

## HOTĂRÂRE

**privind mandatarea 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 2.903 mp cu societatea Remoni Service Exim SRL**

Analizând raportul de specialitate nr. 113318 din 29.03.2017 întocmit de Direcția Economică - Serviciul 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, în calitate de Proprietar, *Actul de constituire a dreptului de suprafață* asupra terenului în suprafață totală de 2.903 mp, de sub nr. cadastral 193952, categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. 193952 a localității Oradea în favoarea Remoni Service Exim SRL, în calitate de Rezident al Parcului Industrial Eurobusiness I și a Actului Adițional nr.2 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.04/12.01.2016, Având în vedere adresa societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA nr. 403 din 29.03.2017, Văzând proiectul de hotărâre și avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local, În conformitate cu art. 36, alin. 2 lit. d), alin. 6 lit. a), pct. 14 și art. 45 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 administrației publice locale,

### **Consiliul Local al Municipiului Oradea Hotărește:**

**Art. 1** Se mandatează Societatea Agenția de Dezvoltare Oradea SA, în calitate de Administrator al Parcului Industrial Eurobusiness I, 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 2.903 mp, de sub nr. cadastral 193952, categoria de folosință CC, înscris în Cartea Funciară nr. 193952 a localității Oradea în favoarea Societății Remoni Service Exim SRL, în calitate de Rezident al Parcului Industrial Eurobusiness I, conform **Anexei nr.1** care va face parte integrantă din hotărâre.

**Art. 2** Se mandatează Societatea Agenția de Dezvoltare Oradea SA, în calitate de Administrator al Parcului Industrial Eurobusiness I ca pe durata constituirii dreptului de suprafață să încaseze de la Rezident, în numele și pe seama Municipiului Oradea, atât prețul suprafeței (redevența), cât și orice alte sume izvorâte din *Actul de constituire a dreptului de suprafață* (inclusiv accesoriile), fără obligația Administratorului de a restitui Proprietarului sumele achitate de către Societatea Remoni Service Exim SRL în temeiul *Actului de constituire a dreptului de suprafață*.

**Art. 3** Se mandatează Directorul General al Societății Agenția de Dezvoltare Oradea SA, doamna Delia Ungur, pentru ca în numele și pe seama Municipiului Oradea, în calitate de Proprietar al terenului în suprafață totală de 2.903 mp, de sub nr. cadastral 193952, categoria de folosință CC, înscris în Cartea Funciară nr. 193952 a localității Oradea, să îndeplinească toate formalitățile legate de publicitatea imobiliară și să semneze la biroul notarial toate actele care se impun în acest sens.

**Art. 4** Se aprobă proiectul *Actului Adițional nr. 2 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe* nr.04/12.01.2016 care se va încheia între Municipiul Oradea, Societatea Agenția de Dezvoltare Oradea SA și Societatea Remoni Service Exim SRL, conform **Anexei nr.2** care va face parte integrantă din hotărâre.

**Art. 5** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează soc. Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA.

**Art. 6** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul municipiului Oradea
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Direcția Economică
- Direcția Juridică
- Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA
- Remoni Service Exim SRL, prin grija ADL Oradea

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Dulca Camelia Mariana**

**Oradea, 30 martie 2017  
Nr. 188**

Hotărârea a fost adoptată cu 21 de voturi „pentru” și 4 „abținere”

