

HOTĂRÂRE

privind respingerea mandatării societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA de a încheia pe numele și pe seama Municipiului Oradea *Actul de constituire a dreptului de suprafață* asupra terenului în suprafață totală de 4.376 mp cu societatea Lutech Expert SRL

Analizând raportul de specialitate nr. 236426 din 19.08.2016 întocmit de Direcția Economică - Serviciu Evidență Active Delegări de Gestiune și Datorie Publică prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Oradea mandatarea societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA de a încheia în numele și pe seama Municipiului Oradea *Actul de constituire a dreptului de suprafață* asupra terenului în suprafață totală de 4.376 mp, de sub nr. cadastral 175993, categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. 175993 a localității Oradea în favoarea Societății Lutech Expert SRL, în calitate de Rezident al Parcului Industrial Eurobusiness II,

Luând în considerare adresa societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA nr. 236392 din 19.08.2016,

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

În temeiul art. 36, alin.(2), lit. c), lit.d), alin.(5), lit. a), alin.(6) lit. a), pct. 14 și art. 45, alin. (3) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Municipiului Oradea

Hotărâște

Art.1. Se respinge mandatarea Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA, în calitate de Administrator al Parcului Industrial Eurobusiness II, să încheie în numele și pe seama Municipiului Oradea, în calitate de Proprietar, *Actul de constituire a dreptului de suprafață* asupra terenului în suprafață totală de 4.376 mp, de sub nr. cadastral 175993, categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. 175993 a localității Oradea în favoarea Societății Lutech Expert SRL, în calitate de Rezident al Parcului Industrial Eurobusiness II, conform anexei nr.1.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul municipiului Oradea
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Direcția Economică
- Direcția Juridică
- Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Negrean Daniel Dumitru

Oradea, 30 august 2016
Nr. 534

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila

ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Încheiat între:

1.1. MUNICIPIUL ORADEA, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, Județul Bihor, având Cod Fiscal 4230487, **reprezentat prin Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, cu sediul în Mun. Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, județul. Bihor, având CUI 24734055, înregistrată la Registrul Comerțului Bihor cu nr. J5/2814/2008 prin Director General Delia Ungur ("**ADLO**"), în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. din 30.08.2016 ("**Municipiul Oradea**"), în calitate de **PROPRIETAR**, și

1.2. Societatea LUTECH EXPERT SRL, având sediul în Municipiul Oradea, str. Nufărului, nr.71, bloc PB69, apart.20, Județul Bihor, cod poștal 410597, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J05/528/2005, având CUI RO17329785, IBAN RO97BTRL00501202783235xx deschis la Banca Transilvania S.A. Sucursala Oradea, reprezentată de către dna Monica Rodica Hercuț, în calitate de Administrator ("**SUPERFICIAR**")

(A) În considerarea Legii nr. 186 din 25 iunie 2013 privind înființarea și funcționarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**"), precum și a Regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness II, astfel cum a fost aprobat prin Hotărârea nr.418/2012 a Consiliului Local al Municipiului Oradea; prin Hotărârea nr.512/25.07.2013 și prin Hotărârea nr.722/19.11.2015 Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat modificările aduse Regulamentului și contractul-cadru de administrare și de prestări servicii ("**Regulamentul**");

(B) În considerarea, de către Municipiul Oradea, a asumării de către Societatea LUTECH EXPERT SRL a angajamentelor prevăzute de prezentul Contract și de **Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.36/24.11.2014**;

(C) În considerarea, de către Municipiul Oradea, a Promisiunii Unilaterale de Vânzare încheiate de către părți la data prezentului și autenticată cu nr. [] ("**Promisiunea**");

Înțelegem de comun acord să încheiem prezentul act de constituire a unui drept de suprafață (în continuare "**Contractul**"), în următoarele condiții:

