor desemna un nou evaluator in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la respingerea de catre Concesionar a concluziilor primului raport de evaluare. Noul evaluator va realiza un nou raport de evaluare ale carui concluzii vor fi obligatorii pentru ambele parti.

Raportul de evaluare mai sus mentionat nu va fi necesar in cazul in care constructiile aferente Proiectului sunt finalizate si Procesul Verbal de receptie la finalizarea lucrarilor este atasat notificarii trimise de Concesionar catre Municipality.

- 6.1.3 Daca Municipiul este notificat de intentia Concesionarului de a cumpara Terenul, acesta (Municipiul) se obliga sa faca si sa intreprinda toate demersurile incheierea in mod valabil a contractului de vanzare cumparare prin care dreptul de proprietate asupra Terenului este transferat in favoarea Concesionarului contra pretului de cumparare agreat.

Pretul platit de Concesionar pentru Teren va fi calculat scazand Redeventele platite pana la data achizitiei din totalul Pretului Contractului.

Transferul dreptului de proprietate asupra Terenului va avea loc iar Municipiul si Concesionarul vor semna contractul de vanzare cumparare corespunzator in format atasata prezentului in Anexa 7 in termen de 10 (zece) zile lucratoare de la data comunicarii concluziilor raportului de evaluare, in cazul in care acestea au fost acceptate de Concesionar sau de la data trimiterii de catre Concesionar a notificarii scrise prevazute in ultimul paragraf al art. 6.1.2.

- 6.1.4 Sa beneficieze de folosinta si posesia linistita si utila asupra Terenului si sa ii fie acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice in scopul dezvoltarii Proiectului, al utilizarii si accesului la Teren.
- 6.1.5 Dupa finalizarea Proiectului si pana la expirarea Perioadei, Concesionarul va avea dreptul de a vinde cladirile incluse in Proiect catre orice tert cumparator, sub conditia ca respectivul contract de vanzare-cumparare sa stipuleze ca tertul cumparator va avea obligatia de a desfasura activitatile permise de lege pentru parcurile industriale.

6.2 Administratorul are urmatoarele drepturi:

- 6.2.1 sa inspecteze Terenul, sa verifice stadiul si modul de respectare a lucrarilor Proiectului.

Concesionarul va fi informat in scris cel putin 3 zile inainte de vizita. Respectivale inspectii vor fi realizate la ore rezonabile (in timpul zilelor lucratoare) si pe o durata rezonabila;

- 6.2.2 sa incaseze Redeventa si Taxa de Administrare, precum si penalitatile de intarziere aferente, dupa caz.

Art. VII. OBLIGATIILE PARTILOR

7.1 Concesionarul are urmatoarele obligatii:

- 7.1.1 Concesionarul are obligatia de a dezvolta Proiectul propus, reprezentand cel putin constructia a 15.000 pana la 20.000 mp de facilitate de asamblare a produselor electronice care va include spatii de birouri, spatii de productie si suport, spatii de depozitare a materialelor. Municipiul si Administratorul recunosc prin prezentul contract, ca dreptul de proprietate exclusiv si nerezrestrictionat asupra imbunatatirilor si/sau constructiilor edificate pe Teren apartine Concesionarului si Municipiul si Administratorul accepta si consimt asupra intabularii dreptului de proprietate al Concesionarului asupra constructiilor in cartea funciara relevanta.
- 7.1.2 sa exploateze Terenul ca un bun proprietar, respectand prevederile legii si ale prezentului Contract;
- 7.1.3 Pana la expirarea, rezilierea sau incetarea in orice alt mod a Contractului, sa nu transfere, in totalitate sau in parte, dreptul de concesiune, sau sa schimbe destinatia Terenului sau activitatea/activitatile desfasurate pe acesta fara acordul prealabil scris al Administratorului, acord ce nu va fi refuzat, conditionat sau intarziat in mod nerezonabil.

Pentru evitarea oricarui dubiu:

(i) Concesionarul va fi indreptatit sa transfere sau sa dispuna in orice fel de dreptul sau de proprietatea asupra cladirilor edificate pe Teren. In cazul in care Concesionarul transfera dreptul de proprietate asupra cladirilor unui tert, care desfasoara activitati specifice pentru parcul industrial, dreptul de concesiune asupra Terenului se va transfera in mod automat tertului achizitor, iar Municipiul se obliga sa intreprinda toate actiunile si sa semneze orice documente necesare pentru ca prezentul articol sa produca efecte depline, inclusiv dar fara a se limita la semnarea oricarui act aditional la prezentul contract de concesiune sau a unui nou contract de concesiune, semnarea oricarui acord necesar notarii dreptului de concesiune al tertului achizitor in cartea funciara, etc.; si

(ii) in cazul in care Concesionarul cumpara Terenul conform prevederilor acestui Contract, Concesionarul va avea dreptul de a dispune liber de Teren si Proiect, sub conditia ca in contractele de vanzare-cumparare relevante sa fie prevazuta obligatia cumparatorului de a folosi Terenul si constructiile in conformitate cu destinatiile permise de Regulamentul Parcului

- 7.1.4 sa plateasca Redeventa si Taxa de Administrare in suma si la termenele limita prevazute in Art. V.
- 7.1.5 sa inceapa lucrarile de proiectare si procedurile pentru obtinerea autorizatiei de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului, in termen de 4 luni de la data Procesului-Verbal de Predare. Pentru evitarea oricarui dubiu, (i) dovada inceperii procesului de proiectare se va face prezentand, la solicitarea scrisa a Administratorului, un contract de servicii de proiectare incheiat de Concesionar cu un arhitect/o societate specializata care sa aiba ca obiect proiectarea Proiectului si (ii) dovada inceperii procedurilor pentru obtinerea autorizatiei de construire se va face prin prezentarea, la solicitarea scrisa a Administratorului, a certificatului de urbanism emis in vederea obtinerii autorizatiei de construire.
- 7.1.6 sa inceapa lucrarile de construire in vederea dezvoltarii Proiectului in termen de 1 an de la data Procesului-Verbal de Predare. Concesionarul nu va fi raspunzator de nici o intarziere in inceperea lucrarilor de construire care se datoreaza (i) faptului ca autoritatile competente nu au eliberat autorizatia de construire din motive ce nu sunt imputabile Concesionarului (e.g. inclusiv, fara a se limita la: deficiente ale regulamentelor de urbanism care guverneaza Terenul, existenta oricarei infrastructuri subterane sau supraterane care nu a fost dezvaluita Concesionarului la data semnarii acestui Contract, existenta oricaror interdictii sau limitari de construire care afecteaza Terenul si care nu au fost incluse in certificatul de urbanism atasat la prezentul ca Anexa 8; incalcarea de catre Municipiu si/sau Administrator a oricareia dintre declaratiile si garantiile acordate prin prezentul sau constatarea ca vreuna dintre respectivele declaratii si garantii se dovedesc a fi incomplete, false sau inexacte si determina intarzierea inceperii lucrarilor de construire) (ii) neindeplinirii de catre Municipalitate si/sau Administrator a obligatiilor asumate prin prezentul Contract.
- 7.1.7 sa dezvolte Proiectul conform autorizatiei de construire eliberata de autoritatile competente, precum si in baza acordurilor si avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- 7.1.8 sa creeze numarul de locuri de munca stipulat in Angajamentul referitor la personalul angajat, conform **Anexei 9** la prezentul Contract.
- 7.1.9 sa obtina toate avizele si autorizatiile prevazute in legislatia in vigoare pentru dezvoltarea Proiectului. Toate cheltuielile necesare pentru dezvoltarea Proiectului vor fi suportate in intregime de catre Concesionar (sau de antreprenorii/subantreprenorii acestuia), inclusiv toate taxele legale pentru obtinerea autorizatiei de construire si a avizelor necesare.
- 7.1.10 sa respecte normele de protectia mediului conform **Anexei 10**.
- 7.1.11 sa respecte normele de protectie a muncii si standardele P.S.I conform unei conventii standard atasata la prezentul ca Anexa 11.
- 7.1.12 sa transfere catre Administrator dreptul de proprietate asupra constructiilor Proiectului, in termenii si conditiile prevazute in Art. 10.1.2 de mai jos.
- Cladirile care formeaza Proiectul vor fi predate in starea in care acestea se afla la data semnarii de catre parti a contractului de vanzare-cumparare avand ca obiect vanzarea de catre Concesionar a constructiilor si/sau imbunatatirilor catre Administrator si/sau Municipiu.
- 7.1.13 Dupa finalizarea de catre Municipiu a retelei tehnico-edilitare de utilitati (apa, canalizare, energie electrica si energie termica) pentru intregul parc industrial si dupa punerea acesteia la dispozitia Concesionarului la limita Terenului, Concesionarul are obligatia sa racordeze Terenul la aceasta retea de utilitati in termen de 2 luni de la primirea notificarii din partea Administratorului cu privire la faptul ca retelele de utilitati sunt amenajate si este posibila racordarea Terenului la acestea. Utilitatile vor fi disponibile pentru conectare la limita Terenului pana la data prevazuta in **Anexa 6**.
- 7.1.14 Sa execute din fonduri proprii lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare de la limitele Terenului la locatiile specificate si sa plateasca lunar, conform reglementarilor aplicabile, consumul de apa, energie electrica, canalizare si alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilitatilor;
- 7.1.15 Sa evite impiedicarea sau tulburarea proprietarilor si/sau detinatorilor dreptului de folosinta asupra terenurilor invecinate;
- 7.1.16 Sa efectueze toate procedurile necesare pentru inregistrarea in Cartea Funciara a dreptului de concesiune in favoarea sa si sa suporte orice cheltuiala in acest sens;

7.1.17 Cu exceptia cazului in care Concesionarul a cumparat Terenul conform termenilor si conditiilor de mai sus, sa predea Terenul la incetarea/expirarea sau anulara in orice alt mod a Contractului in stare corespunzatoare, iar acest lucru va fi stipulat intr-un proces-verbal de predare-primire.

7.2 Administratorul si Municipiul au urmatoarele obligatii:

7.2.1 Sa nu deranjeze sau sa nu impiedice in orice alt mod exercitarea de catre Concesionar a drepturilor sale nascute din prezentul Contract;

7.2.2 Sa asigure accesul din Proprietate la reseaua de drumuri nationale, cu suprafata drumului corespunzatoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip;

7.2.3 Sa asigure Concesionarului posibilitatea accesului catre sau de la Teren, atat pentru persoane, cat si pentru vehicule, inclusiv pentru camioane si alte vehicule folosite in lucrarile de construire.

7.2.4 Sa garanteze pe Concesionar impotriva pierderii totale sau pariale a dreptului de concesiune asupra Terenului si impotriva oricaror tulburari asupra acestui drept, provenite din partea sa ori din partea unor terti, precum si pentru orice pagube suferite ca urmare a nerespectarii declaratiilor si garantiilor oferite conform Art. IV de mai sus.

7.2.5 Sa se asigure posibilitatea de racordare la urmatoarele utilitati: energie electrica, apa, canalizare, racordul la reseaua telefonica, la limitele Terenului. Utilitatile vor fi pregatite pentru racordare la limita Terenului pana la data convenita potrivit **Anexei 6**. Administratorul va asigura administrarea si intretinerea retelei de utilitati disponibila la limita Terenului.

7.2.6 Sa asigure accesul operational permanent al Concesionarului la Teren.

7.2.7 Administratorul va avea obligatia de a furniza urmatoarele servicii:

[a se detalia de catre Municipiu];

Art. VIII. INTRAREA IN VIGOARE A CONTRACTULUI.

8.1 Prezentul Contract intra in vigoare la data semnarii.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA SI INCETAREA CONTRACTULUI

9.1 Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al partilor, prin intermediul unui act aditional incheiat in acest sens.

9.2 De asemenea, Contractul inceteaza de drept, fara punere in intarziere si fara interventia instantei, precum si fara indeplinirea vreunei alte formalitati in urmatoarele cazuri:

9.2.1 La expirarea unei perioade de 30 de zile de la primirea de catre Concesionar a unei notificari de reziliere trimisa de catre Municipiu si/sau Administrator:

- a) daca Concesionarul nu plateste Redeventa si Taxa de Administrare in termen de 90 de zile lucratoare de la data primirii facturii respective;
- b) in situatia in care Concesionarul nu-si respecta obligatiile prevazute in acest Contract in Art. 7.1.5 sau 7.1.6 si nu remediază aceasta incalcare in termen de 90 zile lucratoare de la data primirii notificarii scrise trimise de Administrator mentionand caracteristicile acestei incalcarii a Contractului;

9.2.2 prin simpla notificare de reziliere trimisa de Concesionar daca Administratorul si/sau Municipiul nu respecta oricare dintre obligatiile prevazute in Contract si nu remediază aceasta incalcare in termen de 90 zile de la data notificarii scrise trimise de catre Concesionar prin care se reclama o astfel de incalcare a Contractului;

9.2.3 in situatia aparitiei vreunui caz de incalcare a Contractului potrivit Art. 9.2.1. si 9.2.2., partea neculpabila are dreptul sa opteze fie pentru continuarea Contractului si acordarea unui termen de gratie pentru remedierea respectivei incalcarii, fie pentru rezilierea Contractului in termenii si conditiile prevazute in Art. 9.2. de mai sus.

9.3 Contractul inceteaza de asemenea la data achizitiei Terenului de catre Concesionar in conformitate cu Art. 6.1.2. sau la data achizitiei constructiilor aferente Proiectului de catre Administrator in termenii si conditiile prevazute in prezentul Contract.

9.4 In cazul incetarii/rezilierii contractului de concesiune, dreptul de concesiune al Concesionarului va fi radiat din Cartea Funciara corespunzatoare.

Art. X. EFECTELE INCETARII CONTRACTULUI

10.1 Expirarea Perioadei

10.1.1 In cazul in care (i) Administratorul nu a cumparat Proiectul potrivit Art. 10.1.2. sau (ii) Concesionarul nu a cumparat Terenul potrivit Art. 6.1.2. sau (ii) Concesionarul nu a vandut Proiectul unui tert, Concesionarul are obligatia de a demola toate cladirile care compun Proiectul in termen de 1 an de la expirarea Perioadei. Prin prezentul se convine ca Concesionarul nu va datora nici o plata Administratorului sau Municipiului pe o durata de 1 an de la expirarea Perioadei pana la demolarea Proiectului cu exceptia taxei de administrare si a altor taxe cauzate de lucrarile de demolare.

10.1.2 Administratorul are dreptul de a face o oferta de cumparare pentru achizitia constructiilor care compun Proiectul, sub conditia ca Administratorul sa notifice Concesionarul in scris cu 2 ani inainte de expirarea Perioadei. Notificarea respectiva va include de asemenea pretul de achizitie oferit care va fi calculat la valoarea de piata a Proiectului la data depunerii ofertei, in baza unui raport de evaluare intocmit de un evaluator independent atasat notificarii respective.

In cazul in care Administratorul nu comunica o notificare de cumparare in intervalul de timp de mai sus, se va interpreta ca a renuntat la optiunea sa de a cumpara Proiectul, cu exceptia cazului in care partile au convenit in alt sens.

In termen de 12 (douasprezece) luni de la primirea notificarii respective, Concesionarul ii va aduce Administratorului la cunostinta daca:

- (i) doreste sa prelungeasca Perioada Initiala, daca este cazul, conform detaliilor prevazute mai sus in Contract;
- (ii) doreste sa cumpere Terenul; in acest caz, Partile vor actiona conform prevederilor Art. 6.1.2;
- (iii) decide sa vanda Proiectul unui tert care a oferit un pret mai mare decat pretul mentionat in notificarea comunicata de catre Administrator mentionata mai sus;
- (iv) este de acord cu vanzarea Proiectului catre Administrator.

Netrimitearea de catre Concesionar a vreunei notificari nu se va interpreta in niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumparare.

In cazul in care Concesionarul il notifica pe Administrator in sensul ca accepta sa vanda Proiectul Administratorului, Partile vor intreprinde toate masurile necesare pentru incheierea contractului de vanzare-cumparare corespunzator pana la expirarea Perioadei, convenindu-se ca transmiterea proprietatii se va realiza in schimbul pretului oferit de Administrator in notificarea de mai sus.

10.2 Reziliere din culpa Concesionarului

10.2.1 In cazul in care Contractul este reziliat potrivit Art. 9.2.1., Concesionarul va avea obligatia de a demola cladirile care compun Proiectul in interval de 1 an de la data la care rezilierea Contractului produce efecte.

Art. XI. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

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

11.2 Pentru incalcarea prezentului Contract, declaratii eronate, neexecutare, executarea necorespunzatoare, cu intarzieri si/sau partial a obligatiilor contractuale, partea in culpa datoreaza celeilalte parti despagubiri pentru prejudiciul suportat de aceasta din urma datorita respectivei incalcari a Contractului.

11.3 Orice plata facuta Administratorului de catre Concesionar se va imputa mai intai asupra datoriilor principale, in ordinea scadentelor acestora, incepand cu cele mai vechi potrivit regulilor prevazute in Codul civil roman.

Art. XII. FORTA MAJORA

12.1 In sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forta majora: cutremure, inundatii, incendii, razboaie, revolte, greve, embargouri si alte astfel de imprejurari asimilate acestora, precum si orice imprejurare imprevizibila, insurmontabila si exterioara activitatii partilor si a agentilor lor autorizati, care pune partea care invoca cazul de forta majora in imposibilitatea obiectiva de a-si executa sarcinile ce-i revin. Forta majora exonereaza partea care o invoca de orice raspundere.

Partea afectata de cazul de forta majora are obligatia de a informa in scris cealalta parte in legatura cu noile imprejurari in cel mult 15 zile de la aparitia acestora si trebuie sa prezinte un certificat emis in acest sens de Camera de Comert a Romaniei. Niciuna din parti nu va fi tinuta responsabila pentru neexecutarea sau executarea cu intarziere a partii sale din prezentul Contract in cazul in care neexecutarea sau executarea cu intarziere se datoreaza unor cauze care nu au putut fi controlate in mod rezonabil de aceasta.

Art. XIII. LITIGII

- 13.1** Orice disputa intre partile prezentului contract se va solutiona in mod amiabil, initial prin discutii directe.
- 13.2** Acest Contract va fi guvernat de si interpretat in conformitate cu legea romana. Orice disputa (daca nu este rezolvata amiabil) se va deduce instantei de judecata competenta conform legislatiei din Romania.

Art. IVX. DISPOZITII FINALE

- 14.1** Partile convin ca termenii si prevederile acestui Contract sunt confidentiale, fiecare dintre parti obligandu-se sa nu divulge tertilor nici o informatie aferenta acestuia fara acordul celeilalte parti.
- 14.2** Urmatoarele Anexe fac parte integranta din prezentul Contract si se incheie in acelasi numar de exemplare ca si Contractul si vor fi atasate dupa semnarea Contractului:

- Anexa 1:** harta Proprietatii (i.e. harta Eurobusiness Parc Oradea);
- Anexa 2.1:** copii de carte funciara;
- Anexa 2.2.:** harti cadastrale ale Terenului;
- Anexa 3:** Procesul verbal de predare primire;
- Anexa 4:** Proiectul;
- Anexa 5:** confirmari ale operatorilor de retele de utilitati;
- Anexa 6.1:** ista utilitatilor temporare si termene relevante;
- Anexa 6.2:** lista utilitatilor permanente si termene relevante;
- Anexa 7:** forma contractului de vanzare cumparare;
- Anexa 8:** certificat de urbanism de informare;
- Anexa 9:** angajamente referitoare la personalul angajat;
- Anexa 10:** angajamente referitoare la protectia mediului;
- Anexa 11:** angajamente referitoare la protectia muncii si PSI

Prezentul Contract s-a incheiat azi _____ la sediul SC EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL in 4 (patru) exemplare originale in limbile romana si engleza. In cazul unor neconcordanțe între textul in limba romana si textul in limba engleza, versiunea in limba romana va prevala.

MUNICIPIUL ORADEA	SC EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL	Formatted Table
PRIMAR	ADMINISTRATOR	
ILIE BOLOJAN	DELIA UNGUR	
CONCESIONAR		

[s-a solicitat autentificarea prezentului act]

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

Acest contract de vanzare-cumparare („**Contractul**”) a fost semnat in data de 18 iunie 2010 („**Data Semnarii**”), intre:

1. **MUNICIPIUL ORADEA**, cu sediul in Oradea, Piata Unirii nr. 1, cod 410100, cod fiscal 4230487, reprezentat de dl. Ilie Bolojan, Primar, in calitate de Primar al Municipiului Oradea, pe baza Hotararii Consiliului Local Oradea nr. [...] din data de [...], denumit in continuare „**Vanzatorul**”
si
2. **PLEXUS SERVICES S.R.L.**, o societate romana cu raspundere limitata, infiintata in Romania, cu sediul in [...], inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti cu nr. [...], Cod Unic de Inregistrare [...], reprezentata in vederea incheierii acestui Contract de dl. [...], in calitate de [...], pe baza Hotararii emise de Adunarea Generala a Asociatilor Plexus Services S.R.L. din data de [...], denumita in continuare „**Cumparatorul**”,

Cumparatorul si Vanzatorul vor fi denumiti impreuna in acest Contract „**Partile**”, sau separat „**Partea**”.

AVAND IN VEDERE CA:

- (i) Vanzatorul, in calitate de concedent, iar Cumparatorul in calitate de concesionar, au incheiat contractul de concesiune nr. [...] din data de [...] (denumit in continuare „**Contractul de Concesiune**”), prin care Cumparatorului i-a fost acordat de catre Vanzator dreptul de concesiune asupra Terenului, asa cum este acesta definit mai jos in prezentul, pentru o perioada de 25 de ani, care poate fi reinnoita cu acordul comun al partilor, conform prevederilor Contractului de Concesiune;
- (ii) Terenul face parte dintr-o suprafata mai mare de 121,29 ha, situata in Oradea, Soseaua Borsului nr. 24, Judetul Oradea, intabulat in cartea funciara Oradea nr. [...] si purtand numarul cadastral. [...] (denumita in continuare „**Proprietatea**”), aflata in prezent in proprietatea privata a Vanzatorului, in baza Hotararii Consiliului Local Oradea nr. 985/2008;
- (iii) Vanzatorul este proprietarul exclusiv si inregistrat al Terenului, care se afla in prezent in proprietatea privata a Vanzatorului;
- (iv) Terenul este situat in cadrul Industrial Park „Eurobusiness Parc Oradea” aflat in prezent in administrarea Eurobusiness Parc Oradea S.R.L., o societate privata romana cu sediul in Oradea, Blvd. Piata Unirii nr. 1-3, Camera 134, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J05/2814/2008, avand Codul Unic de Inregistrare 24734055, (denumita in continuare „**Administratorul**”);
- (v) Dreptul de concesiune acordat Cumparatorului prin Contractul de Concesiune a fost inregistrat in Cartea Funciara nr. 160701;
- (vi) Conform termenilor si conditiilor Contractului de Concesiune, Cumparatorul a notificat Vanzatorul, prin notificarea scrisa atasata la prezentul a Anexa nr. 7, in legatura cu intentia sa expresa de a cumpara dreptul de proprietate asupra Terenului;

- (vii) Conform termenilor si conditiilor Contractului de Concesiune, Cumparatorul a investit 15% (cincisprezece la suta), si anume suma de Euro [...] in investitia care face obiectul Contractului de Concesiune, acordand prin urmare Cumparatorului dreptul de a cumpara in mod valid dreptul de proprietate asupra Terenului; dovada faptului ca Cumparatorul a investit 15% in proiectul de investitie este atasata la prezentul ca Anexa nr.8;
- (viii) Vanzatorul intentioneaza sa vanda Cumparatorului, iar Cumparatorul intentioneaza sa cumpere de la Vanzator Terenul, cu drepturi depline, liber de orice Sarcini (asa cum sunt acestea definite mai jos).

ASTFEL DREPT URMARE, in considerarea declaratiilor, garantiilor, acordurilor si intelegurilor din acest Contract, partilor convin dupa cum urmeaza:

1 DEFINITII SI INTERPRETARE

1.1 Definitii

In acest Contract, urmatoorii termeni scrisi cu majuscula vor avea urmatoorul inteles, cu exceptia cazului in care contextul necesita o alta interpretare sau daca este expres prevazut altfel:

„Taxa Administrare”	de inseamna pretul care va fi platit de Cumparator Administratorului pentru serviciile care vor fi furnizate de acesta din urma in baza contractului de management, in valoare de 0,5 Euro/mp/an, la care se face referire in Clauza 4 de mai jos.
„Zi Lucratoare”	inseamna orice zi calendaristica, cu exceptia sambetelor, duminicilor sau sarbatorilor publice din Romania, in care bancile sunt deschise pentru operatiuni in Romania.
„Cladiri”	inseamna constructiile [care vor fi ridicate pe Teren de Cumparator, ca parte din Proiect, care sunt si vor ramane in proprietatea valabila si exclusiva a Cumparatorului] / [ridicate pe Teren de catre Cumparator, in conformitate cu Autorizatia de Construire nr. ..., identificate cu nr. cadastral ..., intabulate in Cartea Funciara nr. ..., pe baza incheierii de carte funciara nr. ...].
„Durata Concesiunii”	inseamna durata Contractului de Concesiune autentificat sub nr. [...], incheiat intre Administrator, Vanzator, in calitate de concedent si Cumparator, in calitate de concesionar.
„Sarcini”	inseamna orice sarcini, garantii, pretentii, privilegii, gajuri, ipoteci, drepturi acordate tertilor, datorii, drepturi asupra bunurilor aflate in proprietate comuna, bunuri incredintate in administrare/gestiune, <i>de facto</i> sau conventionale, precum si orice servituti, servituti de trecere, drepturi de folosinta, sau alte drepturi similare, alte dezmembraminte, contracte, optiuni, obligatii, drepturi de preemptiune, drepturi de preferinta, orice sarcini si restrictii, sau orice intelegere sau obligatie pe care s-ar putea intemeia cele de mai sus, sau orice intelegere, contract, act, fapt sau eveniment care are drept scop sau drept efect limitarea in orice fel a dreptului de proprietate, de folosinta, posibilitatea de a transfera sau de a exercita orice alt atribut legat de dreptul de proprietate asupra oricarui bun sau drept precum si orice pretentii, litigii, proceduri de arbitraj, actiuni in justitie, investigatii sau proceduri administrative sau de reglementare posibile sau aflate in desfasurare.
„Teren”	inseamna lotul de teren situat in intravilanul Judetului Oradea, avand o suprafata de 60.000 mp, masurand 367,45 mp X 367,38 mp X 159,94 mp, avand numarul cadastral 160701 si fiind intabulat in cartea funciara Oradea sub numarul 160701, conform documentatiei cadastrale atasate la prezentul ca

