



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

pentru aprobarea Novației Contractelor de concesiune / Contractelor de administrare și de prestări servicii conexe - ce au inclusă plata redevenței în conținutul lor / a Actelor de constituire a dreptului de suprafață încheiate de UAT - Municipiul Oradea sau de către societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. cu Rezidenții din Parcurile Industriale Eurobusiness I, II și III, conform Anexei nr. 1, în Contractele de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 373081 din 24.10.2022 și Raportul de specialitate nr. 374972/25.10.2022 prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Oradea aprobarea Novației Contractelor de concesiune / Contractelor de administrare și de prestări servicii conexe - ce au inclusă plata redevenței în conținutul lor / a Actelor de constituire a dreptului de suprafață încheiate de UAT - Municipiul Oradea sau de către societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. cu Rezidenții din Parcurile Industriale Eurobusiness I, II și III, conform Anexei nr. 1, în Contractele de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

Raportându-ne la situația de C.F., înscrisă în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, ce cuprinde nr. cadastrale situate în Parcurile Industriale Eurobusiness I, II și III Oradea, aflate în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea.

Văzând că, prin adresa nr. 1416 din 21.10.2022, societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. a solicitat aprobarea Novației Contractelor de concesiune / a Contractelor de administrare și de prestări servicii conexe - ce au inclusă plata redevenței în conținutul lor / a Actelor de constituire a dreptului de suprafață încheiate de UAT - Municipiul Oradea sau de către societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. cu Rezidenții din Parcurile Industriale Eurobusiness I, II și III din Oradea, conform Anexei nr. 1, în Contractele de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 833 din 29.09.2022, privind aprobarea modificării și completării Regulamentelor de funcționare ale Parcurilor Industriale Eurobusiness I și Eurobusiness II, respectiv aprobarea Regulamentului de funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness IV Oradea,

Văzând Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. nr. 18 din 29.09.2022 privind modificarea, completarea și actualizarea Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III ORADEA.

În baza:

- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS I Oradea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 722 din 2015, cu completările și modificările ulterioare.
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS II Oradea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 418 din 2012, cu completările și modificările ulterioare.
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea, aprobat prin Hotărârea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor societății EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. nr. 29 din 2013, cu completările și modificările ulterioare.

În scopul clarificării aspectelor juridice ce se pot ridica în jurul acestui subiect.

Ținând seama de prevederile art. 1609, 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009 privind Codul civil, republicată și actualizată,

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

În baza prevederilor art.129, alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 363 (6) și art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se aprobă Novația Contractelor de concesiune / a Contractelor de administrare și de prestări servicii conexe - ce au inclusă plata redevenței în conținutul lor / a Actelor de constituire a dreptului de suprafață încheiate cu UAT - Municipiul Oradea sau societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. cu Rezidenții din Parcurile Industriale Eurobusiness I, II și III Oradea, conform Anexei nr. 1, în Contractele de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, la prețul de adjudecare (ce a avut ca bază Raportul de evaluare valabil la data licitației / negocierii) din cadrul Procedurii de licitație deschisă sau de Negociere directă, respectiv prețul plătit / mp / 25 ani, potrivit unuia din Contractele mai sus enumerate.

Art. 2. Se aprobă vânzarea terenurilor, cuprinse în Anexa nr. 1, identificate prin nr. cadastrale, înscrise în CF, situate în Parcurile Industriale Eurobusiness I, II și III Oradea, în favoarea rezidenților.

Art. 3. Se aprobă încheierea Contractelor de vânzare - cumpărare cu plata prețului, în rate egale cu rezerva proprietății, sens în care se mandatează Primarului Municipiului Oradea ori persoana legal desemnată, pentru semnarea acestora.

Art. 4. Se aprobă Contractele de novație prin care UAT - Municipiul Oradea, în calitate de Proprietar al terenurilor situate în Parcurile Industriale Eurobusiness I, II și III Oradea, conform Anexei nr. 1 și Rezidenții, în calitate de titulari ai unor Contracte de concesiune / Contracte de administrare și de prestări servicii conexe - ce au inclusă plata redevenței în conținutul lor / ai Actelor de constituire a dreptului de suprafață, astfel încât de comun acord să se stingă vechile obligații sinalagmatice izvorâte din acestea, printr-un Contract de vânzare - cumpărare, cu plata prețului, în rate egale cu rezerva proprietății, respectiv, se mandatează Primarul Municipiului Oradea ori persoana legal desemnată pentru semnarea acestora.

Art. 5. Se aprobă prețul de vânzare al terenurilor, numărul de rate rămase de plată și valoarea anuală a ratelor, conform datelor de identificare, evidențiată în mod distinct pentru fiecare Rezident, conform Anexei nr. 1, ce reprezintă diferență dintre valoarea terenului (având ca referință prețul de adjudecare ce a avut ca bază Raportul de evaluare valabil la data licitației / negocierii din cadrul Procedurii de licitație deschisă sau Negociere directă, respectiv prețul plătit / mp / 25 ani, în baza unuia din Contractele mai sus enumerate / mp) și redevența / ratele achitate până în prezent.

Art. 6. Se aprobă, începând cu data semnării Novației Contractelor de concesiune / a Contractelor de administrare și de prestări servicii conexe - ce au inclusă plata redevenței în conținutul lor / a Actelor de constituire a dreptului de suprafață încheiate de UAT - Municipiul Oradea sau de către societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. cu Rezidenții din Parcurile Industriale Eurobusiness I, II și III Oradea, conform Anexei nr. 1, în Contractele de vânzare - cumpărare, să înceteze Contractele de concesiune / Contractele de administrare și de prestări servicii conexe - ce au inclusă plata redevenței în conținutul lor / Actele de constituire a dreptului de suprafață.

Art. 7. Se aprobă modelele Contractelor:

- 7.1 NOVAȚIA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE/CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE CE ARE INCLUSĂ PLATA REDEVENȚEI ÎN CONȚINUTUL LUI / A ACTULUI DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPRAFAȚĂ, ÎN CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE (pentru investiția finalizată și plata anticipată) - Anexa nr. 2 și
- 7.2 NOVAȚIA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE/CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE CE ARE INCLUSĂ PLATA REDEVENȚEI ÎN CONȚINUTUL / A ACTULUI DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPRAFAȚĂ, ÎN CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE CU PLATA PREȚULUI ÎN RATE ȘI REZERVA PROPRIETĂȚII (pentru investiția care nu a fost finalizată) - Anexa nr. 3.

Art. 8. Se aprobă stabilirea obligației în sarcina cumpărătorului, ca în termen de maxim 10 zile de la semnarea Contractului de vânzare - cumpărare, să semneze Contractul de administrare și prestări servicii conexe, cu societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. - administratorul Parcurilor Industriale Eurobusiness I, II și III din Oradea.

Art. 9. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- PMO - Direcția Juridică
- PMO - Direcția Patrimoniu Imobiliar (DPI) - Serviciul Terenuri, prin grija Direcției Juridice
- PMO - Direcția Economică, prin grija Direcției Juridice
- O.C.P.I. Bihor - Serviciul de Carte Funciară, prin grija Direcției Juridice
- societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., prin grija Direcției Juridice
- societățile rezidente în Parcurile Industriale Eurobusiness I, II și III Oradea, din Anexa nr. 1, prin grija ADLO.
- se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

Oradea, 27 octombrie 2022
Nr. 1003

Hotărârea a fost adoptată cu 22 de voturi „pentru”, 4 voturi „împotriva”

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Calapod Flavius-Marian



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

ANEXA NR.1														Rata anuală (EUR)			
Nr.Crt.	PARC	REZIDENT	Nr contract administra	Data intrării în vigoare	Data expirării	An contract	Suprafața atribuită (mp)	Redeventa euro/mp	Nr CF	Tip Contract	proprietar ADLO/PMO	Nr rate ramase	Valoare teren (EUR)	Achitat (EUR)	Valoare reziduală (EUR)	Rata anuală (EUR)	
1	I	ANDREAS STIHL POWER TOOLS SRL	90	6/28/2022	6/28/2047	2047	146,599	20	213052, 213271, 213273	Act suprafie	PMO	24	2,931,980.00	59,121.57	2,872,858.43	119,702.43	
2	I	CARBENTA COM SRL	118	13.12.2019	13.12.2044	2044	4.339	15	193217	Act suprafie	PMO	21	65,085.00	7,945.72	57,139.28	2,720.92	
3	I	DECOLETAJE & CONJUNTOS SRL	8	23.10.2009	23.10.2034	2034	12,000	8	160691	Concesiune	PMO	11	96,000.00	50,655.87	45,344.13	4,122.19	
4	I	FIT 4U REZIDENTIAL HEALTH SRL	103	7/22/2022	7/22/2047	2047	3,877	25	204082	Act suprafie	PMO	24	96,925.00	1,731.37	95,193.63	3,966.40	
5	I	IZO CONCEPT SRL	6	14.01.2016	14.01.2041	2041	8,050	8	196232	Act suprafie	PMO	18	64,400.00	17,958.89	46,441.11	2,580.06	
6	I	LAVA KNITTING SRL	4	09.04.2012	09.04.2037	2037	19,927	8	174489	Concesiune	PMO	14	159,416.00	68,414.66	91,001.34	6,500.10	
7	I	MAGRIM COM SRL	5	14.01.2016	14.01.2041	2041	1,500	8.1	193695	Act suprafie	PMO	18	12,150.00	3,382.08	8,767.92	487.11	
8	I	PRO TYRES SRL	23	02.05.2011	02.05.2036	2036	4,264	8.25	170369	Concesiune	PMO	13	35,178.00	16,273.00	18,905.00	1,454.23	
9	I	REMONI SERVICE EXIM SRL	4	14.01.2016	14.01.2041	2041	2,903	8	193952	Act suprafie	PMO	18	23,224.00	6,498.91	16,725.09	929.17	
10	I	ROCOMES SRL	17	18.09.2012	18.09.2037	2037	8,071	8.25	172484	Concesiune	PMO	14	66,585.75	27,383.90	39,201.85	2,800.13	
11	I	ROMPROFIX SRL	3	14.01.2016	14.01.2041	2041	16,466	9.5	193954	Contract administrare	PMO	18	156,427.00	43,555.51	112,871.49	6,270.64	
12	I	ROZOTI PRODCOM SRL	8	08.02.2018	08.02.2043	2043	3,618	10	169202	Act suprafie	PMO	20	36,180.00	7,085.34	29,094.66	1,454.73	
13	I	RUFIND SRL	26	20.06.2011	20.06.2036	2036	8,125	8	170867	Concesiune	PMO	13	65,000.00	28,029.77	36,970.23	2,843.86	
14	I	RUTILI ADOLFO SRL	7	03.03.2015	03.03.2040	2040	9,390	10	193948	Contract administrare	PMO	17	93,900.00	29,402.29	64,497.71	3,793.98	
15	I	STERICYCLE ROMANIA SRL	64	07.09.2018	07.09.2043	2043	2,257	20	192933	Act suprafie	PMO	20	45,140.00	8,132.60	37,007.40	1,850.37	
16	I	STILLA RO SRL	27	19.07.2011	19.07.2036	2036	8,976	8	193968	Concesiune	PMO	13	71,808.00	27,519.48	44,288.52	3,406.81	
17	I	TAMIRA PAN SRL	11	23.12.2009	23.12.2034	2034	5,516	8.25	169662	Act suprafie	PMO	11	45,507.00	23,742.55	21,764.45	1,978.59	
18	I	TEKNIA ORADEA SRL	2	23.03.2012	23.03.2037	2037	19,927	8	174490	Concesiune	PMO	14	159,416.00	68,655.90	90,760.10	6,482.86	
19	I	THERANOVA PROTEZARE SRL	35	12.08.2015	12.08.2040	2040	2,310	12.5	160698	Act suprafie	PMO	17	28,875.00	8,531.18	20,343.82	1,196.70	
20	I	VIORAL CASTINGS SRL	10	13.03.2015	13.03.2040	2040	17,809	8	193181	Act suprafie	PMO	17	142,472.00	44,443.46	98,028.54	5,766.38	
21	II	ANF MANAGEMENT SRL	94	7/13/2022	7/13/2047	2047	9,000	45	212646	Act suprafie	PMO	24	405,000.00	7,633.97	397,366.03	16,556.92	
22	II	BENVENUTI SRL	5	22.01.2018	22.01.2043	2043	6,030	10	200230	Act suprafie	PMO	20	60,300.00	11,921.23	48,378.77	2,418.94	
23	II	COMODI PROD SRL	11	30.05.2012	30.05.2037	2037	8,131	8.75	175984	Act suprafie	PMO	14	71,146.25	30,134.99	41,011.26	2,929.38	
24	II	COMPETIDAC SRL	100	05.08.2021	05.08.2046	2046	10,226	21	208032	Act suprafie	PMO	23	214,746.00	12,096.38	202,649.62	8,810.85	
25	II	COSTA V.O.C. IMPEX SRL	81	13.07.2021	13.07.2046	2046	12,304	22	202065	Act suprafie	PMO	23	270,688.00	15,915.86	254,772.14	11,077.05	
26	II	CRICTRANS SRL	103	17.09.2020	17.09.2045	2045	10,335	18	208033	Act suprafie	PMO	22	186,030.00	17,037.50	169,992.50	7,681.48	
27	II	DEVEGA SRL	93	01.09.2020	01.09.2045	2045	21,941	15	208036	Act suprafie	PMO	22	329,115.00	30,717.40	298,397.60	13,563.53	
28	II	DISTRIGAZ VEST SA	36	20.08.2015	20.08.2040	2040	4,918	12	177434	Contract administrare	PMO	17	59,016.00	17,384.64	41,631.36	2,448.90	
29	II	DRAUBER SRL	2	11.01.2022	11.01.2047	2047	21,540	23	206049	Act suprafie	PMO	24	495,420.00	19,275.36	476,144.64	19,839.36	
30	II	DUMEXIM SRL	7	21.03.2014	21.03.2039	2039	21,155	8	177365	Contract administrare	PMO	16	169,240.00	59,414.81	109,825.19	6,864.07	
31	II	DUSADOR SRL	11	13.02.2013	13.02.2038	2038	5,446	8.2	192884 192791	Concesiune	PMO	15	44,657.20	17,641.48	27,015.72	1,801.05	
32	II	ECHOTAX SERV SRL	8	21.03.2014	21.03.2039	2039	6,254	8.15	187391	Contract administrare	PMO	16	50,970.10	17,894.06	33,076.04	2,067.25	
33	II	ELECTROFOR SRL	1	11.01.2022	11.01.2047	2047	7,024	25	211619	Act suprafie	PMO	24	175,600.00	6,832.08	168,767.92	7,032.00	
34	II	ELKA PROD COM SRL	119	11.11.2020	11.11.2045	2045	3,244	31	202768	Act suprafie	PMO	22	100,584.00	8,605.64	91,958.36	4,179.93	
35	II	EXPRES MERCUR SPEDITION SRL	10	5/30/2012	30.05.2037	2037	6,261	8.25	175991	Concesiune	PMO	14	51,653.25	21,878.27	29,774.98	2,126.78	
36	II	GHP INTELLIGENT SYSTEMS SRL	88	27.11.2018	27.11.2043	2043	3,168	25.3	202082	Act suprafie	PMO	20	80,150.40	13,131.50	67,018.90	3,350.95	
37	II	HYPER LINE CONSULT SRL	63	08.07.2020	08.07.2045	2045	3,380	22	202739	Act suprafie	PMO	22	74,360.00	7,387.24	66,972.76	3,044.22	
38	II	INSURISA SRL	22	26.09.2012	26.09.2037	2037	5,011	8.25	177435	Concesiune	PMO	14	41,340.75	16,971.14	24,369.61	1,740.69	
39	II	INTERCOMPANY SRL	156	21.12.2021	21.12.2046	2046	16,615	20	192501 203302	Act suprafie	PMO	23	332,300.00	13,691.49	318,608.51	13,852.54	
40	II	INTERNATIONALE TUREN MANUFACTUR SRL	9	30.05.2012	30.05.2037	2037	8,980	8	194245 192801	Concesiune	PMO	14	71,840.00	30,706.98	41,133.02	2,938.07	
41	II	IPTI RO SRL	61	23.05.2016	23.05.2041	2041	6,258	8	183276	Contract administrare	PMO	18	50,064.00	13,230.03	36,833.97	2,046.33	
42	II	LUTECH EXPERT SRL	36	24.11.2014	24.11.2039	2039	4,376	9.5	175993	Act suprafie	PMO	16	41,572.00	13,471.61	28,100.39	1,756.27	
43	II	MECORD SIROCO SA	56	4/20/2022	4/20/2047	2047	7,500	31	212645	Act suprafie	PMO	24	232,500.00	6,522.74	225,977.26	9,415.72	
44	II	MEISER ROMANIA SRL	35	24.11.2014	24.11.2039	2039	6,354	10	183275	Contract administrare	PMO	16	63,540.00	20,590.44	42,949.56	2,684.35	
45	II	MONDOROM SRL	54	19.05.2016	19.05.2041	2041	6,257	9.5	187392	Act suprafie	PMO	18	59,441.50	14,545.30	44,896.20	2,494.23	

Nr.Cri.	PARC	REZIDENT	Nr contract administra	Data intrarii in vigoare	Data expirarii	An contract	Suprafata atribuita (mp)	Redeventa euro/mp	Nr CF	Tip Contract	proprietar ADLO/PMO	Nr rate ramase	Valoarea teren (EUR)	Achitat (EUR)	Valoare reziduala (EUR)	Rata anuală (EUR)
46	II	OCTASER SRL	23	19.03.2019	19.03.2044	2044	3.380	15	202740	Act superficiei	PMO	21	50.700.00	7.684.17	43.015.83	2.048.37
47	II	OCTASER SRL	3	12.01.2022	12.01.2047	2047	3.010	25	202741 203293	Act superficiei	PMO	24	75.250.00	2.919.54	72.330.46	3.013.77
48	II	PRETTY CAR MOBIL SRL	21	26.09.2012	26.09.2037	2037	13.085	8	192803 192886	Concesiune	PMO	14	104.680.00	43.014.28	61.665.72	4.404.69
49	II	REAL EXPERT ADVERTISING SRL	194	10.05.2017	10.05.2042	2042	6.647	12	192502	Act superficiei	PMO	19	79.764.00	18.015.74	61.748.26	3.249.91
50	II	SAPIENT SRL	21	20.04.2018	20.04.2043	2043	16.837	10	187986	Act superficiei	PMO	20	168.370.00	31.644.34	136.725.66	6.836.28
51	II	SH MEDICAL SRL	4	18.01.2021	18.01.2046	2046	3.329	38.9	202770	Act superficiei	PMO	23	129.498.10	10.119.26	119.378.84	5.190.38
52	II	URBANILED SRL	2	11.01.2019	11.01.2044	2044	3.324	15	202769	Act superficiei	PMO	21	49.860.00	7.922.96	41.937.04	1.997.00
53	II	VALIANT TMS RO SRL	12	14.02.2020	14.02.2045	2045	20.000	13	206048	Act superficiei	PMO	22	260.000.00	29.949.73	230.050.27	10.456.83
54	III	CAMP TECHNICAL SOLUTIONS SRL	62	5/9/2022	5/9/2047	2047	1.859.00	25	213063	Act superficiei	PMO	24	46.475.00	937.14	45.537.86	1.897.41

**NOVAȚIA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE/CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE
ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE – CARE ARE INCLUSĂ PLATA REDEVENȚEI ÎN
CONȚINUTUL LUI/ACTULUI DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE
ÎN CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

....., în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

....., în calitate de **CUMPĂRĂTOARE**,

a intervenit prezenta convenție în temeiul art.1609 Cod Civil, astfel după cum urmează

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Părțile convin să noveze *CONTRACTUL DE CONCESIUNE/CONTRACTUL DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE – CARE ARE INCLUSĂ PLATA REDEVENȚEI ÎN CONȚINUTUL LUI/ACTUL DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE*, autentificat prin Încheierea de autentificare NR...../..... prin Notar Public, prin care părțile de comun acord vor stinge vechile obligații sinalagmatice izvorâte din acesta și vor semna un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț. Având în vedere faptul că Societatea, a finalizat în proporție de 100% investiția asumată și a solicitat în mod expres achitarea ratelor rămase, în mod anticipat, se impune perfectarea Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând **teren intravilan**, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de mp, situat în mun. Oradea, str., nr....., județul Bihor, identificat cu nr. **cad.**, înscris în **C.F. nr.** **Oradea.**

Art.2.2. Vânzătoarea transmite și vinde CUMPĂRĂTOAREI, iar CUMPĂRĂTOAREA preia și achiziționează de la Vânzătoare dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus.

Art.2.3. Vânzarea terenului menționat la art. 2.1. a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr..... din data de

Toate celelalte sarcini care grevează în prezent imobilul descris mai sus, respectiv:

-

Vor rămâne înscrise și vor greva în continuare imobilul descris mai sus.

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentanți, garantează pe cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor ascunse și declară că imobilul este în circuitul civil, nu este sechestrat, fiind liber de sarcini ori procese, cu excepția sarcinilor descrise mai sus, că nu s-au constituit drepturi reale asupra imobilului în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare cu **nr. de înregistrare**/..... eliberat de B.C.P.I. Oradea.