**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.527 din 28.07.2016 ("**Municipiul Oradea**"), în calitate de **PROPRIETAR**, și
- 1.2. **Societatea REMONI SERVICE EXIM S.R.L.**, având sediul în Municipiul Oradea, str.Griviței, nr.7, Județul Bihor, cod poștal 410520, Tel: 0723/185886, Fax: 0259/414270, e-mail: [office@remoni.ro](mailto:office@remoni.ro), înregistrată la Registrul Comerțului cu nr.J05/5062/1994, având CUI RO6734715, IBAN RO84BTRL00501202P80178XX deschis la Banca Transilvania S.A. Sucursala Oradea, reprezentată de către dl Koteles Alexandru, 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 I, astfel cum a fost aprobat prin hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 25/2009 și astfel cum a fost modificat ulterior cu aprobarea Consiliului Local Oradea ("**Regulamentul**");
- (B) În considerarea, de către Municipiul Oradea, a asumării de către Societatea REMONI SERVICE EXIM S.R.L. a angajamentelor prevăzute de prezentul Contract și de **Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.04/12.01.2016**;
- (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 Petre Carp (Parcul Industrial Eurobusiness I), Județul Bihor, cu o suprafață de 2.903 metri pătrați, cu număr cadastral 193952, categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. 193952 a localității Oradea ("**Terenul**"), constituie asupra Terenului prin prezentul Contract un drept de suprafață în favoarea Societății **REMONI SERVICE EXIM S.R.L.** (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, parcări, rețele de utilități etc.) necesare în vederea desfășurării în condiții optime a **producției suport aer condiționat, mobilier comercial metalic, elemente metalice pentru mobilier,**



**standuri expunere/Prestări servicii în domeniul vopsirii în câmp electrostatic 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.670/2009** 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 suprafață se constituie pe o durată de **23 de ani și 10 (zece) 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 suprafață 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 **8,00 (opt) Euro** per metru pătrat per **23 de ani și 10 (zece) luni**, fără T.V.A. ("**Redevența**"). Așadar, **Superficiarul** va achita **ADLO 0,32 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, sector servicii, 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 **230.000** (douăsutetrezecidemii) **Euro**, fără T.V.A., conform Ofertei nr.666/10.12.2015 și Anexei nr.10 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.04/12.01.2016.

După ce **Superficiarul** a finalizat 100% investiția la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei de **230.000** (douăsutetrezecidemii) **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.04/12.01.2016. **Superficiarul** va achita cu titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de **8,00 (opt) 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.666/10.12.2015 și de Angajamentul privind personalul angajat care reprezintă Anexa nr.8 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.04/12.01.2016.
- 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.04/12.01.2016, 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 05.04.2017** - 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.04/12.01.2016 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.04/12.01.2016, 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 05.04.2016**, conform procesului-verbal atașat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe ca Anexa nr.7.
- 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 I.



- 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 670/2009, 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.04/12.01.2016, sunt reale, exacte și complete.
- 8.14. Terenul face parte din Parcul Industrial Eurobusiness I, 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.04/12.01.2016.
- 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.04/12.01.2016 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 diligență 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.04/12.01.2016 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.04/12.01.2016 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.04/12.01.2016 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.04/12.01.2016 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, constitutoarea Municipiul Oradea, ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de suprafață al suprafațarii Societatea **REMONI SERVICE EXIM S.R.L.** Subscrisa, suprafațarii Societatea **REMONI SERVICE EXIM S.R.L.**, 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. REMONI  
SERVICE EXIM S.R.L.**

**Prin Administrator,**

**Alexandru Koteles**





## ACTUL ADIȚIONAL NR.2

la Contractul de Administrare și de prestări servicii conexe

nr.04 din data de 12.01.2016

### Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- 1.1. **MUNICIPIUL ORADEA**, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr.1, Județul Bihor, având Cod Fiscal 4230487, având CIF 4230487, reprezentat prin Primar dl Ilie Bolojan, în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.527/28.07.2016 ("**Municipiul Oradea**"), în calitate de **PROPRIETAR**
  - 1.2. **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ S.A.**, în calitate de societate-administrator a Parcului Industrial Eurobusiness I, având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, IBAN RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, reprezentată de către dna Delia Ungur, în calitate de Director General ("**Administratorul**"), pe de o parte,
- și
- 1.3. **Societatea REMONI SERVICE EXIM S.R.L.**, având sediul în Municipiul Oradea, str.Griviței, nr.7, Județul Bihor, cod poștal 410520, Tel: 0723/185886, Fax: 0259/414270, e-mail: [office@remoni.ro](mailto:office@remoni.ro), înregistrată la Registrul Comerțului cu nr.J05/5062/1994, având CUI RO6734715, IBAN RO84BTRL00501202P80178XX deschis la Banca Transilvania S.A. Sucursala Oradea, reprezentată de către dl Koteles Alexandru, în calitate de Administrator ("**Rezidentul**"), pe de altă parte

### AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- **Municipiul Oradea** este proprietarul înregistrat al **Terenului** având o suprafață de ..... hectare, situat în Oradea, Șoseaua Borșului, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și Anexa 1 ("**Proprietatea**");
- **Terenul** se află în proprietatea privată a Municipiului Oradea;
- În baza Ordinului nr.685/2008 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul nr.902/2016 al M.D.R.A.P., Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;
- Parcul Industrial Eurobusiness I ("**Parcul Industrial**") funcționează sub directă gestionare și administrare a **Administratorului**;
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul **producției suportți aer condiționat, mobilier comercial metalic, elemente metalice pentru mobilier, standuri expunere/Prestări servicii în domeniul vopsirii în câmp electrostatic** și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial Eurobusiness I construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de producție și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv "**Construcțiile**") și (ii)



- de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- **Rezidentul** a fost selectat prin procedura Licitatie Deschisa, conform Art.12, alineatul (2), litera a) și Art.13 din Legea nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**") și Capitolului X,
- Litera A) din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I, aprobat prin Hotărârea nr. 25/2009 astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr.6 ("**Regulamentul**");
- La data prezentului Act Adițional, părțile au încheiat: (i) Contractul autentificat sub nr. [.....] de Birou Notar Public ....., prin care Proprietarul a acordat Rezidentului dreptul de suprafață asupra Unității ("**Contractul de Suprafață**") și (ii) Contractul autentificat sub nr. [.....] de Birou Notar Public ....., prin care Rezidentul s-a angajat să vândă Unitatea Administratorului ("**Promisiunea de Vânzare**"), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;
- Încheierea prezentului Act Adițional a fost aprobată prin Hotărârea nr. ....../..... adoptată de Consiliul Local al Municipiului Oradea.

#### ÎN TEMEIUL PREVEDERILOR:

- Legii Parcurilor Industriale;
- Regulamentului
- Art.1.321 NCC
- Art.IX, punctul 9.1. din prezentul Contract

#### PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL ACT ADIȚIONAL LA CONTRACTUL DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR.04/12.01.2016, CU RESPECTAREA URMĂTOARELOR CLAUZE:

##### ► La Articolul II - OBIECTUL CONTRACTULUI, punctul 2.1. se modifică și va avea următorul conținut:

2.1. Obiectul prezentului Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexes ("**Contractul**") îl reprezintă cedarea dreptului de folosință liniștită și netulburată asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Excluzive (astfel cum sunt definite mai jos) existente la orice moment în Parcul Industrial, precum și prestarea Serviciilor (astfel cum sunt definite mai jos), toate acestea în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate la Art. V de mai jos.

##### ► La Articolul II - OBIECTUL CONTRACTULUI, punctul 2.2. se modifică și va avea următorul conținut:

2.2. În temeiul prezentului Contract, Administratorul se obligă să asigure Rezidentului următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;



- c) supravegherea accesului în Parcul Industrial și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.
- f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin „**spații comune**” părțile înțeleg toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* Unității și a unităților deținute de ceilalți rezidenți din Parcul Industrial.

În cazul în care Rezidentul cumpără Unitatea, în conformitate cu prevederile **Contractului de Suprafață**, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

► **La Articolul II - OBIECTUL CONTRACTULUI, după punctul 2.2. se introduce punctul 2.3. care va avea următorul conținut:**

2.3. Unitatea care face obiectul acestui Contract și al **Contractului de Suprafață** se află în proprietatea privată a Municipiului Oradea și în administrarea Administratorului, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: Strada Petre P.Carp, Oradea 410603, Județul Bihor, România;
- Suprafață: 2.903 (douămii nouă sute trei) metri pătrați;
- Număr cadastral: 193952
- Număr de carte funciară: 193952.

Cartea Funciară nr. 193952 - Oradea în care este înțebulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca și Anexele nr.2 și nr.3. Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul Industrial (respectiv din Proprietate).

