



ROMÂNIA

JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

privind 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* inclusiv Actele adiționale ulterioare asupra terenului în suprafață totală de 10.226 mp cu societatea COMPETDAC S.R.L.

Analizând Referatul de aprobare al primarului, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 338408 din 21.07.2021 și Raportul de specialitate nr. 338419 din 21.07.2021 întocmit de către 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* inclusiv Actele adiționale ulterioare asupra terenului în suprafață totală de 10.226 mp, de sub nr. cadastral 208032, categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. 208032 a localității Oradea în favoarea societății COMPETDAC S.R.L., în calitate de Rezident al Parcului Industrial Eurobusiness II și *Contractul de administrare și de prestări servicii conexe* nr. _____,

Având în vedere adresa societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA nr. 783 din 20.07.2021 înregistrată la Primăria Municipiului Oradea cu nr. 337561 din 20.07.2021

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

Luând în considerare prevederile art. 129, alin. (2) lit. a), lit. c), alin. (3) lit. d), alin. (6) lit. a), art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 *privind Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se mandatează societatea 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* inclusiv Actele adiționale ulterioare asupra terenului în suprafață totală de 10.226 mp, nr. cadastral 208032 categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. 208032 a localității Oradea în favoarea Societății COMPETDAC SRL, în calitate de Rezident al Parcului Industrial Eurobusiness II, conform **Anexei nr. 1** la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se mandatează societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA, în calitate de Administrator al Parcului Industrial Eurobusiness II, să încheie cu Societatea COMPETDAC SRL, în numele și pe seama Municipiului Oradea, în calitate de Proprietar, *Contractul de administrare și de prestări servicii conexe*, conform **Anexei nr. 2** la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se mandatează societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA, în calitate de Administrator al Parcului Industrial Eurobusiness II 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 COMPETDAC SRL în temeiul *Actului de constituire a dreptului de suprafață*.

Art. 4. Se aprobă valoarea prețului de folosință a terenului ("Redevență") în cuantum de 21,00 euro/mp/25 ani, fără T.V.A., respectiv de 0,84 euro/mp/an fără T.V.A.

Art. 5. Se mandatează Directorul General al Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA, doamna Silaghi Teodora Alina, pentru ca în numele și pe seama Municipiului Oradea, în calitate de Proprietar al terenului în suprafață totală de 10.226 mp, nr. cadastral 208032, categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. 208032 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. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul municipiului Oradea
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Direcția Economică
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Economice
- Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA, prin grija Direcției Economice
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin-Iulian

Oradea, 29 iulie 2021
Nr. 576

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

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 RO24734055, înregistrată la Registrul Comerțului Bihor cu nr. J5/2814/2008 prin Director General Silaghi Teodora Alina ("ADLO"), în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. din2021 ("**Municipiul Oradea**"), în calitate de **PROPRIETAR**, și
- 1.2. **Societatea COMPETDAC S.R.L.** înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. Oradea, Str. Leonardo Da Vinci nr. 11, bl. D105, ap. 3, cod poștal 410540, Tel. 0751/695816, 0735/868000, e-mail: anamaria.demian@competdac.ro, contact@competdac.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/205/2010, având C.U.I RO26547827, cont RO45BTRLRONCRT0517366001 deschis la Banca Transilvania S.A. sucursala Oradea, reprezentată legal de dna Demian Anamaria, cu funcția 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 Consiliului Local Oradea nr. 418/2012 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 COMPETDAC S.R.L. a angajamentelor prevăzute de prezentul Contract și de **Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.**;

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 Straub Ferenc Bruno (Parcul Industrial Eurobusiness II), Județul Bihor, cu o suprafață de 10.226 metri pătrați, cu număr cadastral 208032, categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. 208032 a localității Oradea ("**Terenul**"), constituie asupra Terenului prin prezentul Contract un drept de suprafață în favoarea Societății COMPETDAC 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, parcuri, rețele de utilități etc.) necesare în vederea desfășurării în condiții optime a **activităților sale de producție de containere operationale, fabricare construcții metalice și transporturi rutiere de marfuri, logistica** 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. 315/2015** 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.);
 - (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 **25 (douăzecișicinci) de ani**, 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 **21,00 (douazecisunu) Euro** per metru pătrat per **25 de ani**, fără T.V.A. ("**Redevența**"). Așadar, **Superficiarul** va achita **ADLO 0,84 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.
4. Redevența va fi actualizată anual cu rata inflației pentru Zona Euro, sector servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.
5. **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 **2.200.000 (douamilioanedouasutemii) Euro**, fără T.V.A., conform Ofertei nr. 686/28.06.2021 și Anexei nr.5 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.