Anexa nr. 2. [nota: daca este cazul, se vor include detaliile de identificare ale Terenului Suplimentar]

„Plan Urbanistic Zonal”	inseamna proiectul de plan urbanistic zonal – partea scrisa si plansele aferente intocmit de Vanzator si aprobat in mod valabil prin Hotararea Consiliului local Oradea nr. 670/2009, care guverneaza in prezent regimul urbanistic al Terenului.
„Pret de Achizitie”	inseamna pretul final si fix in valoare de Euro [...] plus TVA.
„Proiect”	inseamna obligatia Cumparatorului prevazuta in Contractul de Concesiune de a dezvolta pe Teren, cel putin o constructie de 15.000 pana la 20.000 mp a unei facilitati de asamblare electronica, care va include birouri, unitate de productie, spatii de suport si un depozit de materiale.
„Termenul Limita al Proiectului”	inseamna data [a se introduce] pana la expirarea careia Cumparatorul, in calitate de Concesionar, are obligatia de a finaliza Proiectul, cu exceptia cazurilor in care termenul va fi depasit din culpa unor terte parti. [Nota: aceasta definitie va fi pastrata numai in cazul in care CVC este incheiat inainte de finalizarea cladirilor]
„Imobilul”	inseamna atat Terenul cat si Cladirile.
„Contul bancar al Vanzatorului”	inseamna urmatorul cont bancar: [...] deschis pe numele Vanzatorului la [...].

2 OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul Contractului

Obiectul acestui Contract este transferul de la Vanzator la Cumparator a dreptului de proprietate asupra Terenului, liber de orice Sarcini.

2.2 Pretul de Achizitie

Pretul total de Achizitie convenit de catre Parti pentru transferul dreptului de proprietate asupra Terenului, liber de orice Sarcini, este de [...] RON, echivalentul a [...] EURO, plus TVA, calculat la cursul de schimb valutar al Bancii Nationale a Romaniei valabil la Data Semnarii prezentului.

Pretul de Achizitie a fost platit in conformitate cu prevederile Articolului 2.3 de mai jos.

2.3 Plata Pretului de Achizitie

Pretul de Achizitie a fost platit in intregime de catre Cumparator Vanzatorului la Data Semnarii prezentului prin intermediul unui transfer bancar irevocabil in contul bancar al Vanzatorului nr. [...] deschis pe numele Vanzatorului la [...].

Vanzatorul recunoaste pe deplin prin prezentul primirea intregului Pret de Achizitie si declara ca a primit in intregime Pretul conform termenilor stabiliti in acest Contract si ca nu are alte pretentii de nici o natura fata de Cumparator.

3 METODA DE ACHIZITIE

Vanzatorul a dobandit dreptul de proprietate asupra Terenului conform celor detaliate in Anexa nr. 3. Documentele privind dreptul de proprietate al Vanzatorului asupra Terenului sunt prevazute in Anexa nr. 6. Copii certificate sau originalele respectivelor documente au fost predate Cumparatorului azi, data semnarii prezentului, pe baza unui proces verbal de predare-primire

incheiat in acest sens.

4 DECLARATII SI GARANTII *[supuse modificarii in functie de documentele furnizate/ce vor fi furnizate de Vanzator]*

4.1 Declaratii si garantii ale Vanzatorului

4.1.1 Vanzatorul declara si garanteaza Cumparatorului ca toate declaratiile incluse in Anexa nr. 1 la prezentul Contract sunt adevarate, corecte si complete la data incheierii prezentului Contract.

4.1.2 Vanzatorul confirma si este de acord ca Cumparatorul a incheiat acest Contract in baza tuturor declaratiilor si garantiilor Vanzatorului, si declara si garanteaza ca nu are cunostinta de niciun eveniment care ar putea determina Cumparatorul sa nu incheie Tranzactia sau sa incheie Tranzactia in conditii diferite daca ar avea cunostinta de astfel de actiuni, fapte, evenimente, modificari sau circumstante:

4.2 Declaratiile si garantiile Cumparatorului

4.2.1 Cumparatorul declara si garanteaza Vanzatorului ca toate declaratiile incluse in Anexa nr. 1 la acest Contract sunt adevarate, corecte si complete la data incheierii prezentului Contract.

4.3 Increderea in garantii

Vanzatorul recunoaste si admite ca Cumparatorul a incheiat acest Contract pe baza si avand deplina incredere in fiecare dintre declaratiile si garantiile acordate de Vanzator in prezentul.

4.4 Lipsa limitarii garantiilor

Nici o analiza due diligence, investigatie sau analiza realizata de sau in numele Cumparatorului, inclusiv in ceea ce priveste Terenul sau Vanzatorul nu va afecta, limita in vreun fel beneficiul Cumparatorului sau nu va limita vreuna din declaratiile sau garantiile acordate de Vanzator sau vreuna din obligatiile Vanzatorului, conform legii sau prezentului Contract.

5 OBLIGATII

5.1 Obligatiile Vanzatorului

Vanzatorul se obliga:

5.1.1 sa garanteze, sa protejeze, sa nu afecteze si sa despagubeasca Cumparatorul pentru toate si oricare dintre daunele suferite in legatura cu incalcarea oricarora dintre declaratiile si garantiile acordate de catre Vanzator in acest Contract;

In acest sens, declaratiile, garantiile si obligatiile Vanzatorului din prezentul sunt prevederi esentiale ale prezentului Contract. In cazul in care oricare dintre declaratiile si garantiile pe care Vanzatorul le-a dat sau realizat in prezentul sunt false, incomplete, gresite sau de natura a duce in eroare, Vanzatorul va despagubi Cumparatorul in legatura cu orice daune suferite, pe principiul repararii integrale a pagubei.

5.1.2 sa indeplineasca oricare alte obligatii care cad in sarcina Vanzatorului prin acest Contract, si prin lege;

5.2 Obligatiile Cumparatorului

5.2.1 Cumparatorul se obliga sa plateasca Pretul de Achizitie.

5.2.2 In cazul in care Cumparatorul va transfera dreptul sau de proprietate asupra Imobilului catre un tert, noul cumparator se va obliga in mod irevocabil si neconditionat sa foloseasca Terenul conform destinatiei permise prin Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness

Parc Oradea, asa cum a fost acesta din urma aprobat prin Hotararea nr. 25/2009 emisa de Consiliul Local Oradea.

- 5.2.3 Drept urmare, noul cumparator va putea achizitiona Terenul sub conditia ca va desfasura anumite activitati specifice care respecta activitatile propuse de Parcul Industrial Eurobusiness Parc Oradea.