► **La Articolul II - OBIECTUL CONTRACTULUI, după punctul 2.3. se introduce punctul 2.4. care va avea următorul conținut:**

2.4. Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării proiectului și desfășurării activităților descrise în Anexa nr.4 („**Proiectul**”).

► **La Articolul II - OBIECTUL CONTRACTULUI, după punctul 2.4. se introduce punctul 2.5. care va avea următorul conținut:**

2.5. Prin „**Unitate**” părțile înțeleg partea integrantă a Proprietății reprezentată de parcela de teren aflată în folosința exclusivă și temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară activități economice autorizate în mod



corespunzător, într-un regim de facilități specifice, după caz, și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

► **La Articolul II - OBIECTUL CONTRACTULUI, după punctul 2.5. se introduce punctul 2.6. care va avea următorul conținut:**

2.6. Unitatea este conectată la Infrastructură și este exploatată de către Rezident în vederea desfășurării activităților autorizate în cadrul Unității și a altor activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

► **La Articolul II - OBIECTUL CONTRACTULUI, după punctul 2.6. se introduce punctul 2.7. care va avea următorul conținut:**

2.7. Prin “**Infrastructură**” părțile înțeleg ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

► **La Articolul II - OBIECTUL CONTRACTULUI, după punctul 2.7. se introduce punctul 2.8. care va avea următorul conținut:**

2.8. Prin “**Infrastructură Comună**” părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului și/sau Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial, inclusiv de către Rezident.

► **La Articolul II - OBIECTUL CONTRACTULUI, după punctul 2.8. se introduce punctul 2.9. care va avea următorul conținut:**

2.9. Prin “**Infrastructură Exclusivă**” părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă) pe Unitate, va fi considerată parte a Clădirilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

► **La Articolul IV – DECLARAȚIILE PĂRȚILOR, punctul 4.1., subpunctul 4.1.11. se modifică și va avea următorul conținut:**



4.1.11. Presentul Contract, însoțit de Actul Adițional și **Contractul de Superficie** au fost încheiate în mod corespunzător și valabil de către Municipiul Oradea și Administrator și constituie obligații legale, valabile și angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract și din **Contractul de Superficie**.

► **La Articolul IV – DECLARAȚIILE PĂRȚILOR, punctul 4.1., subpunctul 4.1.12. se modifică și va avea următorul conținut:**

4.1.12. Administratorul are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură societară sau de altă natură, pentru a încheia, preda un exemplar semnat și de executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.

► **La Articolul IV – DECLARAȚIILE PĂRȚILOR, punctul 4.1., subpunctul 4.1.13. se modifică și va avea următorul conținut:**

4.1.13. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "**Legi**" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

► **La Articolul IV – DECLARAȚIILE PĂRȚILOR, punctul 4.2., subpunctul 4.2.4. se modifică și va avea următorul conținut:**

4.2.4. Rezidentul are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură societară sau de altă natură, pentru a încheia, preda un exemplar semnat și de executa în mod corespunzător prezentul Contract, Promisiunea de Vânzare și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.

► **La Articolul IV – DECLARAȚIILE PĂRȚILOR, punctul 4.2., subpunctul 4.2.8. se modifică și va avea următorul conținut:**

4.2.8. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract, inclusiv a Promisiunii de Vânzare nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "**Legi**" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract și ale Promisiunii de Vânzare.

► **La Articolul V – PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ, punctul 5.1. se modifică și va avea următorul conținut:**



5.1. În schimbul constituirii dreptului de suprafață în vederea construirii de către Rezident pe Teren ("Unitatea") a oricăror construcții necesare desfășurării activității proprii, Rezidentul va plăti Municipiului Oradea, prin Administrator, Redevența prevăzută în **Contractul de Suprafață**, în condițiile și la termenele stipulate prin acesta.

► **La Articolul V – PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ, punctul 5.1., subpunctele 5.1.1. și 5.1.2. se elimină.**

► **La Articolul V – PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ, după punctul 5.1. se introduce punctul 5.1.<sup>1</sup> care va avea următorul conținut:**

5.1.<sup>1</sup> În schimbul Serviciilor și a dreptului de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de 0,50 (zero-virgulă-cincizeci) Euro/mp/an, plus T.V.A. Taxa de administrare se va achita semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.

**Taxa de Administrare se percepe de către Administrator începând cu data intrării în vigoare a prezentului Contract de administrare și de prestări servicii conexe.** Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității.

► **La Articolul V – PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ, punctul 5.3. se modifică și va avea următorul conținut:**

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administrare se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la Articolul 5.1.<sup>1</sup> se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.

Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin fax sau poștă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

► **La Articolul V – PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ, punctul 5.4. se modifică și va avea următorul conținut:**

5.4. În cazul neplății Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului 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. Totalul penalităților pentru întârziere poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

► **La Articolul V – PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ, punctul 5.5. se modifică și va avea următorul conținut:**

5.5. Taxa de administrare va fi actualizată anual cu rata inflației în Zona Euro, sector servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

► **La Articolul V – PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ, punctul 5.6. se modifică și va avea următorul conținut:**



5.6. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terțe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

► **La Articolul VI - DREPTURILE PĂRȚILOR, punctul 6.1., subpunctul 6.1.2. se modifică și va avea următorul conținut:**

6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în **Contractul de Superficie**, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradeze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.

► **La Articolul VI - DREPTURILE PĂRȚILOR, punctul 6.1., subpunctul 6.1.3. se modifică și va avea următorul conținut:**

6.1.3. Rezidentul va avea dreptul preferențial de a cumpăra Unitatea, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în **Contractul de Superficie**.

► **La Articolul VI - DREPTURILE PĂRȚILOR, punctul 6.1., subpunctul 6.1.4. se elimină, iar subpunctul 6.1.5. se renumerează, devine subpunctul 6.1.4. și va avea următorul conținut:**

6.1.4. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum și de alte facilități prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale și Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.

► **La Articolul VI - DREPTURILE PĂRȚILOR, punctul 6.1., după subpunctul 6.1.4. se introduce subpunctul 6.1.5. care va avea următorul conținut:**

6.1.5. Rezidentul este conștient de faptul că, pentru a beneficia de aceste scutiri, trebuie ca înainte de începerea construcției să respecte anumite proceduri (inclusiv, dar fără a se limita la depunerea unei cereri către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice), astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 2980/2013 și în alte acte normative/hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, aflate în vigoare la data cererii, precum și în orice alte Legi aplicabile.

► **La Articolul VI - DREPTURILE PĂRȚILOR, punctul 6.1., după subpunctul 6.1.5. se introduce subpunctul 6.1.6. care va avea următorul conținut:**

6.1.6. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului și a



oricăror altor reglementări care vor fi emise de către Administrator din timp în timp, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

► **La Articolul VI - DREPTURILE PĂRȚILOR, punctul 6.2., subpunctul 6.2.1. se modifică și va avea următorul conținut:**

6.2.1. De a încasa Taxa de Administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum și penalitățile de întârziere aferente, după caz.

► **La Articolul VI - DREPTURILE PĂRȚILOR, punctul 6.2., subpunctul 6.2.3. se modifică și va avea următorul conținut:**

6.2.3. De a sesiza orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/ Municipiu.

► **La Articolul VI - DREPTURILE PĂRȚILOR, punctul 6.2., subpunctul 6.2.4. se modifică și va avea următorul conținut:**

6.2.4. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract. Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție. Respectivăle inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art. 6.2.4. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.

► **La Articolul VI - DREPTURILE PĂRȚILOR, după punctul 6.2. se introduce punctul 6.3. care va avea următorul conținut:**

6.3. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile prezentului Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.

► **La Articolul VII - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR, punctul 7.1., subpunctele 7.1.1., 7.1.2., 7.1.7., 7.1.8., 7.1.9., 7.1.10., 7.1.11., 7.1.19., 7.1.22., 7.1.23. și 7.1.24. se elimină, iar subpunctele 7.1.3., 7.1.4., 7.1.5., 7.1.6., 7.1.12., 7.1.13., 7.1.14., 7.1.15., 7.1.16., 7.1.17., 7.1.18., 7.1.20., 7.1.21, 7.1.25. și 7.1.26. se renumerează după cum urmează:**

► **Subpunctul 7.1.3. devine subpunctul 7.1.1., se modifică și va avea următorul conținut:**

7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea prezentului Contract, a Legii, a Regulamentului și a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea și prezentul Contract.



► **Subpunctul 7.1.4. devine subpunctul 7.1.2, se modifică și va avea următorul conținut:**

7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu cesioneze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive și să nu schimbe destinația sau natura activității/activităților desfășurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.

► **Subpunctul 7.1.5. devine subpunctul 7.1.3, se modifică și va avea următorul conținut:**

7.1.3. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activitățile autorizate și acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale și Regulamentului, precum și oricăror altor Legi aplicabile.

► **Subpunctul 7.1.6. devine subpunctul 7.1.4, se modifică și va avea următorul conținut:**

7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare și orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V.

► **Subpunctul 7.1.12. devine subpunctul 7.1.5 și se menține nemodificat.**

► **Subpunctul 7.1.13. devine subpunctul 7.1.6., se modifică și va avea următorul conținut:**

7.1.6. Să respecte toate obligațiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (Anexa 9), precum și cele privind acordul rezidenților vecini pentru funcționarea Unității, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.

► **Subpunctul 7.1.14. devine subpunctul 7.1.7. și se menține nemodificat.**

► **Subpunctul 7.1.15. devine subpunctul 7.1.8., se modifică și va avea următorul conținut:**

7.1.8. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării și operării Investiției.

► **Subpunctul 7.1.16. devine subpunctul 7.1.9. și se menține nemodificat.**

► **Subpunctul 7.1.17. devine subpunctul 7.1.10., se modifică și va avea următorul conținut:**

7.1.10. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract, și care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator.



► **Subpunctul 7.1.18. devine subpunctul 7.1.11., se modifică și va avea următorul conținut:**

7.1.11. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Unității la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct și exclusiv și care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizați, toate în concordanță cu necesitățile exprese ale Rezidentului.

► **Subpunctul 7.1.20. devine subpunctul 7.1.12. și se menține nemodificat.**

► **Subpunctul 7.1.21. devine subpunctul 7.1.13. și se menține nemodificat.**

► **Subpunctul 7.1.25. devine subpunctul 7.1.14., se modifică și va avea următorul conținut:**

7.1.14. În situația în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor și condițiilor din **Contractul de Suprafață și din Promisiunea de Vânzare**, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unității - un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe care va respecta conținutul-cadru al contractului de administrare și de prestări servicii conexe anexat Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial.

► **La Articolul VII - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR, punctul 7.1., după subpunctul 7.1.14. se introduce subpunctul 7.1.14'. care va avea următorul conținut:**

7.1.14'. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție destinate realizării Proiectului (Investiției), precum și pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spațiile verzi etc. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde față de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanță cu dispozițiile Legilor aplicabile.

► **La Articolul VII - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR, punctul 7.2., subpunctele 7.2.4., 7.2.5., 7.2.6. se elimină, iar subpunctele 7.2.1., 7.2.2., 7.2.3., 7.2.7., 7.2.8., 7.2.9., 7.2.10., 7.2.11., 7.2.12., 7.2.13., 7.2.14., 7.2.16., 7.2.17., 7.2.18., 7.2.19., 7.2.20. și 7.2.21. se renumerează după cum urmează:**

► **Subpunctul 7.2.1. se modifică și va avea următorul conținut:**

7.2.1. Să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract și din Contractul de Suprafață.

► **Subpunctul 7.2.2. se menține nemodificat.**



► **Subpunctul 7.2.3. se modifică și va avea următorul conținut:**

7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus și realizat atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele proprii de transport.

► **Subpunctul 7.2.7. devine subpunctul 7.2.4. și se menține nemodificat.**

► **Subpunctul 7.2.8 devine subpunctul 7.2.5. și se menține nemodificat.**

► **Subpunctul 7.2.9. devine subpunctul 7.2.6., se modifică și va avea următorul conținut:**

7.2.6. Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitate.