După ce **Superficiarul** a finalizat 100% investiția la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei de **2.200.000 (douamilioanedouasutemii) 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., **Superficiarul** va achita cu titlu de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de **21,00 (douazecisiunu) Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu 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. 686/28.06.2021 și de Angajamentul privind personalul angajat care reprezintă Anexa nr.6 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.
- 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., 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 sau, după caz, obligatorii sau relevante (doar) pentru prezentul Contract și/sau părțile la acesta.
- 6.2. Până la data de**2021** cel târziu, **Superficiarul** se obligă să demareze lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire necesare pentru a permite dezvoltarea Construcțiilor, conform Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr. 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 de2022** - 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 Legile 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. 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., 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 de2021**, conform procesului-verbal atașat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe ca Anexa nr.8.
- 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 315/2015, 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. 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.
- 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. 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. 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. 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 de prestări servicii conexe nr. 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 **contract** 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 de prestări servicii conexe nr. 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 **ADLO** intenționează să își exercite dreptul de a cumpăra Construcțiile conform art. 7.5, se vor aplica prevederile acestuia în mod corespunzător.

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, agreat 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 5.2., 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 5.2.**, 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 va fi radiat 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.
- 15.6. Subscrisa, constituitoarea Municipiul Oradea, ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de suprafață al suprafațierei Societatea **COMPETDAC S.R.L.**

Subscrisa, superficiara Societatea **COMPETDAC S.R.L.**, ne declarăm în mod expres de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a **dreptului de preempțiune** 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 5 – Angajamentele de investiții asumate de Rezident;
Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat;
Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului.
- 15.11. Prezentul Contract a fost încheiat în limba română.

[urmează semnăturile]

**PROPRIETAR,
MUNICIPIUL ORADEA**

**SUPERFICIAR,
Societatea COMPETDAC S.R.L.**

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

ADMINISTRATOR

**Prin Director General,
Silaghi Teodora Alina**

Demian Anamaria

**Vizat juridic,
Sebastian Hebriștean
Consilier juridic**

CONTRACTUL DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE
NR. ... DIN DATA DE2021

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- 1.1. MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, cod 410100, Cod Fiscal 4230487, reprezentat de domnul Florin Alin Birta – Primar,
- 1.2. Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.**, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA II, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna. Silaghi Teodora Alina cu funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,
- și
- 1.3. Societatea COMPETDAC S.R.L.** înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. Oradea, Str. Leonardo Da Vinci nr. 11, bl. D105, ap. 3, cod poștal 410540, Tel. 0751/695816, 0735/868000, e-mail: anamaria.demian@competdac.ro, contact@competdac.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/205/2010, având C.U.I RO26547827, cont RO45BTRLRONCRT0517366001 deschis la Banca Transilvania S.A. sucursala Oradea, reprezentată legal de dna Demian Anamaria, cu funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS II, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 59,66 hectare, situat în Oradea, strada Ogorului, nr.4, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Terenul se află în proprietatea Municipiului Oradea;
- Municipiul Oradea este acționarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul și **Administratorul** au încheiat Contractul de Administrare nr.68518/18.04.2012 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.177/2012, modificat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.579/29.09.2015;
- În baza Ordinului nr.137/2012 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.1942/02.12.2015, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;
- Parcul Industrial Eurobusiness Oradea II funcționează sub directă gestionare și administrare a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul **Transporturi rutiere de marfuri**; și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de **producție de containere operationale, fabricare constructii metalice, activități de transport/logistică** 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) și pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;

- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **LICITAȚIE DESCHISĂ** desfășurată în data de 28.06.2021 conform Art. 12(2)a) și 13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**") și Art. 13.1. din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 418/2012 astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr.10 ("**Regulamentul**");
- La data prezentului Contract, părțile au încheiat: **Contractul autenticat sub nr...../..... de Birou Individual Notarial**, prin care Proprietarul a acordat Rezidentului dreptul de suprafață asupra Unității ("**Contractul de Suprafață**"), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, aprobat în baza Hotărârii nr.418/2012 a Consiliului Local al Municipiului Oradea; prin Hotărârea nr.512/25.07.2013 prin Hotărârea nr.722/19.11.2015 prin Hotărârea nr.933/26.10.2017, prin Hotărârea nr.321/27.03.2018, prin Hotărârea nr.30/30.01.2019, prin Hotărârea nr.608/14.08.2020 și prin Hotărârea nr.916/26.11.2020 Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat modificările aduse Regulamentului și contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe.;

PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE.

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe ("**Contractul**") îl reprezintă cedarea dreptului de folosință liniștită și netulburată asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (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.

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

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și dezapezirea 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.

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

- Adresă: strada Straub Ferenc Bruno, Oradea, Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: 10.226 (zecemiidouăsutedouăzecișișase) metri pătrați;
- Număr cadastral: **208032**
- Număr de carte funciară: **208032**

Cartea Funciară nr. **208032** - Oradea în care este întăbulată 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**).

2.4. Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării proiectului și desfășurării activităților descrise în **Anexele nr.4 și nr.5 („Proiectul/Angajamentul de investiții”)**.

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.

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.

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, parcările, 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.

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, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial, inclusiv de către Rezident.

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 folosință 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 Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzeci și cinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract („Durata”).

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere, și garantează următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal drepturile de proprietate și administrare asupra Terenurilor („Unități”) și are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile și de a-și asuma față de Rezident obligațiile prevăzute în prezentul Contract.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului 137/2012 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.1942/02.12.2015, a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

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

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

4.1.5. Terenul **nu** este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terțe persoane.

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

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

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

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.315/2015 (**Anexa nr.9**).

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

4.1.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Administrator și constituie obligația legală, valabilă și angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.

4.1.12. 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.

4.1.13. Are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă 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 acesta.

4.1.14. Este o societate având forma juridică menționată mai sus și fiind constituită în mod valabil și organizată în mod corespunzător în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.

4.1.15. Administratorul nu este în insolvență și nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri 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 intenționează a fi desfășurată împotriva Administratorului.

4.1.16. Orice informații și documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor din prezentul și/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere și garantează următoarele:

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Unitatea și pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităților sale economice.

4.2.2. Activitățile de producție și/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfășura pe Unitate respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.

4.2.3. Prezentul Contract și Actul de Constituire a Dreptului de Superficie au fost încheiate în mod corespunzător și valabil de către Rezident 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 Actul de Constituire a Dreptului de Superficie.

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

4.2.5. Societatea **COMPETDAC S.R.L.** și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr. 686/28.06.2021.**

4.2.6. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de licitație deschisă și în documentele de identificare sunt complete și reale.

4.2.7. 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 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.

4.2.8. Rezidentul nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, 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 Rezidentului.

4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, Rezidentul nu poate fi ținut răspunzător pentru nicio încălcare de către terțe părți a obligațiilor legale privind protecția mediului.

4.2.11. Orice informații și documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliați ai acestuia, consultanți sau altor persoane desemnate de către aceștia, sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor prevăzute de prezentul.

4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte și nu induc în eroare și este de acord că respectivele declarații și garanții vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existență prezentului Contract.

4.2.13. În cazul în care oricare dintre părți va lua cunoștință în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declarațiilor și garanțiilor din prezentul, va informa în mod prompt celelalte părți despre aceasta.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. 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 calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la 10.226 m.p.

Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând de la data semnării prezentului Contract.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părți, în contul nr.RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania.

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administrare se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la Articolul 5.1. 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.