1. Obiectul Contractului

1.1. Prin prezentul Contract, Municipiul Oradea, prin mandatar **ADLO**, în calitate de Proprietar al terenului intravilan situat în Oradea, Strada Anghel I Saligny (Parcul Industrial Eurobusiness II), Județul Bihor, cu o suprafață de 4.376 metri pătrați, cu număr cadastral 175993, categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. 175993 a localității Oradea ("**Terenul**"), constituie asupra Terenului prin prezentul Contract un drept de suprafață în favoarea Societății **LUTECH EXPERT SRL** (denumită în continuare "**Superficiar**"), în vederea construirii de către aceasta pe Teren a oricăror construcții (incluzând, pentru evitarea oricărui dubiu, orice element de infrastructură aferent e.g., căi de acces, platforme betonate, parcuri, rețele de utilități etc.) necesare în vederea desfășurării în condiții optime a **lucrărilor de instalații**

sanitare, de încălzire și de aer condiționat și/sau a oricăror altor activități ce îndeplinesc condițiile prevăzute de legislația aplicabilă în materia parcurilor industriale (denumite în mod colectiv "Construcțiile").

- 1.2. Construcțiile vor putea avea orice structură, suprafață, aspect exterior și alte caracteristici pe care **Superficiarul** le poate determina la libera sa alegere, cu respectarea Planului Urbanistic Zonal aprobat prin **Hotărârea nr.315/28.05.2015** adoptată de Consiliul Local al Municipiului Oradea. Construcțiile urmează să se întabuleze în Cartea Funciară de către **Superficiar**, în calitate de proprietar al acestora.
- 1.3. În consecință, **Superficiarul** dobândește prin prezentul următoarele drepturi:
- (i) dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile sub condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu (i) tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, (ii) orice regulamente obligatorii emise de Administrator în conformitate cu prezentul Contract și Legea Parcurilor Industriale și în general cu (iii) oricare Legi aplicabile;
 - (ii) dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Contract, termenul "**Sarcină**" va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (cu excepția a dreptului de preempțiune prevăzut la Art.7.5. și a promisiunii de vânzare prevăzute la Art.12.5.);
 - (iii) dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și
 - (iv) dreptul de folosință cu privire la porțiunea de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia.

2. Durata Contractului

- 2.1. Dreptul de superficie se constituie pe o durată de **23 de ani și 3 (trei) luni**, calculată de la data încheierii prezentului Contract ("**Durata**"), cu posibilitatea reînnoirii pe o durată egală cu cel mult jumătate din durata inițială prevăzută.

3. Redevența

- 3.1. Dreptul de superficie se constituie conform prezentului Contract cu titlu oneros.
- 3.2. În schimbul constituirii și exercitării drepturilor constituite în favoarea sa de prezentul Contract, **Superficiarul** se obligă să plătească va plăti **ADLO** o redevență reprezentând echivalentul în Lei al sumei de **9.50** (nouăvirgulăcincizeci) **Euro** per metru pătrat per **23 de ani și 3 (trei) luni**, fără T.V.A. ("**Redevența**"). Așadar, **Superficiarul** va achita **ADLO 0,38 Euro** per metru pătrat per an fără T.V.A., cu titlu de Redevență. Redevența se va plăti semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.
- 3.3. Redevența se va plăti prin transfer bancar către **ADLO**, în contul nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A..

- 3.4. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Redevenței se emit la începutul fiecărui semestru, iar Redevența se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii de către **Superficiar** a facturii.
- 3.5. Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către **Superficiar** de la sediul ADLO, data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale.
- 3.6. Facturile vor fi emise în lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii. În cazul în care, până la expirarea prezentului Contract, euro va deveni moneda națională a României, facturile vor putea fi emise și în euro.
- 3.7. În cazul neplății Redevenței în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, **Superficiarul** datorează Municipiului Oradea, prin mandatar **ADLO**, penalități de întârziere de 0,1% (zerovirgulăunulasută) pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere la plată poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.
- 3.8. Redevența va fi actualizată anual cu rata inflației pentru Zona Euro, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

4. Investiție și locuri de muncă

- 5.1. **Superficiarul** se angajează în mod ferm prin prezentul Contract la realizarea pe Teren a unei Investiții de cel puțin **330,000** (treisutetreizecidemii) **Euro**, fără T.V.A., conform Ofertei nr.524/05.11.2014 și Anexei nr.10 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.36/24.11.2014.

După ce **Superficiarul** a finalizat 100% investiția la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei **330,000** (treisutetreizecidemii) **Euro**, fără T.V.A., acesta va avea dreptul preferențial de a cumpăra Terenul, cu respectare normelor legale în vigoare. Nerespectarea angajamentului investițional din prezentul Articol 5.1. va produce, în relațiile dintre părți, exclusiv efectele prevăzute în mod limitativ la Articolul 12.2. Prin "investiție", în sensul prezentului Contract și al Regulamentului, se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând* platformele betonate) și a celorlalte mijloace fixe utilizate în desfășurarea activității pentru care este sau va fi autorizat **Superficiarul**.

- 5.2. **Superficiarul** va notifica Municipiul Oradea și **ADLO** cu privire la realizarea integrală a Investiției asumate conform Articolului 5.1. de mai sus. Realizarea integrală a investiției va fi demonstrată de către **Superficiar** prin documente care vor atesta sumele investite și care vor fi atașate la notificarea transmisă către Municipiul Oradea și **ADLO**, respectiv prin declarația pe proprie răspundere a administratorului. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care Municipiul Oradea și **ADLO** înregistrează 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 investiției. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către **Superficiar**.

Raportul de evaluare mai sus menționat nu va fi necesar în cazul în care Construcțiile sunt finalizate și valoarea acestora depășește valoarea Investiției asumate, iar

procesul-verbal de recepție la finalizarea lucrărilor este atașat notificării trimise de **Superficiar** către Municipiul Oradea și **ADLO**.

Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul va fi semnat între către Municipiul Oradea (în calitate de proprietar al Terenului și de vânzător) și **Superficiar** (în calitate de cumpărător). Prețul plătit de **Superficiar** pentru Teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele datorate cu titlu de **Redevență** plătite până la data achiziției Terenului, conform prezentului Contract și Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr.36/24.11.2014. **Superficiarul** va achita cu titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de **9,50** (nouăvirgulăcincizeci) **Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevență** (și actualizate anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului.

- 5.3. La data semnării prezentului Contract, **Superficiarul** declară și își asumă că facilitatea de producție care va funcționa în cadrul Construcțiilor pe Teren va genera numărul de locuri de muncă prevăzut de Oferta nr.524/05.11.2014 și de Angajamentul privind personalul angajat care reprezintă Anexa nr.4 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.36/24.11.2014.
- 5.4. **Superficiarul** va notifica realizarea numărului minim de noi locuri de muncă către Municipiul Oradea. Realizarea numărului minim de noi locuri de muncă va fi demonstrată de către **Superficiar** printr-o declarație pe proprie răspundere a reprezentantului său legal sau prin orice alt document scris și asumat care va însoți în mod obligatoriu notificarea adresată Municipiului Oradea. Municipiul Oradea îi va putea solicita în orice moment **Superficiarului**, până la atingerea numărului minim de locuri de muncă, informații cu privire la numărul total de locuri de muncă create de aceasta. Nerealizarea sau nementinerea numărului de locuri de muncă anticipat va avea numai consecințele prevăzute la Articolul 5.5. de mai jos.
- 5.5. În cazul neatingerii sau, după caz, al nementinerii numărului minim de locuri de muncă reglementat de Legile aplicabile în materia facilităților de care **Superficiarul** va fi beneficiat sau de care ar putea beneficia în considerarea respectivului număr de locuri de muncă **Superficiarul** înțelege că va suporta consecințele prevăzute de respectivele Legi sau, respectiv, că nu va mai putea beneficia de respectivele facilități.

6. Drepturi și obligații specifice ale Superficiarului

- 6.1. **Superficiarul** are obligația de a folosi Terenul și de a-și exercita orice alte drepturi prevăzute de prezentul Contract și de Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.36/24.11.2014, în condițiile prevăzute de acestea și cu respectarea Legilor aplicabile, incluzând dar fără a se limita la Legea Parcurilor Industriale, precum și Regulamentul. Ori de câte ori este folosit în cuprinsul acestui Contract, termenul "**Legi**" va fi considerat ca făcând referire la orice reglementări emise de oricare autoritate sau organ având prerogative de putere publică, precum și la orice decizii ale instanțelor de judecată obligatorii pentru toate subiectele de drept sa bu, după caz, obligatorii sau relevante (doar) pentru prezentul Contract și/sau părțile la acesta.
- 6.2. **Superficiarul** declară că, la data încheierii prezentului Contract, a demarat lucrările de proiectare și că a obținut autorizația de construire necesară pentru a permite dezvoltarea Construcțiilor. Pentru evitarea oricărui dubiu, dovada începerii procesului de proiectare va fi prezentată la cererea scrisă a Municipiului Oradea sau a **ADLO**, prin intermediul unei scrisori emise de un arhitect/societate specializată care va confirma

că a fost angajat (ă) de **Superficiar** pentru a furniza servicii de proiectare în scopul Construcțiilor. Dovada începerii procedurilor de obținere a autorizației de construire va fi făcută la cererea scrisă a Municipiului Oradea sau a **ADLO**, prin prezentarea certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.

- 6.3. **Superficiarul** se obligă să înceapă – **cel târziu până la data de 30.06.2017** - lucrările de construcție pentru realizarea Construcțiilor. **Superficiarul** va notifica Municipiul Oradea referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție, anexând documentele justificative în acest sens.
- 6.4. **Superficiarul** se obligă să înceapă activitatea pentru care este autorizat și care respectă profilul de activitate al Parcului Industrial în termen de 2 (doi) ani de la începerea lucrărilor de construcție.
- 6.5. **Superficiarul** va obține pe cheltuiala sa exclusivă toate Autorizațiile prevăzute de Legele aplicabile pentru edificarea Construcțiilor și pentru desfășurarea activității sale pe Teren, în cadrul Parcului Industrial. În sensul prezentului Contract, termenul "Autorizație" va desemna orice document de orice natură emis de o persoană fizică sau juridică de drept public sau de drept privat, în sensul acordării unei permisiuni de realiza sau nu o lucrare, o activitate, un act juridic sau orice alt demers, incluzând dar fără a se limita la orice autorizație, aviz, aprobare, acord, permis sau licență.
- 6.6. **Superficiarul** are obligația ca până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr.36/24.11.2014 să nu ceseze terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract și prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.36/24.11.2014, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

7. Drepturi și obligații specifice ale Municipiului Oradea

- 7.1. Municipiul Oradea se obligă să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să împiedice în vreun mod exercitarea de către **Superficiar** a drepturilor sale născute din prezentul Contract.
- 7.2. Municipiul Oradea se obligă să repare toate prejudiciile dovedite care ar putea fi suferite de **Superficiar** ca urmare a pierderii totale sau parțiale a oricăruia dintre drepturile constituite sau dobândite în temeiul prezentului Contract cu privire la Teren și Construcții și ca urmare a oricăror tulburări asupra acestor drepturi, provenite din fapta Municipiului Oradea, **ADLO** și/sau din partea unor terți (în toate cazurile cu condiția ca pierderea sau tulburarea să survină din orice încălcare a prezentului Contract de către Municipiul Oradea).
- 7.3. **Municipiul Oradea declară că Terenul a fost predat Superficiarului la data de 09.01.2016**, conform procesului-verbal atașat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe ca **Anexa nr.6**.
- 7.4. Municipiul Oradea va acorda **Superficiarului**, în cea mai mare măsură permisă de Lege, tot sprijinul și informațiile necesare în scopul obținerii tuturor Autorizațiilor necesare în vederea realizării Construcțiilor și desfășurării de către **Superficiar** a activității sale pe Teren, în cadrul Parcului Industrial Eurobusiness II.

- 7.5. Pentru întreaga perioadă de existență a prezentului Contract, **ADLO** va beneficia de un **drept de preempțiune cu privire la Construcții**. Acest drept de preempțiune va fi exercitat în următoarele condiții:
- 7.5.1. În situația în care, în orice alte situații decât cele reglementate la Articolele 12.6. și 12.7., **Superficiarul** va dori să vândă Construcțiile către o terță parte, **Superficiarul** va notifica această intenție **ADLO**, împreună cu condițiile esențiale ale vânzării avute în vedere, constând în (i) prețul dorit; (ii) termenul de plată a prețului; (iii) garanțiile oferite cu privire la Construcții și (iv) orice alte condiții considerate esențiale de către **Superficiar** ("**Notificarea de vânzare**").
- 7.5.2. **ADLO** își va putea exprima în scris opțiunea de a cumpăra Construcțiile, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în Notificarea de Vânzare și cu indicarea prețului maxim pe care este dispus să îl ofere în schimbul Construcțiilor, în termen de cel mult 45 (patruzecișicinci) de zile de la data primirii Notificării de Vânzare.
- 7.5.3. Sub rezerva respectării Legii Parcurilor Industriale, a Regulamentului și a oricăror altor prevederi legale și contractuale aplicabile, după caz, **Superficiarul** va putea vinde în mod liber Construcțiile către una sau mai multe terțe părți, în următoarele situații:
- (i) **ADLO** declară că nu dorește să cumpere Construcțiile sau nu răspunde în niciun fel Notificării de Vânzare, în termenul prevăzut la Articolul 7.5.2.; în acest caz, vânzarea către terțe părți va putea fi efectuată de către **Superficiar** în orice condiții;
- (ii) urmare a exercitării opțiunii prevăzute la Articolul 7.5.2, în situația în care prețul oferit de către terță parte este mai mare decât cel propus de **ADLO**, și cu condiția ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu terțul cumpărător să respecte condițiile prevăzute în Notificarea de Vânzare comunicată **ADLO**.
- 7.5.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul Articol 7.5. și dreptul de preempțiune prevăzut de acesta vor înceta integral la data încetării din orice motiv a prezentului Contract; la încetarea prezentului Contract se vor aplica dispozițiile Articolelor 12.6. sau 12.7., după caz.

8. Declarații și garanții ale Municipiului Oradea

- 8.1. Municipiul Oradea deține un titlu de proprietate deplin, legal, valid, exclusiv și liber de Sarcini asupra Terenului, care a fost transmis în mod legal și complet din proprietatea privată a Municipiului Oradea.
- 8.2. Terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare sau de recuperare a posesiei și nici al vreunei alte dispute sau litigiu.
- 8.3. Terenul nu este grevat de Sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.
- 8.4. 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, care ar putea duce la ineficacitatea vreunei părți din sau a întregului Contract.

- 8.5. Terenul nu face și nu a făcut obiectul vreunei promisiuni, antecontract, contract sau alt act sau fapt având ca scop sau care poate duce în orice mod la înstrăinarea, indisponibilizarea, grevarea cu Sarcini sau scoaterea din circuitul civil în vreun mod a Terenului.
- 8.6. Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină Legilor de ocrotire a mediului înconjurător.
- 8.7. Terenul este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica **Superficiarul** să realizeze construirea Construcțiilor, incluzând dar fără a se limita la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.
- 8.8. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin **Hotărârea Consiliului Local Oradea Nr.315/28.05.2015**, cu modificările ulterioare, care a fost aprobat și modificat în mod valabil în conformitate cu Legile aplicabile.
- 8.9. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea acestuia.
- 8.10. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Municipiul Oradea și constituie obligația legală, valabilă și angajantă a Municipiului Oradea, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.
- 8.11. Municipiul Oradea și **ADLO** au capacitate, putere și autoritate depline, din punct de vedere juridic, tehnic și economic și a efectuat toate demersurile necesare, de natură administrativă, societară sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.
- 8.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă și nu contravin și nu vor încalca și nu vor contraveni niciunei prevederi ale Legii sau ale oricărui alt act sau document la care Municipiul Oradea și/sau **ADLO** sunt parte sau de care acestea sunt legate.
- 8.13. Orice informații și documente care au fost furnizate **Superficiarului** înainte de semnarea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr.36/24.11.2014, sunt reale, exacte și complete.
- 8.14. Terenul face parte din Parcul Industrial Eurobusiness II, un parc industrial constituit în mod valabil conform Legii Parcurilor Industriale și care este administrat în mod legal de **ADLO**, deținătoarea titlului de parc industrial.

9. Declarații și garanții ale Superficiarului

- 9.1. **Superficiarul** este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit Legii române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Terenul și pentru a edifica Construcțiile în vederea derulării activității sale.
- 9.2. **Superficiarul** are capacitatea juridică, economică și tehnică, și a îndeplinit toate demersurile necesare, de natură societară sau de orice altă natură, pentru a încheia și

executa întocmai acest Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.

- 9.3. **Superficiarul** declară și garantează că nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva societății.
- 9.4. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând **Superficiarul** și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale **Superficiarului**, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Municipiul Oradea și **ADLO** prin prezentul Contract și prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.36/24.11.2016.
- 9.5. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de licitație derulate în legătură cu Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.36/24.11.2016 și în documentele de identificare sunt complete și reale.
- 9.6. Activitățile pe care le va desfășura pe Teren respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de Legile aplicabile.
- 9.7. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către **Superficiar** și constituie obligația legală, valabilă și angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acesteia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.

10. Răspundere contractuală

- 10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist diligent 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 parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri în conformitate cu dispozițiile Legilor aplicabile.

11. 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 care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, și care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.
- 11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
- 11.3. 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, oferind dovezi în acest sens.

- 11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a obligațiilor 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.

12. Încetarea Contractului

- 12.1. Municipiul Oradea va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de Municipiul Oradea **Superficiarului**, în situația în care aceasta din urmă nu plătește Redevența în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii corespunzătoare emisă de către **ADLO**.
- 12.2. Municipiul Oradea va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de Municipiul Oradea **Superficiarului**, în cazul în care acesta din urmă încalcă orice altă obligație din prezentul Contract și/sau din Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.36/24.11.2014 și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea Municipiului Oradea în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în sensul prezentului Articol 12.2., **vor fi considerate încălcări ale Contractului și situațiile în care:**
- 12.2.1 Se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de **Superficiar** la Articolul 9 de mai sus a fost falsă la data semnării prezentului Contract și/sau a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr.36/24.11.2014 ori devine astfel ulterior și **Superficiarul** nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației;
- 12.2.2 **Superficiarul** încalcă oricare din obligațiile prevăzute în sarcina sa de prezentul Contract sau Contractul de administrare și servicii conexe nr.36/24.11.2014 și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea Municipiului Oradea în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor.
- 12.2.3 Municipiul Oradea va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de Municipiul Oradea **Superficiarului**, în cazul în care acesta din urmă încalcă orice altă obligație din **Promisiune** și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea de Municipiului Oradea în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor.
- 12.3. **Superficiarul** va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată Municipiului Oradea în cazul în care acesta din urmă încalcă oricare din obligațiile prevăzute în sarcina sa de

prezentul Contract sau Contractul de administrare și servicii conexe nr.36/24.11.2014 și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea **Superficiarului** în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în sensul prezentului Articol 12.3., va fi considerată o încălcare a Contractului și situația în care se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de Municipiul Oradea la Articolul 8 a fost falsă la data semnării prezentului Contract sau devine astfel ulterior și Municipiul Oradea nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației.

12.4. Contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, în oricare din următoarele situații:

- 12.4.1. **Superficiarul** își încetează definitiv activitatea pe Teren și dreptul de proprietate asupra Terenului nu i-a fost transferat până la această dată;
- 12.4.2. **Superficiarul** dobândește titlul de proprietate asupra Terenului;
- 12.4.3. Municipiul Oradea sau **ADLO** dobândesc titlul de proprietate asupra Construcțiilor;
- 12.4.4. la data când Durata expiră, fără ca aceasta să fi fost prelungită cu acordul părților, prin act adițional;
- 12.4.5. prin pierrea Construcțiilor.

12.5. În cazul în care prezentul Contract urmează să înceteze ca urmare a ajungerii la termen sau din alte motive decât culpa Municipiului Oradea, acesta din urmă va avea dreptul de a solicita **Superficiarului** să-i vândă Construcțiile sau să vândă Construcțiile către **ADLO**, în concordanță cu Promisiunea de Vânzare sau, în cazul în care aceasta nu este aplicabilă pentru orice motiv, cu Articolul 1669 alineatul (3) din Codul Civil, și să solicite, după caz și *inter alia*, emiterea unei hotărâri judecătorești, care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare. În cazul în care **ADLO** intenționează să își exercite dreptul de a cumpăra Construcțiile conform Promisiunii, se vor aplica prevederile acesteia în mod corespunzător. În cazul în care **ADLO** intenționează să își exercite dreptul de a cumpăra Construcțiile conform Articolului 1669 alineatului (3) din Codul Civil și Articolului 12.5., aceasta va transmite **Superficiarului** o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra Construcțiile. În urma acestei notificări, părțile vor proceda la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare cu privire la Construcții. Prevederile Promisiunii cu privire la încheierea și conținutul contractului de vânzare-cumpărare se vor aplica în mod corespunzător și în cazul contractului de vânzare-cumpărare ce se va încheia conform prezentului Articol 12.5.

12.6. În situația în care **Superficiarul**, deși a finalizat integral Investiția, nu a uzitat de dreptul prevăzut la Art.5.2., Municipiul Oradea sau **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca Municipiul Oradea sau **ADLO** să notifice în scris **Superficiarul** în acest sens, cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei prezentului Contract. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit, care va fi calculat la valoarea de piață a Construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, atașat notificării respective și întocmit de un evaluator independent, agreeat de ambele părți.

12.7. În cazul în care prezentul Contract încetează înainte de expirarea Duratei pentru orice motiv, Municipiul Oradea sau **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca Municipiul Oradea sau **ADLO** să notifice în scris **Superficiarul** în acest sens în termen de 60 de zile de la data încetării prezentului Contract. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit, care va fi calculat la valoarea de piață a

Construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, care va fi atașat notificării respective și întocmit de un evaluator independent, agreat de ambele părți.

12.8. În situația prevăzută la **Art.12.6.**, în termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării prevăzute la Articolul 12.6. de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința Municipiului Oradea sau **ADLO** dacă:

12.8.1. dorește să prelungească Durata, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Contract;

12.8.2. dorește să cumpere Terenul, dacă este cazul; în acest caz, părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor Articolului 12.5., iar oferta de cumpărare a Municipiului Oradea sau a **ADLO** va rămâne fără obiect;

12.8.3. decide să vândă Construcțiile unui terț care îndeplinește condițiile prevăzute de Legea Parcurilor Industriale și de Regulament pentru cumpărarea Terenului și a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Municipiul Oradea sau **ADLO**;

12.8.4. este de acord cu vânzarea Construcțiilor către Municipiul Oradea sau **ADLO**.

12.9. În situația prevăzută la **Articolul 12.7.**, în termen de 60 (șaizeci) de zile de la primirea notificării prevăzute la Articolul 12.7 de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința Municipiului Oradea sau **ADLO** dacă:

12.9.1. dorește să cumpere Terenul, dacă este cazul; în acest caz, părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor Articolului 12.5., iar oferta de cumpărare a Municipiului Oradea sau **ADLO** va rămâne fără obiect;

12.9.2. decide să vândă Construcțiile unui terț care îndeplinește condițiile prevăzute de Legea Parcurilor Industriale și de Regulament pentru cumpărarea Terenului și a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Municipiul Oradea sau **ADLO**;

12.9.3. este de acord cu vânzarea Construcțiilor către Municipiul Oradea sau **ADLO**.

12.10. Netrimiteria de către **Superficiar** a vreunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumpărare făcute de către Municipiul Oradea sau **ADLO**. În cazul în care **Superficiarul** nu solicită prelungirea Contractului (în situația prevăzută la Articolul 12.9.1.) sau, după caz, nu dorește să cumpere Terenul sau, după caz, nu identifică un terț cumpărător, iar Municipiul Oradea sau **ADLO** nu își exprimă opțiunea de a cumpăra Construcțiile, conform celor de mai sus, părțile vor lucra împreună pentru a identifica un cumpărător dispus să cumpere Construcțiile la valoarea de piață a acestora.

12.11. În cazul în care **Superficiarul** notifică Municipiul Oradea sau **ADLO** în sensul că acceptă să vândă Construcțiile acestuia/acesteia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părțile convenind că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către Municipiul Oradea sau **ADLO**.