► **Subpunctul 7.2.10. devine subpunctul 7.2.7. și se menține nemodificat.**

► **Subpunctul 7.2.11. devine subpunctul 7.2.8., se modifică și va avea următorul conținut:**

7.2.8. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.

► **Subpunctul 7.2.12. devine subpunctul 7.2.9. și se menține nemodificat.**

► **Subpunctul 7.2.13. devine subpunctul 7.2.10. și se menține nemodificat.**

► **Subpunctul 7.2.14. devine subpunctul 7.2.11. și se menține nemodificat.**

► **Subpunctul 7.2.16. devine subpunctul 7.2.12. și se menține nemodificat.**

► **Subpunctul 7.2.17. devine subpunctul 7.2.13. se modifică și va avea următorul conținut:**

7.2.13. Să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosința normală asupra Unității, Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive.

► **Subpunctul 7.2.18. devine subpunctul 7.2.14. și se menține nemodificat.**

► **Subpunctul 7.2.19. devine subpunctul 7.2.15. și se menține nemodificat.**

► **Subpunctul 7.2.20. devine subpunctul 7.2.16. și se menține nemodificat.**

► **Subpunctul 7.1.21. devine subpunctul 7.2.17. se modifică și va avea următorul conținut:**

7.2.17. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către



Municipiul Oradea/Administrator, în condordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract, și care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator.

► **La Articolul VII - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR, după punctul 7.2. se introduce punctul 7.3. care va avea următorul conținut:**

7.3. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și prezentul Contract.

► **La Articolul IX - MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI, punctul 9.2., subpunctul 9.2.1., literele a) și b) se modifică și vor avea următorul conținut:**

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în oricare din următoarele cazuri:

9.2.1. **Prin simpla notificare adresată de Administrator Rezidentului, în situația în care:**

- a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii de către Rezident;
- b) Rezidentul 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 Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesare în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării.

► **La Articolul IX - MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI, punctul 9.2., subpunctul 9.2.1. literele c) și d) se elimină, iar litera e) devine litera c) și se va menține nemodificată.**

► **La Articolul IX - MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI, punctul 9.2., subpunctul 9.2.1. după litera c) se introduce litera d) care va avea următorul conținut:**

d) Rezidentul a încălcat Contractul de Superficie și Municipiul Oradea a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia.

► **La Articolul IX - MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI, punctul 9.2., subpunctul 9.2.1. după litera d) se introduce litera e) care va avea următorul conținut:**

e) Rezidentul a încălcat Promisiunea de Vânzare și Administratorul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acesteia.

► **La Articolul IX - MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI, punctul 9.2., subpunctul 9.2.2. se modifică, se completează și va avea următorul conținut:**



**9.2.2. Prin simpla notificare adresată Administratorului de către Rezident, în situația în care:**

- a) Administratorul 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 Rezident, prin care este semnalată încălcarea sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării.
- b) Municipiul a încălcat Contractul de Superficie, iar Rezidentul este îndreptățit să înceteze acest contract, în conformitate cu termenii acestuia.

**► La Articolul IX - MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI, punctul 9.4., subpunctul 9.4.1. se modifică și va avea următorul conținut:**

9.4.1. Contractul va înceta de drept (în temeiul legii) în cazul în care Rezidentul și/sau Administratorul intră în procedura falimentului, procedura dizolvării sau procedura lichidării, în conformitate cu Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

**► La Articolul IX - MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI, punctul 9.4., subpunctul 9.4.3. se modifică, se completează și va avea următorul conținut:**

9.4.3. Prezentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, în cazul în care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării Contractului de Superficie sau pentru orice alt motiv și nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unității.

**► La Articolul IX - MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI, punctul 9.4., subpunctul 9.4.4. se modifică și va avea următorul conținut:**

9.4.4. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare menționat la Articolul 7.1.14.