Imobilul are achitate la zi toate taxele și impozitele datorate localității și statului, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr./....., eliberat de Primăria Municipiului Oradea.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Prețul de vânzare al terenului aferent restului de rate plătite anticipat este de **EURO** (.....), fără TVA, echivalentul a lei (.....) ce rezultă ca diferență dintre valoarea terenului de

ANEXA NR.2

euro/mp (este prețul de adjudecare care a avut ca baza raportul de evaluare valabil la data licitației) și ratele achitate până în prezent (..... EURO - fără TVA – EURO fără TVA) și aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr...../..... În ceea ce privește T.V.A., conform prevederilor legale în vigoare se va aplica regimul de taxare inversă.

Art.3.2 (1) Contravaloarea proprietății imobiliare se va achita azi, data semnării și autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, astfel cum rezultă din documentele de plată anexate, respectiv factura fiscală seria nr. /..... emisă de către mandatar și OP din data de

(2) Plata se face în LEI la cursul de schimb LEU/EURO al BNR de la data plății, conform datelor înscrise pe factura fiscală. Părțile convin și acceptă că dovada plății acestor sume se face cu ordinul de plată emis de cumpărător pentru suma și contul prevăzut în factură, vizat de bancă.

(3) La data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, se va întocmi de către mandatar factura fiscală care va cuprinde valoarea prețului de vânzare a proprietății imobiliare, TVA taxare inversă.

(4) Părțile convin și acceptă că dovada plății acestor sume se face cu ordinul de plată emis de cumpărător pentru suma și contul prevăzut în factură, vizat de bancă, însoțit de extrasul de cont în care este evidențiată plata. Transferul bancar se consideră dovedit la data creditării contului vânzătorului.

(5) Vânzătoarea (MUNICIPIUL ORADEA), prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr...../..... a mandatat Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pentru facturarea și încasarea ratelor anuale ale contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu rezidenții parcurilor industriale, în cazul terenurilor proprietatea Municipiului Oradea, până la momentul dobândirii dreptului de proprietate deplină.

(6) Contravaloarea plăților anticipate încasate pentru terenurile proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA de la rezidenți după finalizarea construcțiilor edificate reprezentând diferența dintre valoarea oferită și ratele plătite până la data finalizării construcției se va încasa integral de către MUNICIPIUL ORADEA în calitate de proprietar prin emițerea de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. a unei facturi către rezidentul-cumpărător și a MUNICIPIULUI ORADEA către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Art. 3.3. Executarea cu întârziere a obligațiilor de plată conduce la calcularea de majorări de întârziere în cuantum legal stabilit pentru creanțe fiscale.

IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISURI

Art.4.1 (1) Dreptul de proprietate cât și posesia asupra terenului mai sus menționat se transferă de la vânzător la cumpărător din momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare de ambele părți.

(2) Din ziua transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătoarei, cu obligația acesteia de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenului în Cartea Funciară.

V. GARANȚII

Art.5.1 Vânzătoare garantează CUMPĂRĂTOAREA contra evicțiunii prevăzute de art. 1337 din Codul Civil referitor la dreptul de proprietate transferat.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătoarei

Art.6.1. CUMPĂRĂTOAREA se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciară.

Art.6.2. CUMPĂRĂTOAREA se obligă să achite prețul terenului stabilit la art.3.1, în condițiile și la termenele menționate la art.3.2.(1).

Art.6.3. De la data transferului dreptului de proprietate, CUMPĂRĂTOAREA datorează impozitul pe teren, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.6.4. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătoarei, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.6.5. Cumpărătoarea se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, în condițiile prevăzute de prezentul contract.

Art. 6.6. În cazul în care Cumpărătorul va transfera dreptul său de proprietate asupra Imobilului către un terț, noul cumpărător va fi obligat în mod irevocabil și necondiționat de a folosi Terenul conform destinației permise prin Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea.

Art. 6.7. Drept urmare, noul cumpărător va putea achiziționa Terenul sub condiția că va desfășura anumite activități specifice care respectă activitățile propuse de Parcul Industrial Eurobusiness Parc Oradea precum și cu respectarea dreptului de preempțiune pe care **Agencia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** îl are la cumpărarea imobilului (teren și construcții).

Cumpărătoarea se obligă să acorde Administratorului Parcului Industrial Eurobusiness..... Oradea, Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., dreptul de preempțiune, în calitate de preemtor convențional, cu privire la terenul care face obiectul prezentului Contract și asupra construcțiilor prezente și viitoare, care va fi notat în Cartea Funciară. Acest drept de preempțiune va fi exercitat în următoarele condiții:

6.7.1. În situația în care Cumpărătoarea va dori să vândă terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare către o terță parte, Cumpărătoarea va notifica această intenție Administratorului **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, 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 Rezident ("Notificarea de Vânzare").

6.7.2. Administratorul **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** își va putea exprima în scris opțiunea de a cumpăra terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în Notificarea de Vânzare și cu indicarea prețului maxim pe care este dispus să îl ofere în schimbul Unității, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) de zile de la data primirii Notificării de Vânzare.

6.7.3. Sub rezerva respectării Legii Parcurilor Industriale, a Regulamentului și a oricăror altor prevederi legale și contractuale aplicabile, după caz, Cumpărătorul va putea vinde în mod liber terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare, către una sau mai multe terțe părți, în următoarele situații:

(i) Administratorul **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** declară că nu dorește să cumpere terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare sau nu răspunde în niciun fel Notificării de Vânzare, în termenul

prevăzut la Articolul 6.7.2.; în acest caz, vânzarea către terțe părți va putea fi efectuată de către Cumpărător în orice condiții;

(ii) Urmare a exercitării opțiunii prevăzute la Articolul 6.7.2., în situația în care prețul oferit de către terța parte este mai mare decât cel propus de Administrator **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, și cu condiția ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu terțul cumpărător să respecte toate condițiile prevăzute în Notificarea de Vânzare comunicată Administratorului.

6.7.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul Articol 6.7. și dreptul de preemțiune prevăzut de acesta vor înceta integral la momentul transferului de proprietate către terțul dobânditor, cu respectarea prevederilor prezentului Contract. Terț dobânditor care se va obliga față de Administratorul **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, să acorde acesteia un drept de preemțiune pentru teren și/sau construcțiile prezente și viitoare, în condiții similare ca cele acordate de vânzător.

Obligațiile Vânzătorului

Art.6.8. Părțile contractante se obligă reciproc să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept; aceasta explicit și în scris cu obligația de a transfera angajamentele asupra succesorilor de drept.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.7.1. Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreunuia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune-interese.

VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

Art.8.1. Prezentul contract se consideră rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate în situația în care CUMPĂRĂTOAREA nu achită contravaloarea imobilului în contul Vânzătoarei, în termenul stabilit la art.3.2. alin (1).

Vânzătoarea va notifica CUMPĂRĂTOAREA în scris, în legătură cu rezolvirea de drept prevăzută de art.8.1.

După rezolvirea contractului, CUMPĂRĂTOAREA înțelege să nu mai emită nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la sumele achitate până în momentul rezolvirii contractului.

Art.8.2. Rezolvirea de plin drept, dovedită exclusiv prin procedura de comunicare a notificării de la art. 8.1. conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al CUMPĂRĂTOAREI din Cartea Funciară și restabilirea situației din CF anterioară, în favoarea vânzătoarei, aceasta urmând a se întabula din nou ca proprietar al terenului.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art.9.1. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile de la apariția cazului de forță majoră.

X. LITIGII

Art.10.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun unde are sediul vânzătorul.

XI. COSTURI

ANEXA NR.2

Art.11.1. CUMPĂRĂTOAREA suportă costurile vanzarii in integralitatea lor, cât și cele pentru înregistrarea acestui contract, inclusiv costurile legate de autentificare și efectuarea unor copii, cât și taxele pentru transferul de proprietate imobiliară.

XII. DISPOZIȚII FINALE

Noi, părțile contractante împuternicim în mod expres Biroul Notarial care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice la BCPI Bihor Oradea, în vederea înscrierii sale în Cartea Funciară.

Tehnoredactat (A.R.) și autentificat la biroul notarului public, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original ce se păstrează în arhiva biroului notarial și șapte duplicate ale actului, cu aceeași forță probantă ca și originalul, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară, iar restul s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOARE,

**NOVAȚIA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE/CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE
ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE – CARE ARE INCLUSĂ PLATA REDEVENȚEI ÎN
CONȚINUTUL LUI/ACTULUI DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE
ÎN CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

....., în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

....., în calitate de **CUMPĂRĂTOARE**,

a intervenit prezenta convenție în temeiul art.1609 Cod Civil, astfel după cum urmează

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Părțile convin să noveze *CONTRACTUL DE CONCESIUNE/CONTRACTUL DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE – CARE ARE INCLUSĂ PLATA REDEVENȚEI ÎN CONȚINUTUL LUI/ACTUL DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE*, autentificat prin Încheierea de autentificare NR...../..... prin Notar Public, prin care părțile de comun acord vor stinge vechile obligații sinalagmatice izvorâte din acesta și vor semna un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț. Având în vedere faptul că Societatea, nu a finalizat în proporție de 100% investiția asumată și de la semnarea Actului de Constituie a Dreptului de Superficie NR...../....., până la semnarea prezentului Contract a curs un termen de ani, termenul rămas pentru finalizarea investiției este de ani, cel târziu până la data de, inclusiv. Valoarea de plată rămasă din oferta adjudecată este de Eur (.....), fără TVA, plătit în de rate anuale, în cuantum de Eur/an (.....), fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii.

Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând **teren intravilan**, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de mp, situat în mun. Oradea, str., nr....., județul Bihor, identificat cu nr. **cad.**, înscris în **C.F. nr.** **Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS ORADEA.**

Art.2.2. Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț.

Cumpărătorul va plăti prețul în rate anuale, condiționat de îndeplinirea cumulativă a următoarelor obligații:

- de a finaliza investiția și a angaja personalul asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărătoare (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărătoare (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract)

- de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției care este de ani, cel târziu până la data de, inclusiv.

-de a plăti ratele anuale, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii.

După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției care este de ani, cel târziu până la data de, inclusiv, cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

Termenul rămas pentru finalizarea investiției, este calculat ca diferență dintre, termenul maxim de 5 ani pentru realizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor privind personalul nou angajat (potrivit prevederilor Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS..... ORADEA) și termenul asumat în Contractul (privind finalizarea

ANEXA NR.3

investiției și îndeplinirea angajamentelor privind personalul nou angajat), care face obiectul prezentei novații în Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

Riscul bunului este însă transferat cumpărătorului de la momentul predării acestuia asupra terenului descris mai sus.

Art.2.3. Vânzarea terenului menționat la art. 2.1. a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr..... din data de

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentanți, garantează pe cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor ascunse și declară că imobilul este în circuitul civil, nu este sechestrat, fiind liber de sarcini ori procese, cu excepția sarcinilor descrise mai sus, că nu s-au constituit drepturi reale asupra imobilului în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare cu **nr. de înregistrare**/..... eliberat de B.C.P.I. Oradea.

Imobilul are achitate la zi toate taxele și impozitele datorate localității și statului, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. din data de eliberat de Primăria Municipiului Oradea – Direcția Economică.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Prețul de vânzare al terenului este de **Eur** (.....), fără TVA, plătit în de rate anuale, în cuantum de Eur/an (.....), fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii și aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr...../..... În ceea ce privește T.V.A., conform prevederilor legale în vigoare se va aplica regimul de taxare inversă.

Art.3.2 (1) Cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate de preț, cu condiția ca la acel moment să fie finalizată investiția și angajarea personalului asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărătoare (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărătoare (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract).

(2) Condiția realizării investiției și angajarea personalului asumat este obligatorie și se va realiza cu încadrarea în termenul rămas pentru finalizarea investiției este de ani, cel târziu până la data de, inclusiv.

(3) După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției care este de ani, cel târziu până la data de, inclusiv, cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

(4) Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința vânzătorului de către cumpărător, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreeat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului și printr-un raport REVISAL care va certifica numărul de angajați.

(5) Prima rată va fi plătită după semnarea prezentului Contract și emiterea facturii și va fi considerată plată aferentă anului I, facturile pentru ratele anuale următoare se vor emite anual, în primul semestru.

(6) Plata se face în LEI la cursul de schimb LEU/EURO al BNR de la data emiterii facturii aferentă ratelor anuale, conform datelor înscrise pe factura fiscală. Părțile convin și acceptă că dovada plății acestor sume se face cu ordinul de plată emis de cumpărătoare pentru suma și contul prevăzut în factură, vizat de bancă.

(7) Vânzătoarea (MUNICIPIUL ORADEA), prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr...../..... a mandatat Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pentru facturarea și încasarea ratelor anuale ale contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu rezidenții parcurilor industriale, în cazul terenurilor proprietatea Municipiului Oradea, până la momentul dobândirii dreptului de proprietate deplină.

(8) Contravaloarea plăților anticipate încasate pentru terenurile proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA de la rezidenți după finalizarea construcțiilor edificate reprezentând diferența dintre valoarea ofertată și ratele plătite până la data finalizării construcției se va încasa integral de către

ANEXA NR.3

MUNICIPIUL ORADEA în calitate de proprietar prin emiterea de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. a unei facturi către rezidentul-cumpărător și a MUNICIPIULUI ORADEA către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Art. 3.3. Executarea cu întârziere a obligațiilor de plată conduce la calcularea de majorări de întârziere în cuantum legal stabilit pentru creanțe fiscale.

IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISCURI

Art.4.1 (1) Dreptul de proprietate se va transfera de la vânzător la cumpărătoare la data achitării ultimei rate de preț, cu condiția ca la acel moment să fie finalizată investiția și angajarea personalului asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărătoare (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărătoare (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract), și cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare, cel târziu până la data de, inclusiv. Posesia asupra terenului mai sus menționat se transferă de la vânzător la cumpărătoare din momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare de ambele părți.

(2) Din ziua transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătoarei, cu obligația acesteia de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenului în Cartea Funciară.

V. GARANȚII

Art.5.1 Vânzătoare garantează CUMPĂRĂTOAREA contra evicțiunii prevăzute de art. 1337 din Codul Civil referitor la dreptul de proprietate transferat.

Art.5.2 Vânzătoare solicită înscriere dreptului de ipotecă legală în Cartea Funciară, conform art.2386, pct.1 din Codul Civil, pentru prețul neîncasat în cuantum de și a interdicției de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, respectiv a rezervei proprietății.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătoarei

Art.6.1. CUMPĂRĂTOAREA se obligă să dea toate declarațiile, să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciară.

Art.6.2. CUMPĂRĂTOAREA se obligă să achite prețul ratelor anuale în termen de 30 de zile de la emiterea facturii, în perioada de scadență.

Art.6.3. De la data transferului dreptului de proprietate deplin prin îndeplinirea angajamentelor asumate și plata ultimei rate din cele 25 anuale sau prin plata ratelor în mod anticipat corelat cu îndeplinirea cumulativă a angajamentelor, CUMPĂRĂTOAREA datorează impozitul pe teren, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.6.4. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătoarei, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.6.5. Cumpărătoarea se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, în condițiile prevăzute de prezentul contract.

Art. 6.6. În cazul în care Cumpărătorul, după dobândirea dreptului de proprietate deplin, va transfera dreptul său de proprietate asupra Imobilului către un terț, noul cumpărător va fi obligat în mod irevocabil și necondiționat de a folosi Terenul conform destinației permise prin Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness Oradea.

Art. 6.7. Drept urmare, noul cumpărător va putea achiziționa Terenul sub condiția că va desfășura anumite activități specifice care respectă activitățile propuse de Parcul Industrial Eurobusiness Oradea precum și cu respectarea dreptului de preemțiune pe care **Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** îl are la cumpărarea imobilului (teren și construcții).