12.12. În cazul în care prezentul Contract va înceta din culpa **Superficiarului**, se vor aplica prevederile Articolului 12.7. sau 12.9.3. de mai sus.

12.13. În cazul în care **Superficiarul** notifică Municipiului Oradea sau **ADLO** în sensul că

acceptă să vândă Construcțiile acestuia/acesteia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părțile convenind că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către Municipiul Oradea sau **ADLO**.

12.14. În cazul încetării în orice mod a prezentului Contract, acesta și Promisiunea de Vânzare vor fi radiate din Cartea Funciară.

12.15. În toate cazurile, în situația încetării prezentului Contract cu consecința pierderii de către **Superficiar** a dreptului de a folosi Terenul și în măsura în care este posibil conform Legilor aplicabile, va fi acordat **Superficiar** un termen de 120 (unasutădouăzeci) zile lucrătoare de la data încetării Contractului pentru a elibera Terenul, termen în care **Superficiarul** va putea continua să folosească Terenul în schimbul Redevenței.

13. Soluționarea disputelor

- 13.1. Acest Contract va fi guvernat de și interpretat în conformitatea cu legea română.
- 13.2. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.
- 13.3. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) decurgând din sau în legătură cu prezentul Contract, va fi soluționată de instanțele competente.

14. Comunicări

- 14.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
- 14.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail cu condiția solicitării confirmării în scris a primirii comunicării.
- 14.3. Toate comunicările între părți vor fi trimise la adresele specificate în preambulul prezentului Contract.

15. Prevederi finale

- 15.1. Părțile se obligă prin prezentul Contract să respecte toate Legile în executarea Contractului.
- 15.2. 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 este o condiție esențială pentru prezentul Contract. Părțile vor agreea cu bună credință asupra unor termeni și condițiilor valabile cât mai apropiate din punct de vedere economic cu cele nule sau anulabile, pe care le vor înlocui, iar în caz contrar (atunci când este vorba de elemente esențiale) oricare dintre părți va putea decide să înceteze prezentul Contract și să aplice prevederile Articolului 12.4.
- 15.3. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenele și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la cealaltă parte, pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților, anterior și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract, nicio asemenea informație fără acordul prealabil expres al celeilalte părți. Informația care trebuie făcută publică sau furnizată oricărei autorități

competente conform Legii este exclusă în mod expres de la aplicarea prezentului Articol 15.3.

- 15.4. Părțile vor lua, cu bună-credință și în deplină conformitate cu Legile aplicabile, orice măsuri necesare pentru aducerea la îndeplinire a clauzelor prezentului Contract.
- 15.5. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de către **Superficiar**, în sarcina căreia se află și cheltuielile de întabulare. **ADLO** va suporta toate costurile legate încheierea Promisiunii de Vânzare.
- 15.6. Subscrisa, constituitoarea Municipiul Oradea, ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de suprafață al suprafațarei Societatea **LUTECH EXPERT SRL**. Subscrisa, suprafațara Societatea **LUTECH EXPERT SRL**, ne declarăm în mod expres de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a Promisiunii de Vânzare în beneficiul **ADLO**, conform prezentului Contract.
- 15.7. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părților, prin act adițional.
- 15.8. Se evaluează imobilul, exclusiv în vederea taxării, la suma de Lei.
- 15.9. Subscrisele părți cerem notarului public să efectueze demersurile pentru înscrierea în cartea funciară a drepturilor stabilite prin prezentul act.
- 15.10. Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează în același număr de exemplare ca și Contractul:
- Anexa 1 -
Anexa 2 -
Anexa 3 -
Anexa 4 -
Anexa 5 -
- 15.11. Prezentul Contract a fost încheiat în limba română.

[urmează semnăturile]

PROPRIETAR,

MUNICIPIUL ORADEA

Prin Soc.AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

**Prin Director General,
Delia Ungur**

Vizat juridic,

**Sebastian Hebrîștean
Consilier juridic**

SUPERFICIAR,

Soc. LUTECH EXPERT SRL

Prin Administrator,

Monica Rodica Hercul