6 CONTRACTUL DE MANAGEMENT

- 6.1 In termen de cel mult 5 (cinci) zile de la incheierea acestui Contract, Cumparatorul si Administratorul vor incheia un contract de management, prin care Administratorul se va obliga sa presteze Cumparatorului serviciile enumerate in Anexa nr. 10 atasata prezentului, in schimbul platii de catre Cumparator a Taxei de Administrare.
- 6.2 Avand in vedere cele de mai sus, Vanzatorul, in calitate de asociat unic al Administratorului, va depune toate eforturile (inclusiv prin punerea la dispozitia Cumparatorului oricare dintre si toate documentele si/sau informatiile care ar fi necesare partilor) pentru ca Cumparatorul si Administratorul sa incheie contractul de management conform prevederilor de la punctul 6.1 de mai sus.

7 DREPTURI DE TRECERE

- 7.1 La momentul transferului dreptului de proprietate asupra Terenului de la Vanzator la Cumparator, Vanzatorul va crea in favoarea loturilor de teren mentionate mai jos ca fond dominant un drept de trecere cu piciorul si cu vehicule asupra loturilor de teren identificate mai jos ca fond aservit:

Fond dominant: Terenul;

Fond aservit: *[detaliile de identificare cadastrala vor fi incluse, daca drumurile nu vor fi identificate din punct de vedere cadastral la momentul semnarii CVC, se va face referire la harta atasata ca Anexa 9].*

- 7.2 Dreptul de trecere creat prin prevederile de mai sus va fi intabulat in cartile funciare relevante atat ale fondului dominant cat si ale fondului aservit.

8 PENALITATI

- 8.1 Daca Cumparatorul nu finalizeaza Proiectul pana la expirarea Termenului Limita al Proiectului (cu exceptia situatiilor de forta majora sau culpei tertilor), Cumparatorul va datora Vanzatorului penalitati de intarziere de 250 EUR pe zi de intarziere, aplicabile dupa expirarea unui termen de 90 (nouazeci) zile calendaristice de la Termenul Limita al Proiectului.
- 8.2 Pentru evitarea oricarui dubiu, Partile convin ca Proiectul va fi considerat finalizat la semnarea procesului verbal de receptie la finalizarea lucrarilor in care se recomanda acceptarea lucrarilor sau acceptarea acestora cu rezerve.

[nota: aceasta clauza va fi aplicabila in cazul in care CVC se semneaza inainte de finalizarea cladirilor; daca CVC se incheie dupa acest moment, clauza va fi eliminata]

9 DIVERSE

9.1 Legea aplicabila si solutionarea disputelor

- 9.1.1 Acest Contract este guvernat si va fi interpretat conform legii din Romania.
- 9.1.2 In cazul unei dispute care se naste din incheierea, interpretarea sau executarea acestui Contract, Partile se obliga sa solutioneze aceasta disputa pe cale amiabila. Daca partile nu vor ajunge la o solutie pe cale amiabila in termen de 20 de zile calendaristice de la data la care aceasta a fost adusa la cunostinta Partii, oricare dintre Parti poate supune aceasta disputa

spre solutionare instantelor competente.

9.2 **Caracterul angajant**

Toate drepturile si obligatiile Partilor vor fi aplicabile si succesorilor legali.

9.3 **Unitatea contractului**

Contractul si documentele la care se face referire in acest Contract constituie intreaga intelegere dintre Parti in legatura cu achizitia Terenului care face obiectul sau si prevaleaza asupra oricaror altor contracte, fie acestea in forma orala sau scrisa, exprese sau implicate, incheiate intre Parti.

9.4 **Independenta clauzelor**

In cazul in care una sau mai multe dintre prevederile continute de acest Contract, din orice motiv, vor fi considerate neaplicabile, ilegale sau invalide in orice alt fel si in orice privinta, aceasta lipsa de valabilitate nu va afecta celelalte prevederi ale Contractului, si acest Contract va fi interpretat ca si cand aceste prevederi lipsite de valabilitate nu ar fi fost niciodata continute de acesta.

9.5 **Renuntarea la drepturi**

In cazul in care Cumparatorul nu isi va exercita sau isi va exercita cu intarziere un drept acordat prin acest Contract, acest fapt nu va constitui o renuntare la acest drept, precum si daca unul din drepturile prevazute in acest Contract este exercitat partial sau o singura data, acest fapt nu va impiedica exercitarea ulterioara a acestui drept sau a oricarui alt drept din acest Contract.

9.6 **Notificari**

Orice notificare, cerere sau alta forma de corespondenta care va fi trimisa sau intocmita in baza acestui Contract va fi realizata in scris atat in limba engleza cat si in limba romana, si poate fi inmanata personal, trimisa prin fax si apoi prin scrisoare recomandata Partii catre care trebuie trimisa sau inaintata, la adresele specificate mai jos:

Pentru **Vanzator**:

In atentia: Ilie Bolojan

Adresa: Blvd. Piata Unirii nr. 1, Municipiul
Oradea, judetul Bihor

Fax: 021/444.09.18

Pentru **Cumparator**:

In atentia: _____

Adresa: _____

Fax: _____

Orice notificare, solicitare sau alta corespondenta va fi considerata trimisa (i) daca este inmanata personal, la momentul inmanarii, si (ii) daca este trimisa prin scrisoare recomandata, la data primirii confirmarii.

9.7 **Modificari**

Acest Contract nu poate fi amendat, nu i se pot aduce completari si nu poate fi modificat in alt fel decat printr-un instrument scris semnat de catre Parti.

9.8 **Data efectiva**

Acest Contract va incepe sa isi produca efectele de la Data Semnarii.

9.9 **Taxe si onorarii notariale**

Toate taxele si onorariile notariale in legatura cu acest Contract vor fi achitate de catre Cumparator, precum si taxele de publicitate imobiliara.

9.10 **Inregistrarea in Cartea Funciara**

Partile il imputernicesc pe notarul public care autentifica acest Contract sa inregistreze Contractul in Cartile Funciare relevante.

9.11 Confidentialitate

Partile se obliga sa pastreze confidentialitatea in ceea ce privesc toate aspectele legale, comerciale si tehnice legate de aceasta tranzactie si sa nu dezvaluie orice informatii despre desfasurarea acestui Contract sau in legatura cu aceasta, cu exceptia cazului in care acest lucru este cerut prin lege sau de catre autoritatile de reglementare competente si atunci numai limitandu-se la acele aspecte solicitate prin lege. Obligatia de confidentialitate a Partilor va subzista acestui Contract pe durata nelimitata. Partile convin sa considere toate informatiile legate de acest Contract ca fiind confidentiale si nepublicabile, cu exceptia informatiilor specifice cerute de autoritati si in vederea realizarii inregistrarilor corespunzatoare in Cartea Funciara.

9.12 Costuri si Onorarii

Fiecare dintre Parti va suporta propriile cheltuieli realizate in legatura cu negocierea, pregatirea si incheierea acestui Contract, inclusiv, fara a se limita la onorariile avocatilor, contabililor, consilierilor financiari si agentii fiecareia, daca este cazul.

AVAND IN VEDERE ACESTEA, partile au incheiat acest Contract, astazi, 18 iunie 2010, in 6 (sase) exemplare originale in limba romana, 2 (doua) pentru Vanzator, 2 (doua) pentru Cumparator, 1 (unul) pentru inscrierea in Cartea Funciara si 1 (unul) pentru arhiva Notarului Public si in 5 (cinci) exemplare originale in limba engleza, 2 (doua) pentru Vanzator, 2 (doua) pentru Cumparator, 1 (unul) pentru arhiva Notarului Public.

In cazul in care exista discrepante intre prevederile versiunii in limba romana si ale versiunii in limba engleza, va prevala versiunea in limba romana.

VANZATOR
MUNICIPIUL ORADEA

CUMPARATOR
PLEXUS SERVICES S.R.L.

Prin: **Ilie Bolojan**

Calitate: **Primar**

Prin: _____

Calitate: _____

Anexa nr. 1
Declaratii si Garantii

1 DECLARATIILE SI GARANTIILE VANZATORULUI

1.1 Titlu valabil si negrevat asupra Terenului

- 1.1.1 Vanzatorul este proprietarul exclusiv, nerestrictionat si inregistrat asupra Terenului si toti proprietarii anteriori ai Terenului de la care Vanzatorul a dobandit dreptul de proprietate asupra partii relevante din Teren au dobandit si titluri valabile si posesia asupra Terenului fara sa existe vreo situatie de orice fel care ar putea atrage nulitatea sau orice alt tip de pretentie cu privire la titlul de proprietate al Vanzatorului sau al oricaruia dintre fostii proprietari asupra Terenului;
- 1.1.2 Vanzatorul a pus la dispozitia Cumparatorului toate documentele, informatiile si datele legate de Teren, de care acesta are cunostinta (sau de care au cunostinta persoanele care actioneaza in numele sau) sau pe care le are in posesie (sau pe care le au in posesie persoanele care actioneaza in numele sau) si nu exista informatii legate de Teren pe care Vanzatorul le detine si pe care nu le-a dezvaluit inca Cumparatorului, informatii care, in cazul in care ar fi cunoscute de catre Cumparator ar afecta intentia acestuia din urma de a cumpara sau ar afecta valoarea Pretului de Achizitie;
- 1.1.3 Statutul Terenului este definit ca „*domeniu privat*”;
- 1.1.4 Pana la data prezentului, Terenul nu este afectat de nici o indisponibilitate legala sau conventionala, este liber de Sarcini si nu exista nici un fel de drepturi in favoarea tertilor (cu exceptia dreptului de concesiune acordat Cumparatorului), cum ar fi, dar fara a se limita la, contracte de inchiriere, servituti, drepturi de trecere, orice fel de drepturi de pre-emptiune si alte drepturi similare sau sarcini, si conform informatiilor pe care le detine Vanzatorul nu exista circumstante de nici un fel care ar putea da nastere la astfel de drepturi ale tertilor;
- 1.1.5 Terenul este inregistrat in mod valabil in Cartea Funciara si la autoritatile fiscale pe numele Vanzatorului, asa cum este prevazut, printre altele, in extrasele de Carte Funciara atasate ca Anexa nr. 4 si certificatul fiscal atasat ca Anexa nr. 5 la prezentul;
- 1.1.6 Terenul nu a fost si nu este instrainat in favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, nu face obiectul nici unui antecontract de vanzare-cumparare, sau al vreunui litigiu pe rolul vreunei instante si nu exista nici un fel de proceduri administrative demarate in legatura cu Terenul, iar Vanzatorul nu are cunostinta de nici un motiv care ar putea avea drept rezultat o astfel de situatie. Terenul nu face si nu a facut obiectul vreunei proceduri de executare silita si nu a constituit aport in natura la capitalul social al vreunei societati;
- 1.1.7 Conform tuturor cunostintelor Vanzatorului Terenul nu face obiectului nici unui proiect de utilitate publica;
- 1.1.8 Conform tuturor cunostintelor Vanzatorului, nu exista intentia si/sau un proiect intocmit de autoritatile publice care ar duce la demararea unor proceduri de expropriere care sa afecteze Terenul sau vreo parte a acestuia;

1.2 Situatia juridica si de facto a Terenului

- 1.2.1 Terenul identificat, amplasat si delimitat asa cum este descris in documentatia cadastrala aprobata de Oficiul de Cadastru competent. Documentatia cadastrala atasata la prezentul ca Anexa nr. 2 descrie Terenul in mod corect si cu precizie Terenul, hotarele si vecinii acestuia si

nu exista nici o disputa sau pretentie in curs de desfasurare sau potentiala in legatura cu vecinatatile sau vecinii Terenului;

- 1.2.2 Terenul nu a fost retras din circuitul civil si/sau expropriat in baza vreunui act, aflandu-se in mod legal si continuu in proprietatea Vanzatorului de la data dobandirii si pana la Data Semnarii acestui Contract;
- 1.2.3 Terenul nu este clasificat ca monument istoric, sit arheologic, si nu exista nicio ramasita arheologica de aceasta natura sau alte asemenea;
- 1.2.4 nu exista structuri subterane, altele decat cele evidentiate, pe suprafata Terenului, cum ar fi buncare sau conducte pentru alimentarea publica, care ar putea afecta lucrarile de construire;
- 1.2.5 Terenul are sau va avea (conform Clauzei 5 de mai sus) acces deplin si direct la drumurile publice si nu sunt necesare actiuni in justitie sau contracte in vederea dobandirii accesului la drumurile publice pentru Teren;
- 1.2.6 Terenul nu a fost poluat si nu exista raspunderi de mediu istorice sau de alta natura in acest sens;
- 1.2.7 Terenul este conectat la urmatoarele utilitati: electricitate, gaz, apa, canalizare si nu sunt inregistrate datorii catre furnizorii de utilitati cu privire la Teren, iar in cazul in care s-a inregistrat un consum pana la data autentificarii prezentului Contract, acesta va fi suportat de catre Vanzator;
- 1.2.8 Vanzatorul garanteaza Cumparatorul impotriva oricarei evictiuni, totale sau partiale, conform art. 1337 din Codul Civil, precum si impotriva viciilor ascunse.

1.3 Nu exista litigii

- 1.3.1 Terenul nu face obiectul nici unui litigiu sau proceduri de arbitraj pe rolul oricarei instante sau tribunal arbitral, vreunei actiuni in justitie, investigatii sau vreunei alte proceduri legale care sa fi fost initiata, indiferent de motivele invocate in aceasta privinta, si nu exista o amenintare din partea vreunei persoane sau autoritati locale sau centrale care ar putea sa initieze o actiune cu astfel de efecte si nici o persoana sau autoritate nu ar avea motive intemeiate sau o cauza justificata pentru o astfel de actiune, iar Terenul si orice parte a acestuia nu a facut obiectul nici unei cereri de restituire in baza prevederilor Legii nr. 10/2001, Legii nr. 18/2001, Legii nr. 1/2000, Legii nr. 247/2005 sau al oricarei alte legi speciale privind restituirea imobilelor in baza prevederilor Codului Civil. Nu exista nici o terta parte care ar putea initia in mod legal o actiune sau poate depune o cerere/notificare avand ca obiect dreptul de proprietate asupra Terenului sau a vreunei parti din acesta sau la alte drepturi reale asupra Terenului, si de care Vanzatorul sa aiba cunostinta.
- 1.3.2 Nu exista nici o solicitare, actiune legala, procedura sau verificare ori investigatie a autoritatilor centrale in curs de desfasurare sau potentiala care sa priveasca Terenul si nici vreun temei pentru desfasurarea acestora in viitor, si de care Vanzatorul sa aiba cunostinta.

1.4 Inexistenta obligatiilor fiscale

Toate impozitele obligatorii datorate autoritatilor publice sau altor organe de stat cu privire la Teren, inclusiv, dar fara a se limita la toate sarcinile fiscale aplicabile Terenului conform legilor in vigoare la un moment dat in Romania sunt achitate in intregime la Data Semnarii acestui Contract, asa cum este prevazut in certificatul fiscal emis de [...] sub nr. [...] din data de [...].

1.5 Dezvaluire completa si exacta si furnizarea informatiilor

Niciun certificat sau document intocmit sau transmis Cumparatorului sau reprezentantilor ori

consultantilor acestuia de catre Vanzator nu contine declaratii false privind fapte materiale si nu omite cu stiinta sau cu intentie sa declare un fapt esential necesar pentru ca afirmatiile din acest Contract si din respectivul certificat/document sa nu induca in eroare, tinand cont de circumstantele in care au fost facute aceste declaratii.

1.6 Tranzactia descrisa in acest Contract

- 1.6.1 Vanzatorul are capacitatea, puterea si autoritatea depline de a intocmi, incheia si de a executa acest Contract precum si de a finaliza corespunzator tranzactia prevazuta in acest Contract;
- 1.6.2 Semnatarii Contractului au puterea si autoritatea depline de a actiona in numele Vanzatorului si de a intocmi si incheia acest Contract, semnatura lor fiind opozabila Vanzatorului;
- 1.6.3 Consiliul Local Oradea (sau un alt organ administrativ) a aprobat incheierea Contractului cu respectarea deplina a tuturor prevederilor sale obligatorii indicate de prevederile legale aflate in vigoare si nu exista cauze de nulitate (fie aceasta absoluta sau relativa, fie aparenta, fie ascunsa) care ar putea afecta hotararea Consiliului Local Oradea (sau a unui alt organ administrative) prin care se aproba tranzactia, nu exista nici un risc de anulare a Contractului ca urmare a unui posibil viciu legat de hotararea mentionata anterior;
- 1.6.4 Dupa incheierea sa, prezentul Contract va constitui o obligatie legala, valabila si care il va angaja pe Vanzator, aplicabila acestuia in termenii stabiliti in prezentul;
- 1.6.5 Semnarea acestui Contract si executarea de catre Vanzator a obligatiilor prevazute aici:
 - (i) nu vor determina incalcarea sau reprezenta o situatie de neindeplinire a nici unui termenilor sau prevederilor vreunui contract la care Vanzatorul este parte;
 - (ii) nu vor contraveni sau incalca nicio lege sau regulament aplicabile Vanzatorului; sau
 - (iii) nu necesita luarea nici unei masuri sau obtinerea acordului, inregistrarea la sau notificarea vreunei persoane in temeiul vreunei legi sau vreunui regulament de care Vanzatorul este tinut, cu exceptia celor referitoare exclusiv la obligatiile aplicabile Vanzatorului in considerarea legislatiei special privind societatile listate;
- 1.6.6 nu exista nici o procedura impotriva Vanzatorului pe rolul vreunei instante, tribunal arbitral sau arbitru ori al vreunei autoritati a administratiei publice care ar putea afecta in mod semnificativ valabilitatea sau aplicabilitatea acestui Contract in ceea ce il priveste pe Vanzator sau capacitatea acestuia de a-si indeplini obligatiile din acest Contract;
- 1.6.7 Vanzatorul nu se afla in faliment sau in insolventa sau nu face obiectul vreunei proceduri similare si nici o actiune de acest fel nu a fost demarata sau nu este potentiala impotriva sa in ceea ce priveste declararea falimentului, reorganizarea sau insolventa;

2 DECLARATII SI GARANTII ALE CUMPARATORULUI

2.1 Cumparatorul declara, garanteaza si se obliga in fata Vanzatorului ca urmatoarele declaratii sunt adevarate si corecte la Data Semnarii acestui Contract:

- 2.1.1 Cumparatorul este o societate cu raspundere limitata infiintata si existenta in mod legal si care isi desfasoara activitatea in mod corespunzator in baza legilor din Romania si are capacitatea, puterea si autoritatea deplina de a intocmi, incheia si de a executa acest Contract precum si de a finaliza corespunzator tranzactia prevazuta in acest Contract.
- 2.1.2 Semnatarii Contractului au puterea si autoritatea depline de a actiona in numele Cumparatorului si de a intocmi si incheia acest Contract, semnatura lor fiind opozabila Cumparatorului.
- 2.1.3 Dupa incheierea sa, prezentul Contract va constitui o obligatie legala, valabila si care il va

angaja pe Cumparator, aplicabila acestuia in termenii stabiliti in prezentul.

2.1.4 Semnarea acestui Contract si executarea de catre Cumparator a obligatiilor prevazute aici:

- (iv) nu vor determina incalcarea sau reprezenta o situatie de neindeplinire a:
 - (a) nici unui contract in care Cumparatorul este parte; sau
 - (b) actelor constitutive ale Cumparatorului;
 - (c) nu vor contraveni sau incalca nicio lege sau regulament aplicabile Cumparatorului.

Anexa nr. 2

Identificarea Terenului

Anexa nr. 3

Metoda de achizitie a Terenului

Anexa nr. 4

Extrase de Carte Funciara

Anexa nr. 5

Certificate Fiscale

Anexa nr. 6

Lista documentelor privind titlul de proprietate asupra Terenului

Anexa nr. 7

Notificarea privind achizitia Terenului

Anexa nr. 8

Dovada investitiei de 15%

Anexa nr. 9

Harta cadastrala – Drepturi de trecere

Anexa nr. 10

Lista serviciilor