Cumpărătoarea se obligă să acorde Administratorului Parcului Industrial Eurobusiness..... Oradea, Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., dreptul de preemțiune, în calitate de preemtor convențional, cu privire la terenul care face

ANEXA NR.3

obiectul prezentului Contract și asupra construcțiilor prezente și viitoare, care va fi notat în Cartea Funciară. Acest drept de preempțiune va fi exercitat în următoarele condiții:

6.7.1. În situația în care Cumpărătoarea va dori să vândă terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare către o terță parte, Cumpărătoarea va notifica această intenție Administratorului **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, 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 Rezident ("Notificarea de Vânzare").

6.7.2. Administratorul **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** își va putea exprima în scris opțiunea de a cumpăra terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în Notificarea de Vânzare și cu indicarea prețului maxim pe care este dispus să îl ofere în schimbul Unității, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) de zile de la data primirii Notificării de Vânzare.

6.7.3. Sub rezerva respectării Legii Parcurilor Industriale, a Regulamentului și a oricăror altor prevederi legale și contractuale aplicabile, după caz, Cumpărătorul va putea vinde în mod liber terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare, către una sau mai multe terțe părți, în următoarele situații:

(i) Administratorul **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** declară că nu dorește să cumpere terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare sau nu răspunde în niciun fel Notificării de Vânzare, în termenul prevăzut la Articolul 6.7.2.; în acest caz, vânzarea către terțe părți va putea fi efectuată de către Cumpărător în orice condiții;

(ii) Urmare a exercitării opțiunii prevăzute la Articolul 6.7.2., în situația în care prețul oferit de către terță parte este mai mare decât cel propus de Administrator **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, și cu condiția ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu terțul cumpărător să respecte toate condițiile prevăzute în Notificarea de Vânzare comunicată Administratorului.

6.7.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul Articol 6.7. și dreptul de preempțiune prevăzut de acesta vor înceta integral la momentul transferului de proprietate către terțul dobânditor, cu respectarea prevederilor prezentului Contract. Terț dobânditor care se va obliga față de Administratorul **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, să acorde acesteia un drept de preempțiune pentru teren și/sau construcțiile prezente și viitoare, în condiții similare ca cele acordate de vânzător.

Obligațiile Vânzătorului

Art.6.8. Părțile contractante se obligă reciproc să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept; aceasta explicit și în scris cu obligația de a transfera angajamentele asupra succesorilor de drept.

Art.6.9. După achitarea ultimei rate sau după plata anticipată a ratelor, Vânzătorul în favoarea căreia s-a instituit dreptul de ipotecă legală, a interdicției de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire și a rezervei proprietății, asupra imobilului care face obiectul prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare, va da o declarație notarială autentică de radiere a ipotecii a interdicției de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire și a rezervei proprietății, pe care notarul o va comunica la cartea funciară (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară). În baza acestei declarații autentice, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Biroul de carte funciară competent va elibera o încheiere prin care va dispune radierea sarcinilor din cartea funciară a imobilului respectiv.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

ANEXA NR.3

Art.7.1. Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreunui din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune-interese.

VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

Art.8.1. Prezentul contract se consideră rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate în situația în care CUMPĂRĂTOAREA nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrare termenul rămas pentru finalizarea investiției este de ani, cel târziu până la data de, inclusiv de realizare a investiției și angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligațiilor asumate, Contractul de Vânzare – Cumpărare se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1399 și următoarele din Codul Civil.

Vânzătoarea va notifica CUMPĂRĂTOAREA în scris, în legătură cu îndeplinirea condițiilor rezolutorii, iar operațiunile de Carte Funciară vor opera în baza încheierii de certificare eliberate de către Notarul Public, la cererea creditorului obligațiilor și în baza documentelor justificative: extrase de cont, raporturi de expertiză, certificate fiscale, orice fel de probe, enumerarea având un caracter exemplificativ și nu limitativ.

După rezolvirea Contractului de Vânzare – Cumpărare, cumpărătoarea își asumă, și va înțelege din punct de vedere societar să nu mai emită nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la sumele achitate până la momentul rezolvirii contractului.

Art.8.2. Rezolvirea de plin drept, dovedită exclusiv prin procedura de comunicare a notificării de la art. 8.1. conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în din Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei.

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:
- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico – economică, după caz, care se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului, cumpărătoarea se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă.

- Care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini, cumpărătoarea se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art.9.1. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile de la apariția cazului de forță majoră.

X. LITIGII

Art.10.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun unde are sediul vânzătorul.

XI. COSTURI

Art.11.1. CUMPĂRĂTOAREA suportă costurile vanzarii in integralitatea lor, cât și cele pentru înregistrarea acestui contract, inclusiv costurile legate de autentificare și efectuarea unor copii, cât și taxele pentru transferul de proprietate imobiliară.

Art.11.2. În cazul rezolvirii, prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare, conform prevederilor de la Art.8.1. și Art.8.2., cumpărătoarea suportă costurile rezolvirii și radierii în integralitatea lor.

XII. DISPOZIȚII FINALE

Noi, părțile contractante împuternicim în mod expres Biroul Notarial care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice la BCPI Bihor Oradea, în vederea înscrierii sale în

ANEXA NR.3

Cartea Funciară.

Tehnoredactat și autentificat la biroul, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original ce se păstrează în arhiva biroului notarial și șapte duplicate ale actului, cu aceeași forță probantă ca și originalul, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară, iar restul s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOARE,