**► La Articolul IX - MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI, punctul 9.5. se modifică și va avea următorul conținut:**

9.5. Prezentul Contract încetează la data când Durata expiră, în cazul în care nu a fost prelungită cu acordul părților, prin act adițional la Contract.

**► La Articolul IX - MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI, punctul 9.6. se modifică și va avea următorul conținut:**

9.6. În cazul încetării/rezilierii Contractului de superficie, Municipiul Oradea are dreptul să intre în posesia Unității, prin mijloace proprii.

**► La Articolul IX - MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI, punctul 9.7. se elimină.**



► **La Articolul XI - FORȚA MAJORĂ, punctul 11.1. se modifică și va avea următorul conținut:**

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 în mod 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.

► **La Articolul XI - FORȚA MAJORĂ, după punctul 11.1. se introduce punctul 11.2. care va avea următorul conținut:**

11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.

► **La Articolul XI - FORȚA MAJORĂ, după punctul 11.2. se introduce punctul 11.3. care va avea următorul conținut:**

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.

► **La Articolul XI - FORȚA MAJORĂ, după punctul 11.3. se introduce punctul 11.4. care va avea următorul conținut:**

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

► **La Articolul XII - LITIGII, punctul 12.1. se modifică și va avea următorul conținut:**

12.1. Acest Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.

► **La Articolul XII - LITIGII, punctul 12.2. se modifică și va avea următorul conținut:**

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

► **La Articolul XII - LITIGII, punctul 12.3. se modifică și va avea următorul conținut:**

12.3. Orice dispută născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluționată amiabil) va fi soluționată de instanțele competente.

► **La Articolul XII - LITIGII, punctul 12.4. se modifică și va avea următorul conținut:**

12.4. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.

Toate comunicările vor fi trimise la următoarele adrese sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:



**Către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

În atenția: Delia Ungur  
Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter  
Oradea, Județul Bihor  
Fax: 0259/408.863  
E-mail: [contact@adlo.ro](mailto:contact@adlo.ro)

**Către REMONI SERVICE  
EXIM S.R.L.**

În atenția: Koteles Alexandru  
Adresa: Str.Griviței, nr.7  
Oradea, Județul Bihor  
Fax: 0259/414270  
E-mail: [office@remoni.ro](mailto:office@remoni.ro)

► **La Articolul XIII - DISPOZIȚII FINALE, punctul 13.1. se modifică, se completează și va avea următorul conținut:**

13.1.Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului.

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 reprezintă o condiție esențială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agreea cu bună credință prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putință de cele declarate nule sau anulate, cu excepția (în situația în care acestea sunt condiții esențiale) cazului în care oricare dintre părți decide să înceteze unilateral prezentul Contract și să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.

► **La Articolul XIV - DISPOZIȚII FINALE, punctul 13.2. se modifică, se completează și va avea următorul conținut:**

13.2. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților fără acordul prealabil expres al celorlalte părți nicio asemenea informație, înainte și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.

► **La Articolul XIII - DISPOZIȚII FINALE, la punctul 13.3., Anexa nr.1 se înlocuiește cu Anexa nr.1.1. care face parte integrantă din prezentul Contract.**

► **Părțile semnatare convin ca prezentul Act Adițional să intre în vigoare în ziua imediat următoare semnării Actului de către ultima parte.**

► Prezentul Act Adițional a fost încheiat astăzi, ....., în trei exemplare originale, la sediul Administratorului și conține un număr de 3 (trei) pagini reprezentând clauze contractuale.

► Părțile semnatare atestă că un exemplar original al prezentului act juridic a fost înmănat celeilalte părți.



**PROPRIETAR,**

**MUNICIPIUL ORADEA**

**Prin Primar,  
Ilie Bolojan**

**Vizat juridic,  
Eugenia Borbei  
Director Executiv Direcția Juridică**

**REZIDENT,**

**REMONI SERVICE EXIM S.R.L.**

**Prin Administrator,  
Alexandru Koteles**

**ADMINISTRATOR,  
AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

**Prin Director General,  
Delia Ungur**

**Vizat juridic,  
Sebastian Hebrîștean  
Consilier Juridic**