

HOTĂRÂRE

privind aprobarea proiectului de Contract de concesiune teren in Parcul Industrial Eurobusiness care se va încheia între Municipiul Oradea, SC Eurobusiness Parc Oradea SRL si S.C. SALESIANER MIETTEX S.R.L

Analizând raportul de specialitate nr. 259642/14.12.2012 întocmit de Direcția Economică - Serviciul Evidență Patrimoniu. Delegări de Gestiune prin care s-a propus aprobarea proiectului de contract de concesiune ce se va încheia între Municipiul Oradea, SC Eurobusiness Parc Oradea SRL si S.C. SALESIANER MIETTEX S.R.L,

Având în vedere pct. 5, lit. e din Regulamentul de organizare si 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,

În temeiul art.36 alin 2, lit a, c alin. 3, lit c, alin 5 lit b, art. 45 alin 3, din Legea 215/2001 administrației publice locale

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1 Se aprobă proiectul de contract de concesiune ce se va încheia între Municipiul Oradea, SC Eurobusiness Parc Oradea SRL si S.C. SALESIANER MIETTEX S.R.L, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 Cu ducere la îndeplinire a prezentei 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. SALESIANER MIETTEX S.R.L, prin grija SC Eurobusiness Parc Oradea SRL
- se afișează pe site-ul www.oradea.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Manea Mihai

Oradea, 18 decembrie 2012

Nr. 778

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Ionel Vila

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”.

CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR.....

încheiat la data de

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului), cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, cod 410100, Cod Fiscal 4230487, reprezentat de domnul Ilie Bolojan – Primar,

S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA, având sediul în municipiul Oradea, Piața Unirii nr.1-3, camera 134, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J05/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de d-na Delia Ungur, cu funcția de Administrator, în calitate de **CONCEDENT**, numită în continuare și **“Administratorul”**, pe de o parte,

și

Investitorul S.C. SALESIANER MIETTEX S.R.L înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. București, Drumul Osiei nr. 54-64, sector 6, cod poștal 062395, Tel: 031.105.1000, Fax: 031.105.1001, e-mail: office@salesianer.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/6937/2005, având C.U.I RO 17480221, cont IBAN nr. RO90 RZBR 0000 0600 1099 4402 Raiffeisen Bank - Suc. Apusului, reprezentată legal de Victor Ioane și Ciprian Bejenariu, cu funcția de Administratori în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 109,20 hectare, situat în Oradea, Șos. Borșului nr. 24, Județul Oradea, conform hărții atașate ca și Anexa 1 (**„Proprietatea”**);
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea publică a Municipiului în proprietatea privată a Municipiului în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 985/2008;
- Municipiul este asociatul unic al Administratorului, iar Municipiul și Administratorul au încheiat în data de 19 Noiembrie 2008 Contractul de Administrare nr. 196329 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 1030/2008 și modificat prin Actul adițional nr.1 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.176/2012;
- În baza Ordinului 685/2008 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;
- Concesionarul este o societate care activează în domeniul serviciilor de spălare și închiriere articole textile și și-a exprimat intenția de a construi pe amplasamentul parcului industrial construcții pentru desfășurarea activităților sale de spălare și închiriere articole textile și pentru a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Încheierea acestui Contract a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.

PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE CONCESIUNE:

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie concesionarea suprafeței de teren descrise mai jos de către Concedent către Concesionar în schimbul plății de către Concesionar a Redevenței menționate în Art. 5 de mai jos.

Terenul care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea privată a Municipiului fiind deținut în administrare de Administrator și este situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA, cu următoarele elemente de identificare:

- Suprafața: **19.133 mp**
- Număr cadastral: **169200**
- Număr de carte funciară: **169200 („Terenul”)**

Anexele și la prezentul contract reprezintă Cartea Funciară nr..... în care este întabulat Terenul, respectiv Planul de amplasament și delimitare a Terenului. Terenul este inclus în suprafața mai mare pe care este situat Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA („**Proprietatea**”).

2.2. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL este de acord să se noteze prezentul Contract de concesiune în coala de Carte Funciară, în Foaia III a colii funciare în favoarea Concesionarului.

Terenul va fi folosit de către Concesionar în vederea dezvoltării unei spalătorii comerciale, care va include spații de birouri, spații de producție și suport, spații de depozitare a materialelor („**Proiectul**”) conform **Anexei** Concesionarul va desfășura activități de spălare și închiriere articole textile și alte activități adiacente pentru care Concesionarul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL concesionează Terenul Concesionarului, pe o durată de 25 (douăzecișicinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract de concesiune.

3.2 Părțile sunt de acord ca durata prezentului Contract va fi în mod automat extinsă cu o perioadă de cel mult 12 ani și jumătate, cu condiția trimiterii de către Concesionar Municipality și Societății - Administrator, cu 12 luni înainte de expirarea perioadei inițiale, a unei notificări de extindere care să specifice perioada exactă pentru care durata Contractului va fi extinsă. În acest caz părțile vor încheia un act adițional la Contractul de Concesiune în care se va specifica Perioada de Prelungire („**Perioada**”).

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL *declară, pe propria răspundere, următoarele:*

4.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are în mod legal dreptul de administrare asupra Terenului pe baza Contractului de Administrare încheiat cu Municipiul Oradea.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr.685/2008 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

4.1.3. Terenul nu face și nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau al vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul;

4.1.4. La data semnării, terenul **nu** constituie și nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ;

4.1.5. Terenul nu este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipoteca, privilegiu, servitute) constituită în favoarea oricărei persoane;

4.1.6. Terenul **nu** este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public;

4.1.7. Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător;

4.1.8. Terenul, conform avizelor operatorilor de rețele de utilități din zonă, este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica Concesionarul să realizeze construirea Proiectului propus, incluzând dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte;

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009, Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și regulamentele;

4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea Terenului.

4.2. *Concesionarul declară, pe propria răspundere, următoarele:*

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata terenul aflat în administrarea S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL și pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice;

4.2.2. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile contractuale;

4.2.3. **Nu** a fost declarat în faliment sau insolubil și, după cunostința sa, nu a fost formulată nicio acțiune sau cerere pentru declararea falimentului sau a vreunei situații prevăzute de Legea 85/2006;

4.2.4. **Nu** există niciun act administrativ, nici o hotărâre judecătorească și nici un contract sau orice alt tip de act juridic implicând Concesionarul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Concesionarului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Concedent prin prezentul Contract;

4.2.5. Activitățile de producție și/sau Serviciile pe care le va desfășura pe suprafața de teren concesionată nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare, Concesionarul obligându-se să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura;

4.2.6. Orice încălcare de către Concesionar a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul constituirii și exercitării dreptului de concesiune asupra terenului, pe întreaga perioadă, Concesionarul va plăti Societății EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL o sumă reprezentând echivalentul în Lei al sumei de **8 (opt) Euro/mp/25 de ani**, fără T.V.A., după cum urmează:

5.1.1 Concesionarul va achita **anual 0,32 Euro/mp**, fără T.V.A., cu titlu de **redevență anuală**, sumă ce se va plăti semestrial, în primele 30 (treizeci) zile calendaristice ale fiecărui semestru, *cu excepția* primei tranșe care se va achita în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea facturii.

5.1.2 *Adițional*, Concesionarul va achita o **taxă de administrare** în cuantum de **0,50 Euro/mp/an**, sumă ce se va achita semestrial, în primele 30 (treizeci) zile calendaristice ale fiecărui semestru. Taxa de administrare se va percepe de către Societatea – Administrator începând cu data de 01 Ianuarie 2013.

În cazul în care Concesionarul va cumpara Terenul în conformitate cu prevederile prezentului Contract, Societatea-Administrator și Concesionarul vor încheia un contract de administrare prin care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL se obligă să asigure serviciile specificate mai jos.

În schimbul taxei de administrare, Societatea - Administrator va asigura următoarele **servicii**: iluminat public, curățire și dezapezire în spații comune, supraveghere acces în parcul industrial și spații comune, întreținerea și repararea drumurilor interioare comune, monitorizarea și efectuarea demersurilor către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități, până la limita terenului.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL la data scadenței stabilite de părți în contul nr. RO84BTRL00501202P80178XX deschis la Banca Transilvania.

5.3. Sumele prevăzute la articolele 5.1.1. și 5.1.2 se vor plăti în termen de 30 (treizeci) zile calendaristice de la primirea de către Concesionar a facturii. *Data primirii facturii* se consideră data ridicării facturii de către

Concesionar de la sediul Concedentului, data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale. Facturile vor fi emise în *Lei*, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

5.4. În cazul neplății prețului în termen de 30 (treizeci) zile calendaristice de la data primirii facturii, Concesionarul datorează S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în *Lei* datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Taxa de administrare va fi actualizată anual cu inflația în Zona *Euro*, așa cum este comunicată de *Banca Centrală Europeană*. Cu toate acestea, părțile convin ca nivelul actualizat al taxei de administrare să nu depășească suma de 0,75 Euro/mp/an plus T.V.A., sumă care constituie plafon.

5.6. Pe lângă plata redevenței și a taxei de administrare conform clauzelor 5.1 de mai sus, Investitorul se obligă să plătească lunar consumul de apă, energie electrică, termică, gaze naturale, canalizare și al altor utilități, conform contractelor de furnizare a acestor utilități încheiate în nume propriu de către concesionar cu operatorii de servicii autorizați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. **Concesionarul are următoarele drepturi:**

6.1.1. De a exploata terenul în mod direct, pe riscul său și pe răspunderea și pe cheltuiala sa;

6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și să îi fie acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la Teren;

6.1.3. De a realiza, pe costurile și la discreția sa, Studiul Geotehnic și Studiul Hidrologic pentru a stabili și a-i comunica și Concedentului care sunt caracteristicile tehnice de care dispune Terenul concesionat și conformitatea acestora cu parametrii tehnici specificați în **Anexa nr.**, fiind convenit faptul că S.C. SALESIANER MIETTEX SRL nu va avea, în nicio circumstanță și sub nicio formă, atât dreptul de a-i fi rambursate de către Proprietar și/sau Concedent costurile suportate pentru realizarea acestor Studii, cât și sumele încasate cu titlu de redevență, taxă de administrare și/sau penalități de întârziere până la data denunțării unilaterale a Contractului de Concesiune.

Denunțarea unilaterală a Contractului, la inițiativa Concesionarului, va opera atât în cazul în care concluziile Studiilor Geotehnic și Hidrologic nu îi vor permite Concesionarului realizarea investiției asumate, cu respectarea parametrilor tehnici specificați în **Anexa nr.**, cât și în situația în care furnizorul de gaz autorizat îi comunică expres și ferm Concesionarului că nu poate să asigure volumul de gaz metan solicitat de către S.C. SALESIANER MIETTEX SRL.

6.1.4. După ce Concesionarul a realizat 15% (cincisprezece la sută) din investiția la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei de **750.000 EUR** (șaptesutecincizecimii EURO), Concesionarul va avea dreptul preferențial de a cumpăra Terenul.

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate în desfășurarea activității pentru care este autorizat concesionarul.

În cazul în care Concesionarul intenționează să își exercite acest drept, acesta va transmite Societății - Administrator și Municipiului o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra Terenul împreună cu dovada care atestă sumele investite în Proiect până la data respectivă. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care Municipiul primește notificarea mai sus menționată, părțile vor desemna de comun acord un evaluator expert independent membru în *Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*, care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către Concesionar.

Raportul de evaluare mai sus menționat nu va fi necesar în cazul în care construcțiile aferente Proiectului sunt finalizate și Procesul Verbal de recepție la finalizarea lucrărilor este atașat notificării trimise de Concesionar către Municipalitate.

La momentul respectiv, un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul va fi semnat între cele trei părți implicate: Municipiul Oradea (în calitate de proprietar al terenului și de vânzător), S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL (ca Societate-administrator) și CONCESIONAR (în calitate de cumpărător). Prețul plătit de Concesionar pentru Teren va fi calculat scăzând Redevențele plătite până la data achiziției din totalul prețului contractului. Concesionarul va achita cu titlu de preț de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Concesiunii de 8 (opt) Euro/mp/25 ani a sumelor plătite până la momentul cumpărării cu titlu de redevență.

În cazul în care, după achiziționarea terenului concesionat, investitorul dobânditor nu își respectă – înăuntrul termenului prevăzut prin contractul de vânzare-cumpărare – obligația de a finaliza în proporție de 100% investiția inițial asumată prin contractul de concesiune, contractul de vânzare-cumpărare încheiat având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului concesionat va fi rezoluționat de drept, fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești.

6.1.5. De a beneficia de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate în Codul fiscal aprobat prin Legea nr.571/2003, astfel: pentru impozitul pe teren pe o perioadă de minimum 3 (trei) ani de la data semnării prezentului Contract de concesiune, iar pentru impozitul pe clădiri, pe o perioadă de minimum 3 (trei) ani de la momentul datorării impozitului, pentru fiecare clădire edificată în Parcul Industrial;

Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, Concesionarul va întocmi și va transmite, pe propria cheltuială, Ministerului Administrației și Internelor documentația necesară, în conformitate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr.296/2007 sau cu alte acte normative în vigoare.

6.2. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL are următoarele drepturi:

6.2.1. Să inspecteze Terenul, să verifice stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către investitor. Concesionarul va fi informat în scris cel puțin 3 zile înainte de vizită. Respectivul inspectii vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată rezonabilă;

6.2.2. De a încasa redevența și taxa de administrare, precum și penalitățile de întârziere aferente.

Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Concesionarul are următoarele obligații:

7.1.1. Concesionarul are obligația de a dezvolta Proiectul propus, reprezentând construcția unei spalatorii comerciale care va include spații de birouri, spații de producție și suport, spații de depozitare a materialelor. Municipiul și Administratorul recunosc prin prezentul contract că dreptul de proprietate exclusiv și nerestricționat asupra îmbunătățirilor și/sau construcțiilor edificate pe Teren aparține Concesionarului și Municipiul și Administratorul acceptă și consimt asupra întabulării dreptului de proprietate al Concesionarului asupra construcțiilor în cartea funciară relevantă;

7.1.2. Să exploateze terenul ca un bun proprietar, respectând prevederile legii, Regulamentului S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL și ale prezentului Contract;

7.1.3 Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a Contractului, să nu transfere, în totalitate sau în parte, dreptul de concesiune, sau să schimbe destinația Terenului sau activitatea/activitățile desfășurate pe acesta fără acordul prealabil scris al Administratorului, acord ce nu va fi refuzat, condiționat sau întârziat în mod nerezonabil;

7.1.4. Să desfășoare în *Parcul Industrial* exclusiv activități autorizate, acceptate de către Societatea-Administrator și specificate în Regulamentul S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL care face parte integrantă din prezentul Contract;

7.1.5. Să plătească redevența și taxa de administrare în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V;

7.1.6. În termen de 4 (patru) luni de la data-limită prevăzută pentru predarea către Concedent a Studiului Geotehnic și a Studiului Hidrologic care atestă îndeplinirea parametrilor tehnici specificați în **Anexa nr.** și care permit realizarea integrală și la termen a investiției asumate, să înceapă lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului.

Pentru evitarea oricărui dubiu, (i) dovada începerii procesului de proiectare se va face prezentând, la solicitarea scrisă a Administratorului, un contract de servicii de proiectare încheiat de Concesionar cu un arhitect/o societate specializată care să aibă ca obiect proiectarea Proiectului și (ii) dovada începerii procedurilor pentru obținerea autorizației de construire se va face prin prezentarea, la solicitarea scrisă a Administratorului, a certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire;

7.1.7. Să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia terenului concesionat, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; Concesionarul îl va notifica pe Concedent referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea execuției lucrărilor de construcție;

Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție în vederea realizării proiectului, precum și pe durata contractului de concesiune și a contractului de administrare, Concesionarul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta *Parcului Industrial Oradea*, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.

În cazul producerii unor pagube din culpa Concesionarului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri aflate în proprietatea/folosința Concedentului și/sau a celorlalți investitori existenți în *Parcul Industrial Oradea*;

7.1.8. Să realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;

7.1.9. Să realizeze și să mențină numărul de angajați stipulat în *Angajamentul* referitor la personalul angajat, conform *Anexei reprezentate de Angajamentul referitor la personalul angajat asumat de concesionar*, atașată la prezentul Contract;

7.1.10. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Concesionar, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare;

7.1.11. Să respecte normele de protecția mediului conform *Anexei reprezentate de Declarația privind problemele de mediu*;

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

7.1.13. Să transfere către Administrator dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului, în termenii și condițiile prevăzute în art. 7.2.6 de mai jos.

Clădirile care formează Proiectul vor fi predate în starea în care acestea se află la data semnării de către părți a contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect vânzarea de către Concesionar a construcțiilor și/sau îmbunătățirilor către Societatea - Administrator și/sau Municipiu;

7.1.14. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Terenului la locațiile specificate și să plătească, la scadență, consumul de apă, energie electrică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilităților;

7.1.15. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței terenurilor învecinate de către proprietarii sau deținătorii acestora;

7.1.16. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în *Cartea Funciară* a dreptului de a concesiune în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens;

După notarea Contractului de concesiune în *Cartea Funciară* (Partea a III a) în favoarea sa, Concesionarul va pune la dispoziția Societății - Administrator o copie certificată a încheierii emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară prin care se dispune notarea Contractului de concesiune în *Cartea Funciară*.

7.1.17. Cu excepția situației în care concesionarul a cumparat terenul conform termenilor și condițiilor din prezentul Contract, să predea la încetarea Contractului terenul în stare corespunzătoare, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire. În situația în care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL decide să nu-ți exercite dreptul de achiziționare asupra construcțiilor, dispozițiile clauzei 7.2.6 se vor aplica în mod corespunzător;

7.1.18. Concesionarul va fi obligat că la data încetării Contractului să demoleze construcțiile proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea, *numai* în situația în care Concesionarul nu a vândut construcțiile unei terțe persoane în conformitate cu dispozițiile clauzei 7.2.6., în termen de 1 (un) an de la data la care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL a refuzat oferta de a cumpara construcțiile.

7.2. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL are următoarele obligații:

7.2.1. Să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice alt mod exercitarea de către Concesionar a drepturilor sale născute din prezentul Contract;

7.2.2. Să asigure accesul direct de la terenul principal la rețeaua de drumuri naționale, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip;

7.2.3. Să asigure Concesionarului accesul *către* sau *de la* proiectul propus și realizat atât pentru persoane, cât și pentru mijloacele de transport;

7.2.4. Să-l garanteze pe Concesionar împotriva pierderii totale sau parțiale a dreptului de concesiune asupra terenului și împotriva oricăror tulburări asupra acestui drept, provenite din partea sa ori din partea unor terți;

7.2.5. Să predea terenul Concesionarului în termen de maximum 30 (treizeci) zile de la data semnării Contractului. În cazul în care – din motive obiective – *nu* este posibilă respectarea de către Concedent a termenului de 30 zile prevăzut pentru predarea-primirea suprafeței concesionate, Societatea-administrator se obligă să notifice Concesionarul referitor la prelungirea termenului de predare-primire, fără atragerea vreunei sancțiuni pecuniare în sarcina Concedentului.

La data predării terenului, se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a terenului, conform formatului atașat la prezentul Contract - *Anexa Proces-verbal de predare-primire a terenului*, semnat de către ambele părți, prin care se va constata starea fizică a terenului și care va atesta primirea efectivă a terenului de către Concesionar în vederea exploatării acestuia;

7.2.6. Societatea - Administrator are dreptul de a face o ofertă de cumpărare pentru achiziția construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția ca Administratorul să notifice Concesionarul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Perioadei. Notificarea respectivă va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit care va fi calculat la valoarea de piață a Proiectului la data depunerii ofertei, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent atașat notificării respective.

În cazul în care Societatea - Administrator nu comunică o notificare de cumpărare în intervalul de timp de mai sus, se va interpreta că a renunțat la opțiunea sa de a cumpăra Proiectul, cu excepția cazului în care părțile au convenit în alt sens.

În termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării respective, Concesionarul îi va aduce Administratorului la cunoștință dacă:

- (i) dorește să prelungească Perioada Inițială, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Contract;
- (ii) dorește să cumpere Terenul; în acest caz, Părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor art. 6.1.3, iar oferta de cumpărare a Administratorului va rămâne fără obiect;
- (iii) decide să vândă Proiectul unui terț care a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Administrator menționată mai sus;

În acest caz, terțul cumpărător va fi obligat în conformitate cu dispozițiile Contractului de vânzare-cumpărare să efectueze în cadrul Proiectului propus doar activitățile permise de lege în cadrul parcurilor industriale și de Regulamentul S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL;

- (iv) este de acord cu vânzarea Proiectului către Societatea - Administrator.

Netrimitea de către Concesionar a vreunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumpărare. În cazul în care Concesionarul notifică Societatea - Administrator în sensul ca acceptă să vândă Proiectul acesteia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător până la expirarea perioadei, convenindu-se ca transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către Societatea - Administrator în notificarea de mai sus;

7.2.7. Să asigure posibilitatea de conectare la rețelele de utilități publice (apa, canalizare, electricitate, energie termică) la limitele terenului. Terenul are acces la drumul public, iar toate rețelele de utilități vor fi finalizate și disponibile pentru conectare la limitele terenului până la 31 Decembrie 2012.

Parcul Industrial dispune de propria stație de transformare electrică de 110/20 kV, prevăzută cu alimentare de rezervă și o rețea de distribuție a energiei electrice în buclă. Energia electrică este distribuită în interiorul Parcului Industrial la joasă și medie tensiune, corespunzător solicitărilor Concesionarilor.

Rețeaua de gaz metan este disponibilă în interiorul Parcului Industrial și poate fi extinsă la solicitarea Concesionarului înaintată distribuitorului autorizat de gaz - S.C. Distrigaz Vest S.A.

7.2.8. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL va asigura accesul operațional permanent al Concesionarului la terenul concesionat.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI.

8.1. Prezentul Contract de concesiune intră în vigoare la data semnării lui de către părțile implicate.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

9.2. De asemenea, Contractul de concesiune se reziliază *de drept*, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în oricare din următoarele cazuri:

9.2.1. *Prin simpla notificare:*

a) în situația în care Concesionarul nu plătește prețul în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii;

b) în situația în care Concesionarul nu folosește terenul concesionat conform destinației stabilite în art. II și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL;

c) în situația în care Concesionarul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL menționând caracteristicile acestei încălcări;

d) în cazul în care Concesionarul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la Art. VII, punctele 7.1.6. și 7.1.7. din prezentul Contract, respectiv cele referitoare la începerea lucrărilor de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului și la începerea lucrărilor de construcție pentru realizarea proiectului propus;

e) în situația în care Concesionarul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL;

9.2.2. *Prin simpla declarație a Concesionarului*, dacă S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Concesionar prin care se reclamă o astfel de încălcare.

9.2.3. În conformitate cu art. 6.1.3. de mai sus, Părțile au convenit asupra dreptului Concesionarului de a realiza Studiul Geotehnic și Studiul Hidrologic, precum și orice alt studiu tehnic, pe costurile și la discreția sa, pentru a stabili și a-i comunica în termen și Concedentului care sunt caracteristicile tehnice de care dispune Terenul concesionat și conformitatea acestora cu parametrii tehnici specificați în **Anexa nr.**, fiind convenit faptul că S.C. SALESIANER MIETTEX SRL nu va avea, în nicio circumstanță și sub nicio formă, atât dreptul de a-i fi rambursate de către Proprietar și/sau Concedent costurile suportate pentru realizarea acestor Studii, cât și sumele încasate cu titlu de redevență, taxă de administrare și/sau penalități de întârziere până la data denunțării unilaterale a Contractului de Concesiune. Părțile convin în continuare că S.C. SALESIANER MIETTEX SRL va informa Concedentul cu privire la rezultatele acestor Studii, cel târziu până la data de 15.04.2013.

În cazul în care, din motive independente de voința Părților, concluziile Studiilor, însușite de Părți, relevă existența în legătură cu Terenul a unor probleme tehnice insurmontabile, de natură să afecteze toți parametrii tehnici specificați în **Anexa nr.**, precum și în cazul în care părțile nu își însușesc concluziile Studiilor realizate, Concesionarul va avea dreptul de a denunța unilateral prezentul Contract comunicând în acest sens Concedentului o notificare de denunțare unilaterală. Părțile convin asupra faptului ca prezentul Contract va înceta să producă efecte de la data primirii de către Concedent a notificării de denunțare unilaterală.

În cazul în care Concesionarul nu comunică Studiile Concedentului, cel târziu până la data de 15.04.2013, prezentul Contract de Concesiune va continua să rămână în vigoare și să producă toate efectele, iar Părțile își vor îndeplini obligațiile asumate în conformitate cu Contractul.

9.3. În situația apariției vreunui caz de încălcare de către vreuna din părți a clauzelor 9.2.1. și 9.2.2, cealaltă parte are dreptul să opteze, în condițiile prezentului Contract, fie pentru continuarea relației și acordarea unui termen de grație pentru respectarea obligațiilor încălcate, fie pentru rezilierea prezentului Contract.

9.4. De asemenea, *Contractul încetează de drept*, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă oricare dintre părți va intra în procedura insolvenței/falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare, potrivit Legii nr.85/2006.

9.5. Prezentul Contract *încetează prin ajungerea la termen* și fără a fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

9.6 În cazul rezilierii/denunțării/încetării prezentului Contractului de concesiune, acesta va fi radiat din Cartea Funciară.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțial a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte despăgubiri.

10.3. Orice plată făcută de către Concesionar către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Codul civil.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1 În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări asimilate acestora, precum și orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora și trebuie să prezinte un certificat emis în acest sens de Camera de Comerț a României. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a părții sale din prezentul Contract în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

12.1. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.

12.2. Acest Contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) se va deduce în fața instanței de judecată competentă conform legislației din România.

12.3 - (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.

12.4 - Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

Art. XIII. DISPOZIȚII FINALE

13.1 În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, *cu excepția* cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată conține o condiție esențială pentru prezentul Contract.

13.2. Părțile convin ca termenele și clauzele acestui Contract sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților nicio informație din Contract sau în legătură cu Contractul, fără acordul prealabil expres al celeilalte părți.

13.3. Anexele menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se încheie în același număr de exemplare ca și Contractul:

-
-

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, la sediul S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL în 4 (patru) exemplare originale în limba română și 4 (patru) exemplare originale în limba engleză. În cazul unor neconcordanțe între textul în limba română și textul în limba engleză, versiunea în limba română va prevala.

MUNICIPIUL ORADEA (*PROPRIETAR*)
PRIMAR
ILIE BOLOJAN

CONCESIONAR,
S.C. SALESIANER MIETTEX S.R.L.

ADMINISTRATORI
VICTOR IOANE
CIPRIAN BEJENARIU

VIZAT JURIDIC,
EUGENIA BORBEI

CONCEDENT,
S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL
DIRECTOR GENERAL
DELIA UNGUR

VIZAT JURIDIC,
Mihaela Pop-Coț

ANEXA la Contractul de concesiune nr...../.....

**PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A PARCELEI NR..... DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL
EUROBUSINESS PARC ORADEA I**

Încheiat astăzi,

Între:

S.C. EUROBUSINESS PARC SRL, cu sediul în Oradea, Piața Unirii Nr.1-3, camera 134, CUI 24734055 reprezentată de către prin, având funcția de, în calitate de *Concedent*

și

S.C. SALESIANER MIETTEX SRL, cu sediul în cu sediul în loc. București, Drumul Osiei nr. 54-64, sector 6, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/6937/2005, având C.U.I RO 17480221, reprezentată legal de Victor Ioane și Ciprian Bejenariu, cu funcția de Administratori în calitate de *Concesionar*,

Cu ocazia predării/primirii parcelei de teren în suprafață de m.p. identificată în Planul de amplasament anexat la Contractul de concesiune nr...../.....

Suprafața este delimitată prin de parcela..... la și parcela la

Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuști sau vegetație care ar putea împiedica exploatarea normală a terenului, precum și liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. - Oradea anexat.

Terenul va fi utilizat de Concesionar numai în conformitate cu prevederile *Contractului de concesiune* și ale Regulamentului Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA*, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial.

Concedent,

S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL

Concesionar,

S.C.SALESIANER MIETTEX SRL