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 nu poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

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

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.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

- 6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea și pe cheltuiala sa.
- 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.
- 6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la Teren.
- 6.1.4. Rezidentul va avea dreptul preferențial de a cumpăra Unitatea, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractului de Superficie.
- 6.1.5. 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.
- 6.1.6. Rezidentul este conștient de faptul că, pentru a beneficia de aceste scutiri, ar trebui să respecte anumite proceduri (inclusiv, dar fără a se limita la depunerea unei cereri către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice) înainte de începerea construcției, 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.
- 6.1.7. 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.

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

- 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.
- 6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial.
- 6.2.3. 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. Respectivele 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. 6.2.3. 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.
- 6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.

6.2.5. De a beneficia de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea.

Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. **Rezidentul are următoarele obligații:**

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.

7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu Ceseze 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.

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.

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.

7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție destinate realizării Proiectului, precum și pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spațiile verzi etc.

7.1.6. 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.

7.1.7. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității.

7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.

7.1.9. 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 7**), precum și cele privind acordul rezidenților vecini pentru funcționarea Unității, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.

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

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

7.1.12. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract.

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

7.1.14. 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.

7.1.15. 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.

7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită.

7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței unităților de către proprietarii sau deținătorii unităților învecinate.

7.1.18. În situația în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor și condițiilor din Contractul de Suprafață, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unității - un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe, având conținutul-cadru anexă la Regulament.

7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 10 (zece) zile de la cumpărarea Unității, la administrația Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage după sine plata de către proprietar a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și poate duce la pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalitățile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menționat, cu Administratorul.

7.1.20. Rezidentul are obligația de a nu cesiona terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. Administratorul are următoarele obligații:

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.

7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri naționale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum și la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepția celor situate în interiorul unităților folosite/deținute în mod exclusiv de alți rezidenți ai Parcului Industrial).

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.

7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice existente (apă, canalizare, electricitate, energie termică etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelelor de utilități sunt în curs de execuție.

7.2.5. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Municipiul Oradea.

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

7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, și să își execute în mod corespunzător obligațiile derivând din acestea, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia.

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.

7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu cel puțin 15 zile anterioare datei execuției, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă a Administratorului și/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilități, situație în care Administratorul îl va anunța pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).

7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuția unor lucrări care i-au fost comunicate și care vor fi executate de către rezidenții Parcului Industrial.

7.2.11. Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.

7.2.12. Să respecte și să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

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.

7.2.14. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract și a Contractului de Suprafață, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță necesare.

7.2.15. Să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.

7.2.16. Municipiul Oradea, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul și din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea și care este necesară pentru folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.

7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.

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

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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 necesar în mod

rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;

c) Rezidentul a încălcat Contractul de Superficie și Administratorul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;

d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator.

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) Administratorul a încălcat Contractul de Superficie, iar Rezidentul este îndreptățit să înceteze acest contract, în conformitate cu termenii acestuia;

c) Titlul de parc industrial acordat Administratorului încetează, este revocat sau anulat.

9.2.3. 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.

9.3. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menționat la Art.7.1.18.

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

9.5. 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.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări 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.

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 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.

Art. XII. LITIGII

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

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

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

Art. XIII. COMUNICĂRI

13.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.

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

13.3. 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: Silaghi Teodora Alina
Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,
Oradea, Județul Bihor
Fax: 0259/408.863
E-mail: contact@adlo.ro

Către COMPETDAC S.R.L.,
În atenția: Demian Anamaria
Adresa: Str. Leonardo Da Vinci nr. 11, bl. D105,
ap. 3, Oradea, Jud. Bihor
Fax: _____
E-mail: contact@competdac.ro
anamaria.demian@competdac.ro

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. Părțile vor furniza cu buna-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, și vor încheia documentele și actele, precum și vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.

14.4. Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în același număr de exemplare ca și Contractul:

- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 – Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS II

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,2021, la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL ORADEA (PROPRIETAR)

REZIDENT,

**PRIMAR
BIRTA FLORIN ALIN**

Societatea COMPETDAC S.R.L.

**ADMINISTRATOR
DEMIAN ANAMARIA**

**VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcția Juridică
EUGENIA BORBEI**

**ADMINISTRATOR,
Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA**

**DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA**

**VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN**