



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 reprezentanților Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței ordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 27 ianuarie 2022 (prima convocare) și în data de 28 ianuarie 2022 (a doua convocare)

Analizând Referatul de aprobare al primarului, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 21.324 din 21.01.2022 și Raportul de specialitate nr. 21.325 din 21.01.2022 întocmit de către Direcția Economică - Serviciul Evidență Active, Delegări de Gestiune și Datorie Publică, prin care s-a propus mandatarea reprezentanților Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței ordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 27 ianuarie 2022 (prima convocare), ora 16.00 și în data de 28 ianuarie 2022 (a doua convocare), ora 13.00, conform adresei societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. nr. 78 din 21.01.2022 înregistrată la Primăria Municipiului Oradea cu nr. 21.092 din 21.01.2022,

Ținând cont de cele prezentate anterior și de prevederile Legii nr. 31/1990 privind societățile,

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

În baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit a), alin. (3) lit d), art. 139 alin. (1) 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

Hotărăște:

Art. 1. Se mandatează reprezentanții Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței ordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 27 ianuarie 2022 (prima convocare), ora 16.00 și în data de 28 ianuarie 2022 (a doua convocare), ora 13.00, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

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

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică cu :

- Primarul Municipiului Oradea
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Direcția Economică
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Economice
- societatea Administrația Domeniului Public S.A., prin grija Direcției Economice
- societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., prin grija Direcției Economice
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

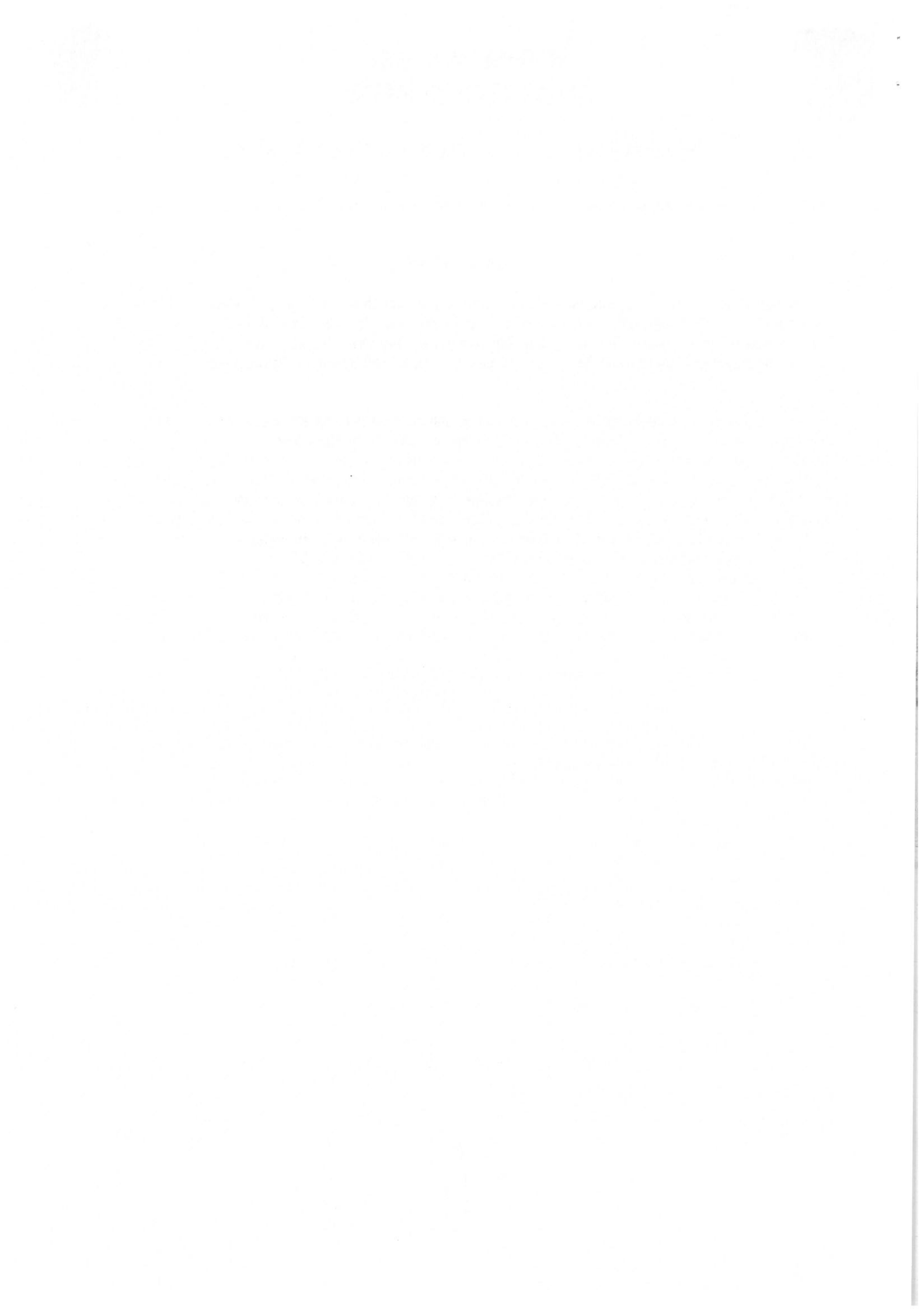
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Tirla Ioan-Alexandru

Oradea, 27 ianuarie 2022
Nr. 21

Hotărârea a fost adoptată cu 18 de voturi „pentru”, 7 voturi „abținere”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



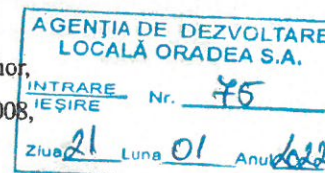
**CONVOCATORUL ADUNĂRII GENERALE ORDINARE A ACȚIONARILOR
Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

(Convocatorul)

cu sediul în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor,
România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Bihor sub nr. J5/2814/2008,

Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055

Capital social subscris și vărsat de 18.519.139 Lei



**În atenția : CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA
Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA**

Spre știință: Domnului TIRLA IOAN ALEXANDRU

Doamnei PETŐ DALMA CSILLA - supleant

Domnului LIVIU ANDRICA

Domnișoarei POP COMAN IOANA - supleant

Societății ACCOUNT CAPITAL S.R.L. – Auditor financiar

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul social în Oradea, Strada Primăriei, nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Bihor sub nr. J5/2814/2008, Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055 (Societatea),

În conformitate cu prevederile art. 8 și ale art.9 (Convocarea Adunării Generale a Acționarilor) din Actul Constitutiv al Societății, cu art.113 și art.121 din Legea societăților nr. 31/1990, astfel cum a fost republicată și ulterior modificată (Legea Societăților) și cu articolele 40-46 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 109 din 30 noiembrie 2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice (O.U.G. nr. 109/2011),

Având în vedere Hotărârea nr.778/23.10.2014 și Hotărârea nr.847/29.10.2020 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea și Hotărârea nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A.,

Ținând cont de Decizia nr.8/21.01.2022 adoptată de către Consiliul de Administrație,

Convoacă Adunarea Generală ORDINARĂ a Acționarilor Societății (AGOA) pentru data de 27.01.2022 cu începere de la ora 16,00, la sediul social al Societății situat în Oradea.

strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România, conform art.113 din Legea nr.31/1990 privind societățile și dispozițiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societății.

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de 01.12.2021 (data de referință) pot participa la AGOA și sunt îndreptățiți să voteze în cadrul AGOA.

Ordinea de zi a ședinței ORDINARE a Adunării Generale a Acționarilor este următoarea:

I.

- 1) Aprobarea modificării Statului de funcții al Societății, aprobat prin Hotărârea nr.6/04.03.2013 a Adunării Generale a Acționarilor (modificată prin Hotărârile nr.3/03.02.2016, nr.19/31.08.2017, nr.1/30.01.2019, nr.17/19.12.2019, nr.11/31.08.2020, nr.8/27.05.2021 și nr.23/25.10.2021), conform anexei care va face parte integrantă din hotărâre.
- 2) 1) Aprobarea modificării Hotărârii nr.23/2013 a Adunării Generale a Asociațiilor în sensul modificării, completării și actualizării Anexelor nr.1-nr.4 reprezentând conținutul documentației-cadru (caietul de sarcini și formularele aferente) în vederea atribuirii, prin licitație deschisă, pe tot parcursul anului 2022, a parcelelor (unităților) disponibile în Parcurile Industriale Eurobusiness I și II, conform Anexelor nr.1, nr.2, nr.3 și nr.4 care vor face parte integrantă din hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentele de Funcționare a Parcurilor Industriale Eurobusiness I și II.
2) Aprobarea modificării Hotărârii nr.23/2013 a Adunării Generale a Asociațiilor în sensul modificării, completării și actualizării Anexelor nr.5 și nr.6 reprezentând conținutul contractelor de administrare și de prestări servicii conexe care vor fi semnate cu ofertanții câștigători în vederea cesionării oneroase, pe tot parcursul anului 2022, a dreptului de folosință asupra parcelelor (unităților) disponibile în Parcurile Industriale Eurobusiness I și II, în forma prevăzută în Anexele nr.5 și nr.6 care vor face parte integrantă din hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentele de Funcționare a Parcurilor Industriale Eurobusiness I și II.
3) Aprobarea modificării Hotărârii nr.16/2015 a Adunării Generale a Acționarilor în sensul modificării, completării și actualizării Anexei nr.1 reprezentând documentația - cadru de atribuire (caietul de sarcini și formularele aferente) și condițiile de participare a viitorilor rezidenți la procedurile de licitație deschisă care se vor desfășura pe tot parcursul anului 2022 și care vor avea ca obiect atribuirea parcelelor disponibile și cesionarea oneroasă și temporară a dreptului de folosință asupra unităților existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III.
- 3) Aprobarea modificării Hotărârii nr.29/15.10.2013 a Adunării Generale a Acționarilor în sensul modificării, completării și actualizării Anexei nr.1 reprezentând Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea.
- 4) (1) Aprobarea modificării și completării Hotărârii nr.4/23.02.2017 în sensul modificării și redenumirii Anexei care face parte integrantă din Hotărâre și care devine *Anexa nr.1* la Hotărârea nr.4/23.02.2017.
(2) Aprobarea modificării și completării Hotărârii nr.4/23.02.2017 în sensul introducerii *Anexei nr.2* reprezentând documentația-cadru (caietul de sarcini și formularele aferente) în vederea atribuirii, prin licitație deschisă a parcelei (unității) disponibile în Parcul

Industrial Eurobusiness I în suprafață de 3.877 m.p. și înscrisă în C.F. nr.204082 – Oradea (destinată exclusiv centrului de servicii), cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I.

(3) Aprobarea conținutului contractului de administrare și de prestări servicii conexe care va fi semnat cu ofertantul câștigător în vederea cesionării oneroase a dreptului de folosință asupra parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness I în suprafață de 3.877 m.p. și înscrisă în C.F. nr.204082 – Oradea (destinată exclusiv centrului de servicii), conform *Anexei nr.3* care face parte integrantă din prezenta Hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I.

(4) Aprobarea conținutului Actului de constituire a dreptului de suprafață care va fi semnat cu ofertantul câștigător în vederea cesionării oneroase a dreptului de folosință asupra parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness I în suprafață de 3.877 m.p. și înscrisă în C.F. nr.204082 – Oradea (destinată exclusiv centrului de servicii), conform *Anexei nr.4* care face parte integrantă din prezenta Hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I.

5) Aprobarea documentației - cadru de atribuire (caietul de sarcini și formularele aferente) și condițiile de participare a viitorilor rezidenți la procedurile de licitație deschisă care se vor desfășura pe tot parcursul anului 2022 și care vor avea ca obiect atribuirea parcelelor disponibile și cesionarea oneroasă și temporară a dreptului de folosință asupra unităților existente în Parcul Industrial Tileagd, cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Tileagd, conform anexei care va face parte din hotărâre.

6) Aprobarea documentației - cadru de atribuire (caietul de sarcini și formularele aferente) și condițiile de participare a viitorilor rezidenți la procedurile de licitație deschisă care se vor desfășura pe tot parcursul anului 2022 și care vor avea ca obiect atribuirea parcelelor disponibile și cesionarea oneroasă și temporară a dreptului de folosință asupra unităților existente în Parcul Industrial Săcueni, cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Săcueni, conform anexei, care va face parte din hotărâre.

7) 1) Aprobarea conținutului documentației-cadru (caietul de sarcini și formularele aferente) în vederea atribuirii, prin licitație deschisă a parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness III în suprafață de 1.989 m.p. și înscrisă în C.F. nr.210587 – Oradea (destinată exclusiv activităților de servicii), conform *Anexei Nr.1* care va face parte integrantă din Hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III.

2) Aprobarea conținutului contractului de administrare și de prestări servicii conexe care va fi semnat cu ofertantul câștigător în vederea cesionării oneroase a dreptului de folosință asupra parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness III în suprafață de 1.989 m.p. și înscrisă în C.F. nr.210587 – Oradea (destinată exclusiv activităților de servicii), conform *Anexei Nr.2* care va face parte integrantă din Hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III.

3) Aprobarea conținutului Actului de constituire a dreptului de suprafață care va fi semnat cu ofertantul câștigător în vederea cesionării oneroase a dreptului de folosință asupra parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness III în suprafață de 1.989 m.p. și înscrisă în C.F. nr.210587 – Oradea (destinată exclusiv activităților de servicii), conform *Anexei Nr.3*

care va face parte integrantă din Hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III.

- 8) Aprobarea Raportului de activitate al Consiliului de Administrație al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. numit în data de 31.03.2021, Raport aferent exercițiului financiar al anului 2021 și, implicit, aprobarea tuturor activităților cuprinse în acesta, conform anexei care va face parte integrantă din hotărâre.
- 9) Diverse.
- 10) Împuternicirea Consiliului de Administrație și a Directorului General Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în vederea efectuării tuturor formalităților legale necesare înregistrării, publicării și aducerii la îndeplinire a hotărârilor adoptate de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor.

II. Unul sau mai mulți acționari care dețin, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social, înregistrați la data de referință, au dreptul să introducă puncte pe ordinea de zi a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor (fiecare punct nou va fi însoțit de o justificare), în termen de cel mult 15 zile de la data transmiterii prezentei convocări.

Acest drept va fi exercitat numai în scris și numai dacă reprezentantul/reprezentanții acționarului sau ai acționarilor a/au primit expres mandat în sensul introducerii noului/noilor punct/puncte și al adoptării acestora în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor.

III. Membrii Consiliului de Administrație, directorul general și funcționarii Societății nu îi pot reprezenta pe acționari. Reprezentarea unui acționar de către un membru al Consiliului de Administrație, director sau funcționar al Societății duce la nulitatea hotărârii acționarilor Societății dacă fără votul acestora nu s-ar fi obținut majoritatea cerută.

IV. În cazul în care ședința AGOA nu se va putea ține din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezență prevăzut de art. 11 (Cvorum și drepturi de vot în Adunările Generale ale Acționarilor) din Actul Constitutiv al Societății și de art. 115 din Legea Societăților, AGOA se convoacă prin prezentul Convocator pentru data de 28.01.2022 cu începere de la ora 13,00, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Prin Președinte dl FLORIN MAL



**DECIZIA nr.8
din 21.01.2022**

Având în vedere prevederile:

- Articolului 70, alin. (1) din Legea nr.31/1990 a societăților
- Articolului 142 din Legea nr.31/1990 a societăților
- Articolului 12 și ale articolului 13 din Actul Constitutiv al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În conformitate cu prevederile art.12.18. din Actul Constitutiv al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. potrivit căruia în cazuri excepționale, justificate prin urgența situației și prin interesul Societății, deciziile Consiliului de Administrație pot fi luate prin votul unanim exprimat în scris al membrilor, fără a mai fi necesară o întrunire,

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Cu unanimitate de voturi (5/5)

A DECIS

următoarele:

Art.1. Aprobarea convocării Adunării Generale **ORDINARE** a Acționarilor Societății în data de **27.01.2022, ora 16,00**, la sediul social al Societății din Oradea, strada Primăriei nr.3, parter (*prima convocare*), respectiv în data de **28.01.2022, cu începere de la ora 13,00**, la sediul social al Societății din Oradea, strada Primăriei nr.3, parter (*a doua convocare*), pentru toți acționarii înscrși în Registrul Electronic al Acționarilor la data de **01.12.2022, având următoarea Ordine de zi propusă:**

- 1) Aprobarea modificării Statului de funcții al Societății, aprobat prin Hotărârea nr.6/04.03.2013 a Adunării Generale a Acționarilor (modificată prin Hotărârile nr.3/03.02.2016, nr.19/31.08.2017, nr.1/30.01.2019, nr.17/19.12.2019, nr.11/31.08.2020, nr.8/27.05.2021 și nr.23/25.10.2021), conform anexei care va face parte integrantă din hotărâre.
- 2) 1) Aprobarea modificării Hotărârii nr.23/2013 a Adunării Generale a Asociaților în sensul modificării, completării și actualizării Anexelor nr.1-nr.4 reprezentând conținutul documentației-cadru (caietul de sarcini și formularele aferente) în vederea atribuirii, prin licitație deschisă, pe tot parcursul anului 2022, a parcelelor (unităților) disponibile în Parcurile Industriale Eurobusiness I și II, conform Anexelor nr.1, nr.2, nr.3 și nr.4 care vor face parte integrantă din hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentele de Funcționare a Parcurilor Industriale Eurobusiness I și II.
2) Aprobarea modificării Hotărârii nr.23/2013 a Adunării Generale a Asociaților în sensul modificării, completării și actualizării Anexelor nr.5 și nr.6 reprezentând conținutul contractelor de administrare și de prestări servicii conexe care vor fi semnate cu ofertanții câștigători în vederea cesionării oneroase, pe tot parcursul anului 2022, a dreptului de folosință asupra parcelelor (unităților) disponibile în Parcurile Industriale Eurobusiness I și II, în forma prevăzută în Anexele nr.5 și nr.6 care vor face parte integrantă din hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentele de Funcționare a Parcurilor Industriale Eurobusiness I și II.

- 3) Aprobarea modificării Hotărârii nr.16/2015 a Adunării Generale a Acționarilor în sensul modificării, completării și actualizării Anexei nr.1 reprezentând documentația - cadru de atribuire (caietul de sarcini și formularele aferente) și condițiile de participare a viitorilor rezidenți la procedurile de licitație deschisă care se vor desfășura pe tot parcursul anului 2022 și care vor avea ca obiect atribuirea parcelelor disponibile și cesionarea oneroasă și temporară a dreptului de folosință asupra unităților existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III.
- 3) Aprobarea modificării Hotărârii nr.29/15.10.2013 a Adunării Generale a Acționarilor în sensul modificării, completării și actualizării Anexei nr.1 reprezentând Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea.
- 4) (1) Aprobarea modificării și completării Hotărârii nr.4/23.02.2017 în sensul modificării și redenumirii Anexei care face parte integrantă din Hotărâre și care devine *Anexa nr.1* la Hotărârea nr.4/23.02.2017.
 (2) Aprobarea modificării și completării Hotărârii nr.4/23.02.2017 în sensul introducerii *Anexei nr.2* reprezentând documentația-cadru (caietul de sarcini și formularele aferente) în vederea atribuirii, prin licitație deschisă a parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness I în suprafață de 3.877 m.p. și înscrisă în C.F. nr.204082 – Oradea (destinată exclusiv centrului de servicii), cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I.
 (3) Aprobarea conținutului contractului de administrare și de prestări servicii conexe care va fi semnat cu ofertantul câștigător în vederea cesionării oneroase a dreptului de folosință asupra parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness I în suprafață de 3.877 m.p. și înscrisă în C.F. nr.204082 – Oradea (destinată exclusiv centrului de servicii), conform *Anexei nr.3* care face parte integrantă din prezenta Hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I.
 (4) Aprobarea conținutului Actului de constituire a dreptului de suprafață care va fi semnat cu ofertantul câștigător în vederea cesionării oneroase a dreptului de folosință asupra parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness I în suprafață de 3.877 m.p. și înscrisă în C.F. nr.204082 – Oradea (destinată exclusiv centrului de servicii), conform *Anexei nr.4* care face parte integrantă din prezenta Hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I.
- 5) Aprobarea documentației - cadru de atribuire (caietul de sarcini și formularele aferente) și condițiile de participare a viitorilor rezidenți la procedurile de licitație deschisă care se vor desfășura pe tot parcursul anului 2022 și care vor avea ca obiect atribuirea parcelelor disponibile și cesionarea oneroasă și temporară a dreptului de folosință asupra unităților existente în Parcul Industrial Tileagd, cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Tileagd, conform anexei care va face parte din hotărâre.
- 6) Aprobarea documentației - cadru de atribuire (caietul de sarcini și formularele aferente) și condițiile de participare a viitorilor rezidenți la procedurile de licitație deschisă care se vor desfășura pe tot parcursul anului 2022 și care vor avea ca obiect atribuirea parcelelor disponibile și cesionarea oneroasă și temporară a dreptului de folosință asupra unităților existente în Parcul Industrial Săcueni, cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Săcueni, conform anexei, care va face parte din hotărâre.
- 7) 1) Aprobarea conținutului documentației-cadru (caietul de sarcini și formularele aferente) în vederea atribuirii, prin licitație deschisă a parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial

Eurobusiness III în suprafață de 1.989 m.p. și înscrisă în C.F. nr.210587 – Oradea (destinată exclusiv activităților de servicii), conform *Anexei Nr.1* care va face parte integrantă din Hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III.

2) Aprobarea conținutului contractului de administrare și de prestări servicii conexe care va fi semnat cu ofertantul câștigător în vederea cesionării oneroase a dreptului de folosință asupra parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness III în suprafață de 1.989 m.p. și înscrisă în C.F. nr.210587 – Oradea (destinată exclusiv activităților de servicii), conform *Anexei Nr.2* care va face parte integrantă din Hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III.

3) Aprobarea conținutului Actului de constituire a dreptului de suprafață care va fi semnat cu ofertantul câștigător în vederea cesionării oneroase a dreptului de folosință asupra parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness III în suprafață de 1.989 m.p. și înscrisă în C.F. nr.210587 – Oradea (destinată exclusiv activităților de servicii), conform *Anexei Nr.3* care va face parte integrantă din Hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III.

8) Aprobarea Raportului de activitate al Consiliului de Administrație al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. numit în data de 31.03.2021, Raport aferent exercițiului financiar al anului 2021 și, implicit, aprobarea tuturor activităților cuprinse în acesta, conform anexei care va face parte integrantă din hotărâre.

9) Diverse.

10) Împuternicirea Consiliului de Administrație și a Directorului General Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în vederea efectuării tuturor formalităților legale necesare înregistrării, publicării și aducerii la îndeplinire a hotărârilor adoptate de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor.

Art.2. Aprobarea convocării Adunării Generale a Acționarilor în vederea informării acestora asupra măsurilor adoptate de către Consiliul de Administrație sau a adoptării propunerilor formulate de către Consiliul de Administrație.

Consiliul de Administrație al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Florin Mal – Președinte _____

Ciprian Bara – Membru _____

Florin Aurelian Iepure – Membru _____

Liana Mia Ghiuca – Membru _____

Cristian Marius Chiș – Membru _____



**DECIZIA nr.9
din 21.01.2022**

Având în vedere prevederile:

- Articolului 70, alin. (1) din Legea nr.31/1990 a societăților
- Articolului 142 din Legea nr.31/1990 a societăților
- Articolului 12 și ale articolului 13 din Actul Constitutiv al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În conformitate cu prevederile art.12.18. din Actul Constitutiv al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. potrivit căruia în cazuri excepționale, justificate prin urgența situației și prin interesul Societății, deciziile Consiliului de Administrație pot fi luate prin votul unanim exprimat în scris al membrilor, fără a mai fi necesară o întrunire,

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Cu unanimitate de voturi (5/5)

A DECIS

următoarele:

Art.1. Aprobarea înaintării către Consiliul Local al Municipiului Oradea a solicitării privind obținerea mandatului special expres în vederea participării reprezentanților celor doi acționari ai ADLO S.A. la ședința AGOA și a exprimării votului mandatarilor în sensul aprobării punctelor înscrise pe ordinea de zi a ședinței AGA convocată pentru data de 27.01.2022 (*prima convocare*), respectiv pentru data de 28.01.2022 (*a doua convocare*).

Art.2. Aprobarea convocării Adunării Generale a Acționarilor în vederea informării acestora asupra măsurilor adoptate de către Consiliul de Administrație sau a adoptării propunerilor formulate de către Consiliul de Administrație.

Consiliul de Administrație al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Florin Mal – Președinte _____

Ciprian Bara – Membru _____

Florin Aurelian Iepure – Membru _____

Liana Mia Ghiuca – Membru _____

Cristian Marius Chiș – Membru _____



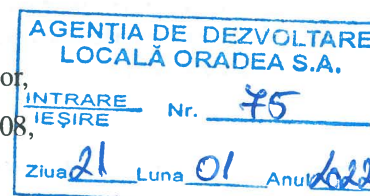
**CONVOCATORUL ADUNĂRII GENERALE ORDINARE A ACȚIONARILOR
Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

(Convocatorul)

cu sediul în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor,
România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Bihor sub nr. J5/2814/2008,

Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055

Capital social subscris și vărsat de **18.519.139 Lei**



În atenția : CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA

Spre știință: Domnului TIRLA IOAN ALEXANDRU

Doamnei PETŐ DALMA CSILLA - supleant

Domnului LIVIU ANDRICA

Domnișoarei POP COMAN IOANA - supleant

Societății ACCOUNT CAPITAL S.R.L. – Auditor financiar

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul social în Oradea, Strada Primăriei, nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Bihor sub nr. J5/2814/2008, Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055 (**Societatea**),

În conformitate cu prevederile art. 8 și ale art.9 (*Convocarea Adunării Generale a Acționarilor*) din Actul Constitutiv al Societății, **cu art.113 și art.121 din Legea societăților nr. 31/1990**, astfel cum a fost republicată și ulterior modificată (**Legea Societăților**) și cu articolele 40-46 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 109 din 30 noiembrie 2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice (**O.U.G. nr. 109/2011**),

Având în vedere Hotărârea nr.778/23.10.2014 și Hotărârea nr.847/29.10.2020 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea și Hotărârea nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A.,

Ținând cont de Decizia nr.8/21.01.2022 adoptată de către Consiliul de Administrație,

Convoacă Adunarea Generală ORDINARĂ a Acționarilor Societății (AGO) pentru data de 27.01.2022 cu începere de la ora 16,00, la sediul social al Societății situat în Oradea,

strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România, conform **art.113** din Legea nr.31/1990 privind societățile și dispozițiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societății.

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de 01.12.2021 (data de referință) pot participa la AGOA și sunt îndreptățiți să voteze în cadrul AGOA.

Ordinea de zi a ședinței ORDINARE a Adunării Generale a Acționarilor este următoarea:

I.

- 1) Aprobarea modificării Statului de funcții al Societății, aprobat prin Hotărârea nr.6/04.03.2013 a Adunării Generale a Acționarilor (modificată prin Hotărârile nr.3/03.02.2016, nr.19/31.08.2017, nr.1/30.01.2019, nr.17/19.12.2019, nr.11/31.08.2020, nr.8/27.05.2021 și nr.23/25.10.2021), conform anexei care va face parte integrantă din hotărâre.
- 2) 1) Aprobarea modificării Hotărârii nr.23/2013 a Adunării Generale a Asociațiilor în sensul modificării, completării și actualizării Anexelor nr.1-nr.4 reprezentând conținutul documentației-cadru (caietul de sarcini și formularele aferente) în vederea atribuirii, prin licitație deschisă, pe tot parcursul anului 2022, a parcelelor (unităților) disponibile în Parcurile Industriale Eurobusiness I și II, conform Anexelor nr.1, nr.2, nr.3 și nr.4 care vor face parte integrantă din hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentele de Funcționare a Parcurilor Industriale Eurobusiness I și II.
2) Aprobarea modificării Hotărârii nr.23/2013 a Adunării Generale a Asociațiilor în sensul modificării, completării și actualizării Anexelor nr.5 și nr.6 reprezentând conținutul contractelor de administrare și de prestări servicii conexe care vor fi semnate cu ofertanții câștigători în vederea cesionării oneroase, pe tot parcursul anului 2022, a dreptului de folosință asupra parcelelor (unităților) disponibile în Parcurile Industriale Eurobusiness I și II, în forma prevăzută în Anexele nr.5 și nr.6 care vor face parte integrantă din hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentele de Funcționare a Parcurilor Industriale Eurobusiness I și II.
- 3) Aprobarea modificării Hotărârii nr.16/2015 a Adunării Generale a Acționarilor în sensul modificării, completării și actualizării Anexei nr.1 reprezentând documentația - cadru de atribuire (caietul de sarcini și formularele aferente) și condițiile de participare a viitorilor rezidenți la procedurile de licitație deschisă care se vor desfășura pe tot parcursul anului 2022 și care vor avea ca obiect atribuirea parcelelor disponibile și cesionarea oneroasă și temporară a dreptului de folosință asupra unităților existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III.
- 3) Aprobarea modificării Hotărârii nr.29/15.10.2013 a Adunării Generale a Acționarilor în sensul modificării, completării și actualizării Anexei nr.1 reprezentând Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea.
- 4) (1) Aprobarea modificării și completării Hotărârii nr.4/23.02.2017 în sensul modificării și redenumirii Anexei care face parte integrantă din Hotărâre și care devine *Anexa nr.1* la Hotărârea nr.4/23.02.2017.
(2) Aprobarea modificării și completării Hotărârii nr.4/23.02.2017 în sensul introducerii *Anexei nr.2* reprezentând documentația-cadru (caietul de sarcini și formularele aferente) în vederea atribuirii, prin licitație deschisă a parcelei (unității) disponibile în Parcul

Industrial Eurobusiness I în suprafață de 3.877 m.p. și înscrisă în C.F. nr.204082 – Oradea (destinată exclusiv centrului de servicii), cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I.

(3) Aprobarea conținutului contractului de administrare și de prestări servicii conexe care va fi semnat cu ofertantul câștigător în vederea cesionării oneroase a dreptului de folosință asupra parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness I în suprafață de 3.877 m.p. și înscrisă în C.F. nr.204082 – Oradea (destinată exclusiv centrului de servicii), conform *Anexei nr.3* care face parte integrantă din prezenta Hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I.

(4) Aprobarea conținutului Actului de constituire a dreptului de suprafață care va fi semnat cu ofertantul câștigător în vederea cesionării oneroase a dreptului de folosință asupra parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness I în suprafață de 3.877 m.p. și înscrisă în C.F. nr.204082 – Oradea (destinată exclusiv centrului de servicii), conform *Anexei nr.4* care face parte integrantă din prezenta Hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I.

- 5) Aprobarea documentației - cadru de atribuire (caietul de sarcini și formularele aferente) și condițiile de participare a viitorilor rezidenți la procedurile de licitație deschisă care se vor desfășura pe tot parcursul anului 2022 și care vor avea ca obiect atribuirea parcelelor disponibile și cesionarea oneroasă și temporară a dreptului de folosință asupra unităților existente în Parcul Industrial Tileagd, cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Tileagd, conform anexei care va face parte din hotărâre.
- 6) Aprobarea documentației - cadru de atribuire (caietul de sarcini și formularele aferente) și condițiile de participare a viitorilor rezidenți la procedurile de licitație deschisă care se vor desfășura pe tot parcursul anului 2022 și care vor avea ca obiect atribuirea parcelelor disponibile și cesionarea oneroasă și temporară a dreptului de folosință asupra unităților existente în Parcul Industrial Săcueni, cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Săcueni, conform anexei, care va face parte din hotărâre.
- 7) 1) Aprobarea conținutului documentației-cadru (caietul de sarcini și formularele aferente) în vederea atribuirii, prin licitație deschisă a parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness III în suprafață de 1.989 m.p. și înscrisă în C.F. nr.210587 – Oradea (destinată exclusiv activităților de servicii), conform *Anexei Nr.1* care va face parte integrantă din Hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III.
2) Aprobarea conținutului contractului de administrare și de prestări servicii conexe care va fi semnat cu ofertantul câștigător în vederea cesionării oneroase a dreptului de folosință asupra parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness III în suprafață de 1.989 m.p. și înscrisă în C.F. nr.210587 – Oradea (destinată exclusiv activităților de servicii), conform *Anexei Nr.2* care va face parte integrantă din Hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III.
3) Aprobarea conținutului Actului de constituire a dreptului de suprafață care va fi semnat cu ofertantul câștigător în vederea cesionării oneroase a dreptului de folosință asupra parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness III în suprafață de 1.989 m.p. și înscrisă în C.F. nr.210587 – Oradea (destinată exclusiv activităților de servicii), conform *Anexei Nr.3*

care va face parte integrantă din Hotărâre și cu respectarea dispozițiilor cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III.

- 8) Aprobarea Raportului de activitate al Consiliului de Administrație al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. numit în data de 31.03.2021, Raport aferent exercițiului financiar al anului 2021 și, implicit, aprobarea tuturor activităților cuprinse în acesta, conform anexei care va face parte integrantă din hotărâre.
- 9) Diverse.
- 10) Împuternicirea Consiliului de Administrație și a Directorului General Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în vederea efectuării tuturor formalităților legale necesare înregistrării, publicării și aducerii la îndeplinire a hotărârilor adoptate de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor.

II. Unul sau mai mulți acționari care dețin, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social, înregistrați la data de referință, au dreptul să introducă puncte pe ordinea de zi a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor (fiecare punct nou va fi însoțit de o justificare), în termen de cel mult 15 zile de la data transmiterii prezentei convocări.

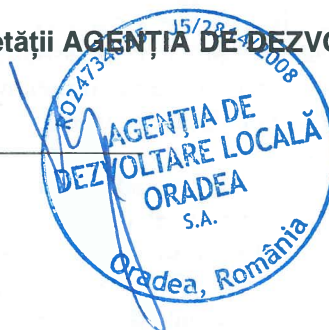
Acest drept va fi exercitat numai în scris și numai dacă reprezentantul/reprezentanții acționarului sau ai acționarilor a/au primit expres mandat în sensul introducerii noului/noilor punct/puncte și al adoptării acestora în ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor.

III. Membrii Consiliului de Administrație, directorul general și funcționarii Societății nu îi pot reprezenta pe acționari. Reprezentarea unui acționar de către un membru al Consiliului de Administrație, director sau funcționar al Societății duce la nulitatea hotărârii acționarilor Societății dacă fără votul acestora nu s-ar fi obținut majoritatea cerută.

IV. În cazul în care ședința AGOA *nu* se va putea ține din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezență prevăzut de art.11 (*Cvorum și drepturi de vot în Adunările Generale ale Acționarilor*) din Actul Constitutiv al Societății și de art.115 din Legea Societăților, AGOA se convoacă prin prezentul Convocator pentru data de 28.01.2022 cu începere de la ora 13,00, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Prin Președinte dl FLORIN MAL _____



RAPORT DE ACTIVITATE

al societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA.
- Societate administrator a parcurilor industriale –
ianuarie-decembrie 2021

I. Preambul – situația existentă

La finele anului 2021 Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA. deține **sase titluri de parc industrial**, patru amplasamente situate în Oradea pe Calea Borșului (**136,32 ha**) – Parcul Industrial Eurobusiness Oradea I, strada Ogorului (**80,19 ha**) – Parcul Industrial Eurobusiness Oradea II, strada Uzinelor - Parcul Industrial Eurobusiness Oradea III (**17,8 ha**), și strada Corneliu Baba – Parcul Industrial Eurobusiness Oradea IV (**6,5 ha**) respectiv două amplasamente situate în județul Bihor, Parcul Industrial Săcueni (**5,03 ha**) și Parcul Industrial Tileagd (**9,22 ha**).

Pentru toate amplasamentele au fost finalizate și aprobate Planurile Urbanistice Zonale. Parcurile Industriale Eurobusiness Oradea I, II și III sunt finalizate dotările cu utilități publice și caile de acces. Pentru Parcul Industrial Eurobusiness IV a fost finalizat Studiul de Fezabilitate pentru dotarea cu utilități publice în vederea implementării, Caietul de Sarcini privind licitarea lucrărilor de proiectare și execuție s-a predate către Direcția de Management pentru Proiecte cu Finanțare Internațională spre licitație.

Tot în anul 2021 s-au organizat 7 sesiuni de licitație pentru terenurile din parcurile industriale în urma cărora au fost atribuite 11 parcele de teren în suprafață totală de 96.648 mp, și au avut loc două proceduri de negociere directă cu două companii române, ocupându-se o parcelă de teren în parcul industrial EBP II în suprafață totală de 21.540 mp și o parcelă de teren în parcul industrial Tileagd în suprafață de 6.186 mp. Valoarea totală a investițiilor atrase în parcurile industriale pe anul 2021 este de **29.874.000 euro**, urmând a se ajunge la un număr total de 9.400 de locuri de muncă până în anul 2024.

Investiția mare atrasă prin negociere directă în anul 2021 în parcurile industriale din Oradea are o valoare totală de 14 milioane de euro, aceasta urmând a genera un număr de 20 de locuri de muncă. Investiția constând în construirea unei hale de depozitare produse alimentare la temperatura controlată va fi realizată de societatea DRAUBER SRL pe o suprafață de 21.540 metri pătrați de teren în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea.

Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA are în derulare negocieri cu încă două companii străine care doresc să realizeze investiții în parcul industrial din Oradea.

În ceea ce privește **infrastructura de utilități publice existentă pe amplasamente**, la finele anului 2021, situația este următoarea:

- în parcul Industrial Eurobusiness I infrastructura de utilități a fost finalizată în proporție de 100% în cadrul unui proiect finanțat din fonduri europene;
- în parcul Industrial Eurobusiness II infrastructura de utilități a fost finalizată în proporție de 90% (au fost finalizate lucrările la rețeaua de apă, canalizare menajeră și apă de incendiu pentru parcelă, rețea electrică) și rețea de gaz în proporție de 60%.

- în parcul Industrial Eurobusiness III au fost finalizate lucrările la infrastructura de utilități după cum urmează: rețea de canalizare și hidranți și rețea electrică, precum și lucrările la infrastructura rutieră.
- în parcul Industrial Eurobusiness IV s-a obținut avizul tehnic de racordare la rețeaua de energie electrică, s-a realizat PUZ-ul și s-a finalizat studiul de fezabilitate, urmând ca infrastructura de utilități să se finalizeze până la sfârșitul anului 2022.

Gradul de ocupare al parcelelor de către investitori este următorul:

- Parcul Industrial Eurobusiness I – 95,5%;
- Parcul Industrial Eurobusiness II – 68%;
- Parcul Industrial Eurobusiness III – 99%;
- Parcul Industrial Eurobusiness IV – 0%.

II. Programul de investitii, dotari și surse de finanțare aprobat pentru anul 2021 prevede "Cheltuieli pentru investiții" în cuantum de 6.135,75 mii lei.

Cele mai importante obiective de investiții prevăzute pentru anul 2021 sunt:

- Extindere rețea de medie tensiune Parcul Industrial II Oradea;
- Întărire rețea de joasă tensiune în Parcul Industrial I;
- Sistem supraveghere video Parcul Industrial Eurobusiness III Oradea;
- Realizarea de ortofotoplanuri de mare precizie/rezoluție în Parcul Industrial Eurobusiness I, II și III;
- Construire blocuri locuințe de serviciu, str. Ovid Densusianu;
- Schimbarea corpurilor de iluminat stradal Parcul Industrial I;
- Reactualizare PUZ - Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea;
- Racorduri de apă și canalizare Parc Industrial I și II;
- Racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale;
- Studiu de fezabilitate extindere Parc Industrial I;
- Achiziție 2 buc analizoare calitate energie electrice;
- Achiziționare server și echipament suport;
- Contoare energie electrică;
- Achiziție și montare 2 buc stații de autobuz;
- Achiziție 2 buc sonometre;
- Grup electrogen 660 KVA, diesel, complet echipat, cu AAR;
- Autoturism 4+1 locuri;
- Dotari utilaje mentenanță iluminat public.

III. Principalii indicatori economico – financiari ai ADLO pe anul 2021:

Indicatorii economico-financiari pentru anul 2021 se prezintă astfel:

(mii lei)

Indicatori economico-financiari	Aprobat 2021	Realizat 2021
Venituri totale, din care:	40.131	40.024
Taxa de administrare	3.998	3.989
Redevența și chirii	2.041	2.052
Venituri din revânzarea energiei electrice	32.445	32.287
Venituri din activitatea de iluminat public	542	531
Alte venituri din exploatare	1.105	1.165
Cheltuieli totale, din care:	36.258	35.883
Utilități (energie electrică și apă)	30.742	30.421
Cheltuieli cu personalul	1.604	1.517
Servicii executate de terți	2.446	2.245
Alte cheltuieli de exploatare	1.466	1.700
Profit brut:	3.873	4.141

În anul 2021 au fost semnate în total 11 contracte cu 11 companii după cum urmează:

Nr. Crt	Denumirea companiei	Suprafața de teren (mp)	Valoarea investiției în euro	Parcul Industrial Oradea
1.	SELECT CATERING SRL	7,417	2,056,000	II
2.	COSTA VOC IMPEX SRL	12,304	2,000,000	II
3.	COMPETDAC SRL	10,226	2,200,000	II
4.	INTERCOMPANY SRL	16,615	2,200,000	II
5.	OCTASER SRL 2	3,010	2,700,000	II
6.	ELECTROFOR SRL	7,024	1,000,000	II
7.	DRAUBER SRL 2	21,540	14,000,000	II
	TOTAL PARC II	78.136	26.156.000	
8.	PODNET CONSULTING SRL	6,188	2,000,000	III

9.	INA PLASTIC SRL	3,680	508,000	III
	TOTAL PARC III	9.868	2.508.000	
10.	WEST TEAM FOOD S.R.L	6,186	1,010,000	T
11.	TONY INSTAL SRL	2,458	200,000	T
	TOTAL PARC TILEAGD	8.644	1.210.000	

Numărul rezidenților în cele trei parcuri industriale la sfârșitul anului 2021:

1. Parcul I – 49 rezidenți

- Valoarea totală a investițiilor asumate: 317,311,206 euro
- Numărul locurilor de muncă asumate: 7.000
- Număr de angajați existenți la 31 decembrie 2021: 6.500
- Din cei 49 rezidenți, 47 au activitate în parc la sfârșitul anului 2021

2. Parcul II – 39 rezidenți

- Valoarea totală a investițiilor asumate: 86,264,610 euro
- Numărul locurilor de muncă asumate: 2.000
- Număr de angajați existenți la 31 decembrie 2021: 1.200
- Din cei 39 rezidenți, 28 au activitate în parc la sfârșitul anului 2021

3. Parcul III – 22 rezidenți

- Valoarea totală a investițiilor asumate: 24,869,243 euro
- Numărul locurilor de muncă asumate: 470
- Număr de angajați existenți la 31 decembrie 2021: 190
- Din cei 22 rezidenți, 10 au activitate în parc la sfârșitul anului 2021

IV. Venituri directe încasate de Municipiul Oradea de la rezidenții parcurilor industriale:

Total venituri în cuantum de 20.056.424 lei astfel:

- Venituri din vânzarea terenurilor: 1.915.710 lei
- Venituri din taxa de autorizație de construcție: 843.796 lei
- Venituri din cota defalcată din IVG: 13.774.002 lei

- Venituri din impozite pe clădiri și teren: 3.835.905 lei

V. Demersurile privind distribuția de energie electrică.

În iunie 2016 Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA a obținut licența de distribuție a energiei electrice în Parcul Industrial I, iar prin Decizia ANRE nr. 2043/20.12.2016 au fost aprobate tarifele de distribuție aplicabile în acest parc începând cu data de 01.01.2017. În noiembrie 2018, prin Decizia ANRE 1734/01.11.2018, s-a obținut extinderea Licenței de distribuție și pe Parcul Industrial II.

Venitul obținut în anul 2021 din distribuția energiei electrice este în sumă de 2.213.457 lei, care este rezultatul unui consum de 67.388,57 MWh în Parcurile Industriale I și II. Având în vedere faptul că puterea instalată în Parcul Industrial III este sub limita de 1 MWh, din ianuarie 2020 ADLO a facturat tarif de distribuție pe joasă tensiune fără a deține licență de distribuție pe acest parc.

VI. Serviciile oferite de Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA rezidenților parcurilor industriale:

- ✓ Asistență în selectarea locației pentru realizarea investiției – informații referitoare la: indicatorii statistici regionali/locali, mediul de afaceri local, sistemul de învățământ, sistemul de transport public, infrastructura de utilități și costurile utilităților, costurile realizării investiției, facilitarea de întâlniri cu instituții/agenții publice)
- ✓ Asistență în realizarea investiției – informații referitoare la racordarea la rețelele de utilități publice, reglementări de urbanism aplicabile în zonă, asistență în relația cu structuri ale instituțiilor publice cu atribuții în avizarea investițiilor
- ✓ Asistență după finalizarea investiției, pe durata desfășurării activității – facilitarea relației cu companiile publice furnizoare de utilități-pentru semnarea contractelor de racordare dar și pentru intervenții în caz de avarii și pentru comunicarea întreruperilor anunțate la furnizarea de utilități, asistență în relația cu Inspectoratul Școlar Județean Bihor și instituțiile de învățământ
- ✓ Servicii de administrare a spațiilor comune – amenajarea, întreținerea și salubritatea spațiilor verzi, dezapezirea drumurilor, achitarea costurilor cu energia electrică la sistemul de iluminat public și la stația de pompare a parcului industrial
- ✓ Alimentarea cu energie electrică – elaborarea studiilor de soluție pentru racordarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a parcului industrial, emiterea avizelor tehnice de racordare, semnarea contractelor de racordare, monitorizarea și contorizarea consumurilor, refacturarea energiei electrice consumate

VII. Vizite ale companiilor străine și întâlniri cu ambasade/camere de comerț

În anul 2021 ADLO a intrat în contact cu companii străine din țări precum Germania și Polonia, care activează în domeniul producție automotive – componente și producție sticlă.

Nr. Crt.	Denumirea companiei	Țara de origine	Domeniu de activitate
1.	Minth Group	Germania	Producție automotive
2.	Press Glass	Polonia	Producție sticlă
3.	Discuții cu alte două companii care ne-au contactat prin Invest Romania și ADR-NV	Germania	

VIII. Activități de promovare

În anul 2021 echipa Agenției de Dezvoltare Locală Oradea SA:

1. a organizat în 01.07. evenimentul anual destinat mediului de afaceri local „Gala Antreprenor pentru Oradea – Ediția 2021“;



2. a participat la conferința online organizată de Camera de Comerț Româno-Franceză în iunie 2021 intitulată Maratonul de Business Cluj-Napoca - Oradea - Timisoara;
3. organizarea prin APPE, de Module de Orientare în Carieră în parteneriat cu mai multe companii din parcurile industriale, respectiv din Oradea, au organizat și mobilizat peste 2000 de tineri în cadrul programului Luna Curățeniei în județul Bihor.
4. a participat în perioada 1-4 septembrie la o vizită de lucru în Polonia, orașul Lublin cu o delegație de 9 angajați ai ADLO, în cadrul căreia s-a vizitat Primăria din Lublin în scopul unui schimb de experiență și exemplu de bune practici, s-a vizitat Parcul tehnologic din Lublin, respectiv compania Aliplast din parcul industrial Lublin.

5. A participat in 16 septembrie la conferinta organizata de catre AJOFM in cadrul proiectului "CROSS-BORDER NETWORK TO SUPPORT THE PROFESSIONAL CAREER DEVELOPMENT IN THE BORDER REGION" - CAREER – RO-HU 331.
6. A participat la conferinta Energynomics din 23 septembrie - Digitalizare și Eficiență energetică – anul 5 – Oradea, organizata de Wing Media.
7. A organizat prin APPE in perioada 3-10 octombrie – Săptămâna Mondială a Spațiului 2021.
8. A participat la cel mai mare târg de Real Estate Internațional din Europa – Expo Real 2021 la Munchen, în perioada 11-14 octombrie.
9. A participat in calitate de speaker la Summit-ul Român pentru Parcuri Industriale, pe 21 octombrie 2021 Bucuresti, co-organizat cu sprijinul Asociației Parcurilor Industriale, Tehnologice, Științifice și Incubatoarelor de Afaceri din România (APITSIA).



INDUSTRIAL PARKS BUSINESS SUMMIT ROMANIA 2021

October 21 - InterContinental Bucharest

ATTRACTING INVESTMENTS IN ROMANIA

				
VASILICA BACIU DIRECTOR OF COMMUNITY SERVICES DEPARTMENT OF PUBLIC UTILITIES AND INDUSTRIAL PARKS MDRAP	EMIL MUNTEAN GENERAL MANAGER CUGIR INDUSTRIAL PARK AND PRESIDENT A.P.I.T.S.I.A.R.	ALINA SILAGHI GENERAL DIRECTOR AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA	RUSANDRA SANDU PARTNER NOERR	ILINCA PANDE SENIOR CONSULTANT TEAM LEADER ECONET AND AHK ROMANIA
				
IULIAN SORESCU INVESTMENTS AND STATE AID EXPERT NOERR	CORNELIU SGLIMBEA SECRETAR GENERAL A.P.I.T.S.I.A.R.	NAGY ISTVAN DIRECTOR INDUSTRIAL PARK MURES	COCA MIHAI ANDREI DEVELOPMENT MANAGER PST TETAPOLIS	ADRIAN ION GENERAL MANAGER GOVNET ROMANIA

Premium Partners







With support from





10. In data de 27 octombrie 2021, a participat în calitate de vorbitor, la evenimentul online „Politica Urbană a României: Ghidul Tău pentru Orașe Românești Competitive și Productive”. Evenimentul are ca scop diseminarea modelelor de bună practică implementate în diferite orașe din țară în sfera atragerii de investiții și dezvoltării economice în general organizat de Banca Mondială.
11. Conferința „UrbanTalks” care s-a desfășurat în data de 19 noiembrie în cadrul proiectului "Cetățeni ce modelează orașe pentru oameni" (People Shaping Cities for the People), ADLO a participat în panelul intitulat "Oameni & Investiții Smart"

dedicat conceptului de investiții inteligente, necesare pentru dezvoltarea orașelor sustenabile cu o calitate ridicată a vieții.

12. În perioada 10-11 decembrie, Oradea a fost gazda unui eveniment organizat de Agenția de Dezvoltare Nord-Vest pentru reprezentanții primăriilor care și-au manifestat intenția de a sprijini dezvoltarea de parcuri industriale în regiunea de Nord-Vest. Pe parcursul celor două zile ale evenimentului ADLO a ținut o prezentare privind conceptul de parc industrial și mecanismul de creare/extindere a acestuia, urmata de o vizită de lucru la două dintre Parcurile Industriale din oraș, pentru a înțelege modelul de bune practici ce poate fi valorificat și replicat în regiune.

IX. Alte activități:

1. Centrul de dezvoltare educațională

ADLO prin APPE a înființat Centrul de dezvoltare educațională pentru tineret "The Spot".

În anul 2021 s-a depus o cerere de finanțare către Fundația Orange, astfel proiectul depus intitulat „Spot Your Career” a obținut o finanțare de 55.000 euro, sume utilizate pentru achiziția de echipamente și plata trainerilor și cheltuielile de administrare pentru efectuarea cursurilor.

2. Demersuri pentru construirea de locuințe de serviciu

Agenția de Dezvoltare Locală Oradea a finalizat lucrările privind reabilitarea imobilului situat în Oradea, str. Uzinelor nr.4, prin construirea de spații de cazare (20) cu destinația de locuințe de serviciu pentru angajații companiilor rezidente în parcul industrial Oradea, ca suport în lupta pe care mediul privat o duce pentru atragerea și retenția forței de muncă. Până în prezent s-au ocupat 15 apartamente către companii din Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea.

Alte amplasamente pentru construirea de blocuri de locuințe de serviciu au fost identificate în Oradea, str. Ovid Densusianu, proiectul constând în construirea a 3 blocuri a câte 65 de apartamente/bloc, în semestrul II 2021 s-a semnat contractul privind proiectarea și execuția primului bloc cu termen de finalizare 1 an de la semnarea contractului.

3. Realizare Infrastructura Parc Industrial Eurobusiness IV – strada Corneliu Baba

A obținut avizul conform Ordinului viceprim-ministrului și ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 1863/05.06.2019, privind acordarea titlului de parc industrial Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA., pentru înființarea infrastructurii de afaceri Eurobusiness IV, s-a obținut avizul tehnic de racordare la rețeaua de energie electrică, s-a realizat PUZ-ul și s-a finalizat studiul de fezabilitate pentru dotarea cu utilități publice, s-a obținut avizul tehnic de racordare la energie electrică, urmând ca în anul 2022 să înceapă lucrările privind dotarea cu utilități publice în funcție de bugetul alocat.

4. Extindere Parcuri Industriale în Oradea și județul Bihor

În ceea ce privește activitatea și gradul de ocupare al parcurilor industriale, Municipiul Oradea a obținut suprafețe de teren în imediata vecinătate a parcului industrial EBP I care au fost date în administrarea Agenției de Dezvoltare Locală Oradea SA. pentru extinderea

titlului de parc industrial cu suprafața totală de 63.040 mp, urmând ca anul în curs să se obțină extinderea titlului de parc industrial.

Agenția de Dezvoltare Locală și-a extins activitatea privind dezvoltarea parcurilor industriale și în județul Bihor. În acest sens, am preluat parcurile industriale din județul Bihor, respectiv Săcueni și Tileagd și înființarea unor noi parcuri industriale în Tămășeu, Ștei, Beius, Alesd și zona Marghita.

Agenția de Dezvoltare Locală Oradea a cumpărat două părți sociale în societatea Parc Științific și Tehnologic Bihor SRL, urmând să asigurăm implementarea proiectului. În acest sens, în semestrul I a fost lansată procedura de atribuire având ca obiect achiziția serviciului de proiectare și a execuției de lucrări pentru obiectivul „Înființare Parc Științific și Tehnologic Bihor” de pe str. Ceyrat, nr.4, Oradea.

5. Servicii de mentenanța iluminat public în mun. Oradea

Începând cu luna iulie 2021 Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. a preluat pentru o perioadă de 5 ani serviciul de iluminat public din municipiul Oradea constând în exploatarea și întreținerea rețelelor de iluminat public.

În luna decembrie ADLO a contractat servicii de închiriere și montaj pentru iluminatul festiv din municipiul Oradea cu ocazia sărbătorilor de iarnă.

6. Make IT in Oradea

Autoritatea locală prin ADLO SA, alături de reprezentanții firmelor locale din domeniul IT au elaborat un program de măsuri intitulat "Realizează-te în Oradea!" care va crește gradul de interacțiune dintre municipalitate, liceele orădene, universitate și firmele orădene consacrate din domeniul IT, oferind o șansă reală tinerilor pasionați de a rămâne sau (re)veni în Oradea. Municipiul Oradea acordă burse pentru elevi, acoperă costurile de cazare și masă pentru studenți, acordă facilități fiscale pentru birouri de tip clasa A, precum și sprijină cu 300 mii euro programul de suport start-up-uri din domeniu. În anul 2021 s-a realizat și lansarea primelor Start-upuri orădene.

7. Grădiniță – EBP I

În fiecare parc industrial ADLO deține o parcelă destinată a fi un centru de servicii. În acest sens în urma solicitărilor în primul parc industrial dezvoltat la Oradea, Primăria Municipiului Oradea a construit o grădiniță, tot printr-un proiect finanțat din fonduri europene, un proiect de 1 mil euro, care și-a deschis porțile la 01.09.2021.

8. Protocol realizare Terminal Cargo Aeroportul Oradea

U.A.T. JUDEȚUL BIHOR prin Consiliul Județean Bihor, **U.A.T. MUNICIPIUL ORADEA** prin Consiliul Local Oradea, **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.** și Regia Autonomă **AEROPORTUL ORADEA** au procedat la realizarea unui protocol în scopul realizării obiectivului de investiții **TERMINAL CARGO**, obiectiv care urmează a fi amplasat pe terenul situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de

143.889 mp. Proiectul s-a alocat prin licitație companiei CTP Iota care va demara proiectul din primăvara anului 2022, ADLO asigurând acces la utilitățile din parcul industrial EBP II și suport în ceea ce privește mediatizarea proiectului.

Consiliul de Administrație al SC Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA:

Domnul: Florin Mal _____

Domnul: Ciprian Bara _____

Doamna: Liana Mia Ghiuca _____

Domnul: Cristian Marius Chiș _____

Domnul: Florin Aurelian Iepure _____

REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE

A PARCULUI INDUSTRIAL *EUROBUSINESS III ORADEA*

PREAMBUL

Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA are o suprafață totală de 17,89 ha fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe strada Uzinelor.

Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., societate deținută majoritar de către Municipiul Oradea.

Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA se află în proprietatea exclusivă a Societății-Administrator AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. deține titlul de parc industrial pentru această suprafață în conformitate cu Ordinul M.D.R.A.P. nr.892/2015 și prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Exploatarea unităților existente în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* are la bază contractele de administrare și prestări de servicii conexe pe care Societatea-Administrator le încheie cu persoanele juridice care desfășoară activități economice care se încadrează în profilul parcurilor industriale.

Prezentul Regulament, însoțit de *Anexa 1* reprezentând contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, a fost aprobat prin Hotărârea nr.29/15.10.2013 a Adunării Generale a Acționarilor S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., modificată prin Hotărârea nr.4/27.03.2018, prin Hotărârea nr.4/30.01.2019 și prin Hotărârea nr.9/14.08.2020 a Adunării Generale a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Prezentul Regulament de Funcționare reglementează, în principal, procedura de selecționare a rezidenților *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* și destinația unităților existente în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*.

În conformitate cu Planul Urbanistic Zonal aprobat și cu reglementările urbanistice aprobate pentru amplasament - după realizarea infrastructurii de drumuri și utilități - suprafețele disponibile în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* (de tip “greenfield”, vor avea două destinații: teren destinat serviciilor și teren destinat activităților de producție și cercetare.

I. Domeniile de activitate acceptate în Parcul Industrial Oradea III

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe** și anume: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

În *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, **rezidenții ai Parcului Industrial** sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații *non-guvernamentale*, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în calitate de *co-contractanți* al Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

II. Obligațiile Societății-Administrator

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. îi revin, în *principal*, următoarele atribuții și obligații:

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Societății-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului selectați potrivit prezentului Regulament;

- d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;
- e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
- f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;
- h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
- i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;
- k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
- m) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- n) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- o) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

III. Drepturile Societății-Administrator

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. îi revin, în principal, următoarele drepturi:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Funcționare;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
- c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Societatea-Administrator;
- d) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.

IV. Obligațiile rezidenților Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:

- a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Societatea-Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
- b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef;
- c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- d) să realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, *fără* acordul prealabil scris al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
- j) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
- l) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;
- m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;

- n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;
- o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;
- p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;
- q) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

V. Drepturile rezidenților Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele drepturi:

- a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
- c) dreptul de preemțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

VI. Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA va dispune de următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică
- b) rețea de apă
- c) rețea de canalizare menajeră
- d) rețea de canalizare pluvială
- e) rețea de iluminat stradal și perimetral în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*
- f) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- g) rețea de telecomunicații.

Racordarea acestora se va face printr-un drum colector la strada Uzinelor. Fiecare parcelă va avea acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

În ceea ce privește alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale a orașului se va realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către S.C.Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) și a unui aviz de principiu emis de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua orașului intră în sarcina rezidenților interesați.

Modalitățile de exploatare a terenurilor ocupate în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* și de realizare/de utilizare a construcțiilor în *Parc* sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 894/12.12.2014, cu modificările și completările ulterioare.

VII. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea

Administrarea *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* se realizează, în principal, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe pe care Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. le încheie cu rezidenții *Parcului*, în urma procedurii de selecție a operatorilor economici care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament și a caietului de sarcini.

Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe este prezentat în *Anexa 1* care face parte integrantă din prezentul Regulament, având caracter obligatoriu. Prin excepție, în cazul în care Societatea-Administrator va încheia cu rezidenții și un alt tip de contract, conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe va putea fi completat și adaptat în mod corespunzător.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

În cazul obținerii aprobării Societății-Administrator, noile activități trebuie să respecte profilul general de activitate al *Parcului*.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

Exercitarea de către rezidenții *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune și asupra infrastructurii exclusive, condițiile și termenii de furnizare, în condițiile legii, a utilităților în cadrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, la modul de calcul al cheltuielilor individuale și al cheltuielilor colective, precum și măsurile impuse în domeniul protecției mediului vor fi reglementate distinct de către Societatea-Administrator, printr-un regulament obligatoriu adoptat conform art.14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea și

funcționarea parcurilor industriale și în baza actelor de înființare și de funcționare a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

VIII. Prețul folosinței unității (Redevența). Taxa de administrare

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării de către Societatea-Administrator a dreptului de folosință asupra unităților din *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (*denumit redevență*) și taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Societatea-Administrator.

Redevența percepută de către Societatea-Administrator este în cuantum de:

- **minimum 0,32 Euro/mp/an** pentru zona **Industrie** (prelucrătoare, afaceri, distribuție), în cazul în care durata contractului este 25 de ani;
- **minimum 0,38 Euro/mp/an** pentru zona **Servicii** (industrie producătoare de servicii și servicii conexe).

Taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an (fără T.V.A.).

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării terenului în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*.

În schimbul taxei de administrare, Societatea-Administrator asigură serviciile de iluminat public, de curățire și dezapezire în spații comune, de supraveghere a accesului în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* și în spațiile comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și va efectua demersurile necesare întreținerii și reparării rețelelor de utilități până la limita unității aflate în folosință/în proprietate.

Prețul Terenului, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul /contractele încheiat/încheiate cu rezidenții, vor fi actualizate anual cu inflația din *Zona Euro*, categoria Servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

IX. Durata exercitării dreptului de folosință asupra unităților disponibile în Parcul Industrial Oradea III

În cazul atribuirii unităților disponibile prin **LICITAȚIE DESCHISĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, cât și durata contractului de suprafață pot fi prelungite o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață, după caz, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

Redevența minimă plătită de către rezidenți este egală cu contravaloarea în Lei a sumei de **8 Euro/mp/25 ani (fără T.V.A.)** respectiv **9,5 Euro/mp/25 ani (fără T.V.A.)**, calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data publicării anunțului de participare la licitație.

În cazul atribuirii unităților disponibile prin **NEGOCIERE DIRECTĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de 25 (douăzecișicinci) ani, cu posibilitatea extinderii duratei inițiale o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Redevența minimă plătită de către rezidenți este egală cu contravaloarea în Lei a sumei de **8 Euro/mp/25 ani (fără T.V.A.)**, respectiv **9,5 Euro/mp/25 ani (fără T.V.A.)**, calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data depunerii ofertei de către viitorul rezident.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață, după caz, părțile vor renegocia redevența.

Ulterior cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

X. Accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea

A. LICITAȚIA DESCHISĂ

Contractele de administrare și de prestări servicii conexe având ca obiect unitățile disponibile în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* pot fi încheiate cu rezidenții numai după participarea acestora la **LICITAȚIA DESCHISĂ** organizată periodic de către Societatea-Administrator, în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament și ale caietului de sarcini.

Prin “unitate” se înțelege partea integrantă a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, aflată în proprietatea Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. sau aflată în proprietatea rezidenților Parcului, conectată la infrastructura Parcului, în cadrul căreia rezidentul persoană juridică desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în cadrul Parcului Industrial, într-un regim de facilități specifice, numai cu respectarea dispozițiilor Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, ale prezentului Regulament și ale prevederilor contractelor încheiate de către rezidenții Parcului cu Societatea-Administrator.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosința lor exclusivă.

Constatarea realizării și ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

Prin “investiție” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției este constatată 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 agreat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra terenul, **cu aprobarea prealabilă a vânzării de către Adunarea Generală a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A..**

În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului la valoarea adjudecată prin licitație de minim **8 Euro/mp respectiv 9,5 Euro/mp** a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației din *Zona Euro*, categoria Servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de concesiune/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

În cazul procedurii de **LICITAȚIE DESCHISĂ**, accesul viitorilor rezidenți în *Parcul Industrial Oradea III* este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma și termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini aprobat și publicat în prealabil de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Viitorul rezident al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* trebuie să ofere cel puțin următoarele informații/documente care să ateste că:

A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;

- b) nu este insolvabil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
 - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
 - e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
 - f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*.

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
 - b) nu este insolvabil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
 - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
 - e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
 - f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*.

Totodată, viitorii rezidenți participanți la **LICITAȚIE** trebuie să prezinte documente care să dovedească *cel puțin* următoarele:

A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolvari, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au constituit garanția de participare;

- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini).

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvăbili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au achitat garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- j) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini), atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

B. NEGOCIEREA DIRECTĂ

Prin excepție, în cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro, contractul de administrare și de prestări servicii conexe se încheie cu rezidentul eligibil numai în urma parcurgerii procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

După realizarea a minimum 15% din valoarea totală investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preempțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă, **cu aprobarea prealabilă a vânzării de către Adunarea Generală a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A..**

Prin “*investiție*” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Constatarea realizării cotei de minimum 15% din valoarea totală a investiției asumate revine administrației *Parcului*, pe baza sesizării scrise prelabile din partea rezidentului care îndeplinește această condiție. Cota de minimum 15% trebuie să se reflecte în investițiile corporale.

Realizarea în proporție de 15% din valoarea totală a investiției este constatată 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 agreat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza sesizării scrise prelabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporție de minimum 15% a investiției la care s-a angajat, rezidentul va avea dreptul de a cumpăra terenul, **cu aprobarea prealabilă a vânzării de către Adunarea Generală a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A..**

În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului la valoarea adjudecată prin licitație de minim **8 Euro/mp respectiv 9,5 Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

În cazul în care după achiziționarea unității, rezidentul **nu** respectă – înăuntrul termenului prevăzut prin contractul de vânzare-cumpărare – obligația de a finaliza în proporție de 100% investiția inițial asumată prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe, contractul de vânzare-cumpărare încheiat având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra unității va fi rezoluționat de drept, fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești.

În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**, viitorul rezident al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* trebuie să ofere cel puțin următoarele informații/documente care să ateste că:

A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*.

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorii nu sunt condamnați în procese penale pentru infracțiuni (cazier judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*.

Totodată, viitorii rezidenți participanți la **NEGOCIERE DIRECTĂ** trebuie să prezinte documente care să dovedească *cel puțin* următoarele:

A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolubili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către

Oficiul Registrului Comerțului;

- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (aceasta condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care persoana juridică prezintă o convenție de eşalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;
- h) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar *sau*
- j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);

k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

l) au depus Oferta tehnico-financiară/Scrisoare de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu*).

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

b) nu sunt insolvăbili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;

d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;

g) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;

h) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;

i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea III*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar sau

j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);

k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;

l) au depus Oferta tehnico-financiară/Scrisoare de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selectare în urma desfășurării procedurii pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

XI. Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea

Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* se referă la:

1. Suma investită: minimum 70 EUR/mp (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).

2. Gradul de ocupare a terenului contractat: construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de minimum 20% (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

Ofertele care nu îndeplinesc condițiile minime cumulativ prevăzute nu sunt luate în considerare.

Pe toată durata contractelor încheiate cu Societatea-Administrator, rezidenții sunt obligați să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului și de Regulamentul de Urbanism al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA*.

XII. Evaluarea ofertelor. Atribuirea unităților disponibile

În cazul atribuirii unităților prin procedura **LICITAȚIEI DESCHISE** procesul de evaluare și de selecție a ofertelor constă în parcurgerea următoarelor *etape*:

12.1. Înăuntrul perioadei menționate în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. toate documentele în forma și în perioada solicitate.

12.2. După verificarea existenței documentelor solicitate și a îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor (*Comisia*) stabilește ofertanții câștigători și comunică în scris tuturor participanților rezultatul licitației, înăuntrul termenului precizat în anunțul de participare.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin Decizia Consiliului de Administrație al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

12.3. Contractul/contractele este/sunt atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

12.4. În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Eurocenți/mp/an.

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/mp/25 ani) – 30 puncte**
- **Valoarea investiției la care se angajează – 40 puncte**
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 20 puncte**
- **Gradul de maturitate al proiectului de investiție – 10 puncte**

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

- Punctajul pentru factorul de evaluare «**Prețul oferit**» se acordă astfel:

Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare. Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

- Punctajul pentru factorul de evaluare «**Valoarea investiției la care se angajează**» se acordă astfel:

Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

- Punctajul pentru factorul de evaluare «**Locurile de muncă la care se angajează**» se acordă astfel:

Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/nescificat) nu vor primi niciun punct.

Atribuirea terenului către un participant eligibil care se angajează la o investiție de minimum 5 (cinci) milioane de Euro se face prin **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

În acest caz, Adunarea Generală a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. va adopta o hotărâre prin care va numi Comisia de negociere directă cu investitorii și va aproba ulterior finalizării procedurii încheierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

XIII. PROCEDURĂ CUMPĂRARE/ÎNCHIRIERE, TEREN, TERȚ DOBÂNDITOR CLĂDIRE EDIFICATĂ

13.1. În cazul în care proprietarul construcției edificate pe parcela adjudecată prin participarea la Procedura Licităției Deschise înstrăinează unui terț dobânditor sau pierde dreptul de proprietate în favoarea unui creditor (înstrăinarea sau ipotecarea bunului viitor/existent este condiționată potrivit prezentului regulament de acordul scris al Administratorului, Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., care beneficiază de un drept de preemțiune raportat la construcția edificată), terțul dobânditor are posibilitatea să cumpere/închirieze terenul, la prețul pieței, pe baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor, nominalizat de Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., care va suporta și costurile raportului de evaluare.

13.2 Noțiunea de Construcție Edificată se subsumează obligatoriu ca aceasta să fie înscrisă în carte funciară în materialitatea sa la terminarea lucrărilor nu pe stadii de execuție. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces - verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale.

13.3 Ulterior cumpărării/dobândirii clădirii edificate, de către un terț, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoana juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate/chirie asupra terenului.

13.4 Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea clădirii edificate, la administrația Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prelabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

13.5. Administratorul (Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.) beneficiază de un drept de preemțiune cu privire la Construcții și Teren, care vor fi notate în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, a Societății Rezidente.

13.6. Prin dobândirea calității de Rezident al Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, terțul dobânditor se supune prevederilor prezentului Regulament și legislației privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

13.7. Prețul de vânzare teren/chirie vor fi actualizate cu rata anuală a inflației în Zona Euro, Sector, Servicii, așa cum este comunicată de către *Banca Centrală Europeană*.

13.8. Terțul dobânditor își va exprima intenția de cumpărare printr-o adresă înaintată către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

XIV. REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAȚIA AUTO ȘI PARCAREA

14.1. În interiorul Parcului Industrial EUROBUSINESS III, viteza maximă de circulație a autovehiculelor este reglementată la 20 km/h.

14.2. Toți conducătorii auto sunt obligați să respecte atât indicatoarele de circulație montate în locuri vizibile, cât și indicațiile Conducerii Administratorului.

14.3. Este interzisă parcare autovehiculelor pe alte locuri decât pe cele special amenajate și repartizate prin prezentul Regulament.

14.4. Sunt interzise staționarea pe timp îndelungat, abandonarea sau efectuarea de reparații la autovehicule pe locurile de parcare, alei, spații verzi ori în oricare alt loc din incinta Parcului Industrial, *cu excepția* spațiilor în care este acceptată și autorizată desfășurarea activităților de service auto.

14.5. Este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta Parcului Industrial, *cu excepția* locurilor special amenajate în acest sens.

14.6. Ocuparea sau blocarea cu intenție și în mod repetat a locurilor de parcare nerepartizate rezidenților este interzisă.

14.7. Parcarea și/sau staționarea autovehiculelor care aparțin vizitatorilor sau clienților ori prepușilor rezidenților sunt permise numai în zonele special amenajate și marcate în mod corespunzător, cu respectarea regulilor aplicabile în această situație sau pe locurile de parcare repartizate rezidenților, dacă aceștia își exprimă acordul în acest sens.

14.8. Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spațiile destinate locurilor de parcare.

14.9. Accesul pietonal în interiorul Parcului Industrial este gratuit.

14.10. Pentru eventualele daune cauzate de furturi, incendii la autovehicule etc Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS III nu poate fi responsabil civil sau penal.

XV. AMENAJAREA, ÎNTREȚINEREA, DESZĂPEZIREA ȘI SALUBRIZAREA SPAȚIILOR COMUNE

15.1. Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a menține curățenia exterioară a spațiilor comune și de a deszăpezi locurile de parcare proprii.

15.2. **Spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial EUROBUSINESS III și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv.

15.3. Rezidenților Parcului Industrial le revine obligația de a respecta normele de sănătate și securitate în munca, normele de apărare împotriva incendiilor și situații de urgență, de protecție civilă și de protecție a mediului.

15.4. În vederea asigurării circulației pe drumurile și căile interioare de acces, inclusiv pe trotuare, în condiții de siguranță pe timpul iernii, Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS III contractează serviciile având ca scop combaterea poleiului și a înzăpezirii drumurilor și căilor interioare de acces.

15.5. În ceea ce privește întreținerea spațiilor verzi amenajate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS III contractează serviciile având ca scop amenajarea, întreținerea și salubritatea spațiilor verzi din Parcul Industrial.

15.6. Este interzisă depozitarea sau aruncarea deșeurilor pe spațiile verzi ori în cele comune sau în fața ori în jurul unităților deținute de rezidenți.

15.7. Este interzisă aruncarea Țigărilor aprinse sau consumate în coșurile de gunoi ori pe carosabil. Pentru păstrarea unui ambient plăcut și pentru evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente și a locurilor de fumat special amenajate de către rezidenți în incinta unității deținute.

8.8. Se interzice pozarea cablurilor de alimentare cu energie electrică și/sau de telecomunicații aerian sau pe acoperișul sau/și pe fațada clădirilor, fără înștiințarea prealabilă scrisă a Administratorului și fără reprezentarea acestuia.

XVI. Încetarea/rezilierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv contractul de suprafață, după caz, se reziliază *de drept* în oricare din următoarele cazuri:

- a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Societății-Administrator în temeiul Contractului de administrare și de prestări servicii conexe;
- b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;
- e) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament ;
- f) Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;
- g) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;
- h) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc industrial acordat Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.;
- i) în alte cazuri prevăzute în contractul de suprafață/contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau de legea în vigoare.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață încetează prin ajungerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

În caz de încetare și/sau reziliere, Societatea-Administrator are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii, conform contractelor încheiate cu rezidenții Parcului în baza prevederilor legale.

În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului/contractelor dintre rezident și Societatea-Administrator, drepturile constituite în baza acestuia/acestora vor fi radiate din Cartea Funciară.

XVI. Dispoziții finale

Prezentul Regulament de Funcționare al Parcului Industrial *EUROBUSINESS III ORADEA*, însoțit de *Anexa 1*, a intrat în vigoare la data acordării titlului de parc industrial pentru amplasamentul situat în Municipiul Oradea, strada Uzinelor, înscris în C.F. nr.189556, număr cadastral 189556.

Prezentul Regulament de Funcționare al Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA III*, inclusiv *Anexa 1* reprezentată de contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, poate fi modificat și actualizat prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. De asemenea, în cazul unei investiții de minimum 5 (cinci) milioane de Euro, Societatea-Administrator, cu aprobarea Adunării Generale a Acționarilor, poate acorda, prin contractul/contractele pe care îl va încheia cu rezidentul, derogări de la prevederile prezentului Regulament, cu condiția respectării dispozițiilor legale în vigoare la data încheierii contractului.

Prezentul Regulament de Funcționare al Parcului Industrial *EUROBUSINESS III ORADEA* este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial *EUROBUSINESS III Oradea* și constituie anexă la contractele de administrare și de prestări servicii conexe.

Prezentul Regulament de Funcționare al Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA III* a fost aprobat prin Hotărârea nr.29/2013 a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor.

Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III

**CONTRACTUL - CADRU DE ADMINISTRARE
ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE
NR.... DIN DATA DE**

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial Eurobusiness III, având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, IBAN RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, reprezentată de către dna Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General ("**Administratorul**"), pe de o parte,

și

1.2. Societatea, având sediul în, Strada, nr....., Județul, cod poștal, Tel:, Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr...../...../....., având CUI, Cont bancar deschis la Sucursala, reprezentată de către, în calitate de Administrator ("**Rezidentul**"), pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 161.207 m.p., aferent Parcului Industrial Eurobusiness III ("**Parcul Industrial**"), situat în Oradea, str. Uzinelor, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 ("Proprietatea")**;
- Terenul se află în proprietatea privată a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. ("**ADLO**");
- În temeiul Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directa gestionare și administrare a Administratorului;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial Eurobusiness III construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri,

drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către Rezident (numite în mod colectiv **"Construcțiile"**) și (ii) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;

- Rezidentul a fost selectat prin procedura Licitatie Deschisă, desfășurată în perioada, conform Art. 12, alineatul (2), litera a) și Art.13 din Legea nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale (**"Legea Parcurilor Industriale"**) și Capitolului X, Litera A) din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III, aprobat prin Hotărârea nr. 29/2013 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, prin care Administratorul 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 al Parcului Industrial Oradea III, aprobat în baza Hotărârii nr.29/2013 a Adunării Generale a Acționarilor Societății EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. modificată prin Hotărârea nr.4/27.03.2018 prin Hotărârea nr.4/30.01.2019 și prin Hotărârea nr.9/14.08.2020 a Adunării Generale a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. (**"Regulament"**);

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 Conexes (**"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 Superficie**, 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 Superficie** este reprezentată de terenul care se află în proprietatea privată și în administrarea **ADLO**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada, Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: (.....) metri pătrați;
- Număr cadastral:
- Număr de carte funciară:

Cartea Funciară nr. - 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 va fi 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, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea, care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea și care se vor afla în proprietatea/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, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial

EUROBUSINESS III Oradea și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea **Administratorului**, fiind destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

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 Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzecișicinci) 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 ("**Unității**") 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 nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, 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.

Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directă gestionare și administrare a Administratorului

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.894/2014; Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (**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 și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.** /.....

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 a 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 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 Administare 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 facturii.

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 Suprafață**, 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 Contractul de Suprafață.

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 III 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 Superficie, 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 Superficie.

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, gaze naturale etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelelor de utilități sunt finalizate.

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 III 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

În atenția:

Adresa: loc., strada

....., nr.....,

Fax:

E-mail:

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 III

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ..., la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,

REZIDENT,

Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Societatea

DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA

.....
.....

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

ANEXA la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

**PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A TERENULUI (UNITĂȚII) DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL
EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

Încheiat astăzi, ...

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin, având funcția de, în calitate de *Administrator*

și

Societatea, cu sediul în cu sediul în loc., strada nr., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I reprezentată legal de, cu funcția de Administrator în calitate de *Rezident*,

Cu ocazia predării/primirii Terenului în suprafață de m.p. identificată în Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafața este delimitată prin de Unitatea la și Unitatea la

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

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate, în principal, cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,

REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL,

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE
LOCALĂ ORADEA S.A.

Societatea.....

CONTRACTUL - CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR.... DIN DATA DE

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial Eurobusiness III, având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, IBAN RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, reprezentată de către dna Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General ("**Administratorul**"), pe de o parte,

și

1.2. Societatea, având sediul în, Strada, nr....., Județul, cod poștal, Tel:, Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr...../...../....., având CUI, Cont bancar deschis la Sucursala, reprezentată de către, în calitate de Administrator ("**Rezidentul**"), pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 161.207 m.p., aferent Parcului Industrial Eurobusiness III ("**Parcul Industrial**"), situat în Oradea, str. Uzinelor, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1** ("**Proprietatea**");
- Terenul se află în proprietatea privată a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. ("**ADLO**");
- În temeiul Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directa gestionare și administrare a Administratorului;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial Eurobusiness III construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către Rezident (numite în mod colectiv "**Construcțiile**") și (ii) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat prin procedura Licitație Deschisă, desfășurată în perioada, conform Art. 12, alineatul (2), litera a) și Art.13 din Legea nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale

("Legea Parcurilor Industriale") și Capitolului X, Litera A) din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III, aprobat prin Hotărârea nr. 29/2013 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, prin care Administratorul 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;
- Rezidentul a fost selectat prin procedura **NEGOCIERII DIRECTE**, conform.....;
- Încheierea acestui Contract a fost aprobată prin Hotărârea nr...../..... adoptată de către Adunarea Generală a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea III, aprobat în baza Hotărârii nr.29/2013 a Adunării Generale a Acționarilor Societății EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. modificată prin Hotărârea nr.4/27.03.2018 prin Hotărârea nr.4/30.01.2019 și prin Hotărârea nr.9/14.08.2020 a Adunării Generale a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. („Regulament”);

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

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

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

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

- Adresă: strada, Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: (.....) metri pătrați;
- Număr cadastral:
- Număr de carte funciară:

Cartea Funciară nr. - 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 va fi 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 EUROBUSINESS III Oradea, care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea și care se vor afla în proprietatea/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 Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea **Administratorului**, fiind destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial

EUROBUSINESS III Oradea.

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 Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzecișicinci) 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 ("**Unității**") 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 nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, 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.

Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directă gestionare și administrare a Administratorului

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.894/2014; Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (**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 și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.**

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 oricărui afiliat 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 a 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 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 Administare 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 cheltuielile sale.

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 Contractul 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. Respectivul 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 III 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 Superficie, 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 Superficie.

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, gaze naturale etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelelor de utilități sunt finalizate.

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 III 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

În atenția:

Adresa: loc., strada

....., nr.....,

Fax:

E-mail:

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 bună-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 III

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ..., la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,

REZIDENT,

Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Societatea

DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA

.....
.....

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

ANEXA la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A TERENULUI (UNITĂȚII) DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III

Încheiat astăzi, ...

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin, având funcția de, în calitate de *Administrator*

și

Societatea, cu sediul în cu sediul în loc., strada nr., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I reprezentată legal de, cu funcția de Administrator în calitate de *Rezident*,

Cu ocazia predării/primirii Terenului în suprafață de m.p. identificată în Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafața este delimitată prin de Unitatea la și Unitatea la

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

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate, în principal, cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,

REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL,

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE
LOCALĂ ORADEA S.A.

Societatea.....

Anexa Nr.1

STAT DE FUNCȚII

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
(IANUARIE - 2022)

Nr. Crt.	Funcția	Număr posturi	Nivel studii	Salariu brut/lei
1.	Consilier Juridic I	1	Superioare	9.475
2.	Consilier Juridic II	1	Superioare	8.620
3.	Economist I	1	Superioare	9.475
4.	Economist II	1	Superioare	8.620
5.	Inginer Compartiment Tehnic I	3	Superioare	9.475
6.	Inginer Compartiment Tehnic II	2	Superioare	8.620
7.	Personal Comp Administrativ	1	Superioare	6.910
8.	Coordonator Comp Iluminat	1	Superioare	7.765
9.	Specialist Achiziții Comp Ilum.	1	Superioare	6.910
10.	Economist Comp Iluminat	1	Superioare	6.910
11.	Electrician Comp Iluminat	5	Medii	5.550
TOTAL		18	-	138.100

Notă: Nivelul de salarizare se aplică începând cu data de întâi a lunii următoare celei în care se aprobă pentru contractele de muncă aflate în derulare precum și pentru cele care urmează a se încheia.

ANUNT

Privind organizarea procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ în vederea dobândirii și exercitării dreptului de folosință asupra parcelelor disponibile în Parcul Industrial SĂCUENI

În conformitate cu prevederile Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și ale Regulamentului de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial SĂCUENI (aprobat prin Hotărârea nr./..... ale Adunării Generale a Acționarilor.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. cu sediul social în Localitatea Oradea, str. Primăriei nr. 3, parter, cod poștal 410209, în calitate de Administrator al Parcului Industrial SĂCUENI, organizează în perioada LICITAȚIE DESCHISĂ în vederea atribuirii în folosință a unei parcele disponibile în suprafață de mp (P....nr. cad.....) în Parcul Industrial SĂCUENI, situat în Localitatea Săcueni la o distanță de 43 de km de Oradea și la 5 km de granița cu Ungaria, având acces direct la Drumul Național DN 19D.

Parcela este destinată construirii halelor/clădirilor în vederea desfășurării ACTIVITĂȚILOR DE PRODUCȚIE SAU A SERVICIILOR.

Durata maximă a constituirii dreptului de folosință este de 25 (douăzecișicinci) ani, începând cu data semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe. Redevența minimă, stabilită ca bază de pornire a licitației deschise, este de **4,00 (patru) euro/mp/25 de ani, fără TVA** pentru zona **Industrie Prelucrătoare (producție)** și de **4,50 (patruvirgulăcinci)Euro/mp/25 de ani fără TVA** pentru zona **Servicii**.

Garanția de participare la licitație este conformă Caietului de Sarcini.

Documentația pentru licitație este disponibilă pe site-ul www.adlo.ro la secțiunea LICITAȚII.

Depunerea ofertelor se va face în perioada, ora, **12,00**, conform calendarului licitației (Anexa 2), între orele 08,00-16,00 și 8,00-12,00 (pentru data de care reprezintă ultima zi de depunere a ofertelor), la urmărirea adresă: **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Localitatea Oradea, str. Primăriei nr. 3, parter.**

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a Comisiei de Evaluare și Selecție a Ofertelor în data de, ora 14,00, conform calendarului licitației, la următoarea adresă: **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Localitatea Oradea, str. Primăriei nr. 3, parter.**

Relațiile suplimentare pot fi obținute la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Localitatea Oradea, str. Primăriei nr. 3, parter sau la adresa de email www.adlo.ro.

Solicitarea informațiilor referitoare la documentația de licitație și la condițiile de participare la procedură va putea fi adresată Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. numai în scris, pe adresa de email www.adlo.ro.

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Prin Director General

SILAGHI TEODORA ALINA

CAIETUL DE SARCINI

Privind atribuirea prin licitație deschisă a unităților (parcelelor) disponibile în Parcul Industrial SĂCUENI

I. DATE GENERALE

Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și la procedura de atribuire a parcelelor disponibile în perimetrul *Parcului Industrial SĂCUENI*, identificate conform *Anexei 1 – Planul Parcului Industrial - Parcele scoase la licitație* (respectiv *Parcelele nr.....*) destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al *Parcului*.

Parcul Industrial SĂCUENI are o suprafață totală de 5,07 ha, fiind situat pe teritoriul administrativ al orașului Săcueni, str. Leta Mare, la o distanță de 43 de km de Oradea și la 5 km de granița cu Ungaria, având acces direct la Drumul Național DN 19D

Parcul Industrial SĂCUENI este administrat de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA (denumită în continuare ADLO) al cărei capital majoritar este deținut de către Municipiul Oradea.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z) a fost aprobat prin Hotărârea nr. 96/29.06.2018 a Consiliului Local al Orașului Săcueni, parcelele destinate investițiilor private fiind identificate astfel:

Numărul parcelei	Suprafața parcelei (mp)

Parcelele scoase la licitație se află în administrarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. pe care le administrează și le exploatează conform Ordinului M.D.R.A.P. nr. 5425/2018) și a Ordinului MLDPA nr. 519/08.04.2021.

Suprafața de teren scoasă la licitație se află în proprietatea privată a Societății PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A., fiind în administrarea și exploatarea ADLO.

Suprafața parcelelor este aproximativă în sensul că, după realizarea documentației cadastrale finale, pot apărea diferențe minore.

Atribuirea parcelelor se realizează de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. prin procedura de *Licitație Deschisă*, cu respectarea prevederilor Legii nr. 186/2013, privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și ale Regulamentului de Organizare și de Funcționare al Parcului Industrial SĂCUENI (aprobat prin Hotărârea nr./..... ale Adunării Generale a Acționarilor.

Având în vedere dotările și utilitățile cu care este prevăzut Parcul (*model „green field”*), precum și destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construirii de hale/clădiri pentru diversele activități de producție de servicii.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca Parcul Industrial SĂCUENI viitori rezidenți să realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie **de servicii conexe** și anume: furnizarea utilităților, prestarea serviciilor de curățenie și pază, a serviciilor comerciale și de alimentație publică, activitățile hoteliere, prestarea serviciilor de evidență contabilă, asistență în afaceri, a serviciilor de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial SĂCUENI trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele **codurile CAEN** care se regăsesc în Regulamentul de funcționare a Parcului Industrial SĂCUENI.

Toate activitățile care se desfășoară în Parcul Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului

Nicio activitate desfășurată de către unul dintre rezidenții Parcului Industrial SĂCUENI nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți din Parcul Industrial SĂCUENI.

În cadrul Parcului Industrial SĂCUENI este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

Conform Regulamentului de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial SĂCUENI, **rezidenții Parcului Industrial sunt** operatori economici, persoane juridice române și străine, care dețin o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul Parcului Industrial, în baza unui contract de administrare și prestări servicii conexe/contract de suprafață și/sau a lui contract pe care Societatea Administrator este autorizată de către Soc. Parcuri industriale Bihor S.A. în calitate de Proprietar, conform Contractului de Administrare nr. 1/07.01.2021.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial SĂCUENI este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții.

Infrastructura Parcului Industrial SĂCUENI este reprezentată de ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial și care se află în proprietatea Societății PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. ori în administrarea/exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz.

Infrastructura comună a Parcului Industrial SĂCUENI constă în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, , rețele de canalizare, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial SĂCUENI care fac parte integrantă din Infrastructură și care se vor afla/se vor afla în proprietatea Societății PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. și/sau în administrarea /exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial SĂCUENI.

Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial SĂCUENI reprezintă partea integrantă din infrastructură constă în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare din perimetrul Parcului Industrial SĂCUENI care – la data intrării în vigoare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe/de

superficie, precum și la orice moment ulterior- se află/se va afla în proprietatea Societății PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A., ori în administrarea /exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.,care este aferentă exclusiv unităților și care se află în folosința exclusivă a rezidenților, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către rezidenți pe unități vor fi considerate parte a clădirilor edificate de rezidenți și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită aceasta prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial SĂCUENI.

Unitatea reprezentată de partea integrantă a Parcului Industrial SĂCUENI constând în parcela de teren sau clădirea împreună cu terenul aferent după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietate deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea/administrarea Societății sau în administrarea/exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial SĂCUENI și în cadrul căreia rezidenții/Societatea sau în administrarea/exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legii aplicabile parcurilor industriale.

II. CONDIȚII MINIME OBLIGATORII IMPUSE PENTRU ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL SĂCUENI

2.1. SUMA INVESTITĂ: minim 50 EUR/mp, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta.

Prin „*investiție*” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*construcții cu acoperiș*) plus mijloace fixe (exceptând platformele betonate).

2.2. NUMĂRUL LOCURILOR DE MUNCĂ NOU CREATE ÎN PARCUL INDUSTRIAL SĂCUENI: minimum 25 (conform Regulamentului de Organizare și de Funcționare al Parcului Industrial SĂCUENI aflat în vigoare).

2.3. GRADUL DE OCUPARE A TERENLUI (PENTRU CONSTRUCȚIILE CU ACOPERIȘ) minimum 20% și raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.

Va fi respinsă ca **INACCEPTABILĂ** oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

- (i) nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;
- (ii) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;
- (iii) nu a fost însoțită de garanția de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitată în caietul de sarcini;
- (iv) a fost depusă de un ofertant căruia îi lipsește unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini sau cel puțin unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini are termenul de valabilitate expirat, *termen calculat la data deschiderii ofertei*;
- (v) a fost depusă de un ofertant care a prezentat documentele solicitate în copie, deși în caietul de sarcini aceste documente au fost solicitate în original sau în copie legalizată, iar ofertantul nu transmite documentele respective în original sau în copie legalizată conform solicitării comisiei de evaluare înăuntrul termenului precizat de aceasta;
- (vi) nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară.

Va fi respinsă ca **NECONFORMĂ** oferta care a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

OFERTA ADMISIBILĂ reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

III. DESCRIEREA UNITĂȚILOR SCOASE LA LICITAȚIE.

Suprafața de teren destinată atribuirii este compusă din parcele (unități) cu suprafețe individuale conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în **(Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament)** atașate prezentului Caiet de Sarcini.

Vizitarea amplasamentului

Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul, precum și să obțină pentru el însuși, pe proprie răspundere și pe proprie cheltuială, toate informațiile necesare elaborării și depunerii ofertei.

Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren

Construcția halelor/clădirilor industriale, amenajarea căilor de acces, a zonelor verzi și a parcarilor destinate diverselor activități de producție și servicii care se încadrează în profilul de activitate al Parcului.

Infrastructura Parcului Industrial SĂCUIENI

Societatea Parcuri Industriale Bihor S.A. deține în proprietate rețelele interioare de drumuri, de apă și apă pentru incendiu, de canalizare menajeră, canalizare pluvială, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente și orice alte clădiri, construcții, instalații etc. care sunt/vor fi realizate în Parcul Industrial și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Soc. Parcuri Industriale Bihor S.A și rezidenților Parcului Industrial.

Niciun rezident nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului Industrial fără acordul prealabil scris al Administratorului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în proprietatea Societății Parcuri Industriale Bihor S.A. și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administratorul – Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința sa, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoare modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului Industrial.

În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administrator, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului și/sau rezidenților.

Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administrator. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, *dar fără a se limita la*: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor

rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.

Administratorul îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținut responsabil de efectivă autorizare/avizare a activității rezidentului.

Administratorul nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități, **Parcul Industrial SĂCUENI va dispune de următoarele utilități și dotări:**

- a) Rețea de energie electrică
- b) Rețea de apă și apă incendiu
- c) Rețea de canalizare menajeră
- d) Rețea de canalizare pluvială
- e) Rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial SĂCUENI.
- f) Rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă.

Rețeaua interioară de drumuri se racordează la șoseaua națională (DN 19D) printr-un drum colector aflat în proprietatea U.A.T. Orașul Săcueni. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial. Parcul Industrial se află în apropierea drumului european E671.

Căile interioare de acces nu sunt drumuri publice și se poate impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților, potrivit legii.

Întocmirea proiectului și execuția bransării la rețeaua Parcului Industrial SĂCUENI intră în sarcina rezidenților interesați.

Modalitățile și condițiile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial SĂCUENI și ale celor de realizare/de utilizare a construcțiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin HCL Săcueni nr. 96/28.06.2018, care poate fi consultat la următoarea adresă: www.adlo.ro.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism sunt aplicabile următoarele REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE PARCELELOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR:

- a) procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 50% din suprafața totală a terenului (prin excepție, în cazuri temeinic justificate, C.J.U.A.T. din cadrul Consiliului Județean Bihor poate aviza majorarea procentului de ocupare a terenului);
- b) coeficientul de utilizare a terenului CUT max este de 1,5;
- c) suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația, de capacitatea construcției și numărul de angajați;
- d) spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața incintei fiecărei unități industriale;
- e) regimul de înălțime al construcțiilor va fi de 12,50 m;
- f) sistemul de aliniere a clădirilor este de 10 m de la alineament, în corelare cu particularitățile construcțiilor existente.

IV. CONDIȚIILE DE FOLOSINȚĂ ȘI DE EXPLOATARE A UNITĂȚILOR

Suprafețele de teren care fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe durata contractului de administrare de prestări servicii conexe în condițiile prevăzute prin acesta

urmând ca la finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat rezidenții, în baza dreptului lor de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Rezidenților prezenți în Parcul Industrial SĂCUENI **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

Rezidenților prezenți în Parcul Industrial SĂCUENI **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

V. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE REZIDENTILOR PARCULUI INDUSTRIAL SĂCUENI.

Potrivit Regulamentului de Funcționare, în cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:

- a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorului referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
- b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului încheiat concomitent cu încheierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe/a contractului de suprafață; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef competentă;
- c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul;
- d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
- î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe și în contractul de suprafață;
- j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;

- k) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, 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 constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;
 - l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul, pe toată durata acestuia;
 - m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
 - n) în situația în care mașinile industriale/ecipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
 - o) să respecte regulile de circulație în Parcul Industrial;
 - p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
 - q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.
- În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial. În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează de îndată la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți;
- r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege și de contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Cheltuielile cu realizarea investițiilor asumate prin ofertă și contract vor fi suportate integral de către rezident, iar o dată cu încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe – **și în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea** - investițiile asumate de către rezident prin contract și realizate până la data încetării vor fi predate și vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul Societății-Administrator.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele *de principiu* ale Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A

VI. REGIMUL UNITĂȚILOR AFLATE ÎN FOLOSINȚA ȘI EXPLOATAREA REZIDENTILOR

Unitățile predate rezidenților în baza actelor de constituire a dreptului de suprafață vor fi exploatate de aceștia în mod direct pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea exclusivă ale acestora, cu respectarea legislației privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de administrare și de prestări servicii conexe - în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea aflată în exploatarea sa - acesta este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina rezidentului și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

VII. DURATA EXERCITĂȚII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL SĂCUENI.

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, cât și durata contractului de suprafață sau concesiune poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

VIII. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚILOR. (REDEVENȚA)

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul redevenței de către Administrator a dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din Parcul Industrial SĂCUENI și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit *redevență*) și taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

Redevența percepută de către Administrator este în cuantum de:

- **Minimum 0,16 euro/mp/an fără TVA pentru zona de INDUSTRIE**, respectiv 4,00 Euro/mp/25 ani;
- **Minimum 0,18 euro/mp/an fără TVA pentru zona de SERVICII**, respectiv 4,50 Euro/mp/25 ani;

Redevența se calculează la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv
(1EURO = ...RON)

Redevența se achită de către rezidenți începând cu data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial SĂCUENI.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosința lor exclusivă.

Constatarea realizării și ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

Prin “investiție” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (exceptând platformele betonate) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată 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.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosința sa. În

acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de **4,00 Euro/mp, respectiv 4,50 Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de suprafață/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

VII. TAXA DE ADMINISTRARE

Taxa de Administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,4 Euro/mp/an (fără T.V.A.).

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosință/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare și prestări servicii conexe.

În schimbul Taxei de Administrare, Administratorul le va asigura rezidenților următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu 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, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*

Potrivit Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial SĂCUENI, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

Prețul unității, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiate/încheiate cu rezidenții vor fi actualizate anual cu rata inflației pentru Zona Euro, Sectorul Servicii așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

Ulterior cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația Parcului Industrial SĂCUENI în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial SĂCUENI, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

IX. OBLIGAȚIA REZIDENȚILOR PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Pe toată durata funcționării Parcului Industrial SĂCUENI, rezidenții sunt obligați să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, de Regulamentul de Urbanism al Parcului Industrial SĂCUENI și de alte acte normative în vigoare.

X. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial SĂCUENI investitorul care participă la procedura **Licitația Deschisă** și care- **la depunerea ofertei** -dovedește îndeplinirea **cumulativă a următoarelor cerințe:**

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și/sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni (pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar);
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial SĂCUENI;

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni (pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial SĂCUENI;

Documentele de participare la LICITAȚIA DESCHISĂ vor conține cel puțin următoarele informații:

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului care atestă că operatorul economic nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și/sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) certificatele de atestare fiscală, **valabile la data depunerii ofertei**, din care să rezulte că operatorul economic nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, la bugetele locale și/sau alte obligații legale neachitate, sens în care ofertantul va depune certificatele de atestare fiscală *care atestă plata la zi a obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local* (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic prezintă o convenție de eşalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal); certificatele de atestare fiscală se vor depune atât pentru sediul social, cât și pentru punctele de lucru, *după caz*;
- e) furnizează date reale furnizate în documentele de calificare;
- f) dovada că desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în prezentul Regulament;
- g) au constituit garanția de participare;

- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j) organul decizional al operatorului economic a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial SĂCUENI, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentantului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus în termen oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini.

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent care atestă că operatorul economic nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, în copie legalizată;
- c) cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent din care rezultă că administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, în copie legalizată;
- d) certificatele de atestare fiscală, **valabile la data depunerii ofertei** și din care să rezulte că operatorul economic nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, la bugetele locale și/sau alte obligații și contribuții legale neachitate, sens în care operatorul economic va depune certificatele de atestare fiscală *care atestă plata la zi a obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local* (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal); certificatele de atestare fiscală se vor depune atât pentru sediul social, cât și pentru punctele de lucru, *după caz*;
- e) datele reale furnizate în documentele de calificare;
- f) dovada că desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în prezentul Regulament;
- g) au achitat garanția de participare;
- h) copiile de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- j) organul decizional al operatorului economic a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial SĂCUENI, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentantului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selecție în urma desfășurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul Societății-AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. din Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, până la data specificată, respectiv, **ORA 12,00, OFERTA care va conține obligatoriu următoarele documente:**

1) Dovada constituirii GARANȚIEI DE PARTICIPARE la licitație în cuantum de 10,000 (zecemii) Lei

1.1. Garanția de participare la licitație poate constituită prin:

- a) **Scrisoare de garanție bancară** constituită în favoarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. **valabilă cel puțin până la finalul perioadei de semnare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv până la data de inclusiv.** Scrisorile de garanție bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferință cu corespondent în România
- b) **Ordin de plată** în contul deschis pe denumirea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv în contul bancar nr. RO84BTRL00501202P80178xx deschis la Banca Transilvania S.A. Sucursala Oradea.

1.2. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA, are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

1.3. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:

- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;
- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

2. Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (DOCUMENTELE DE CALIFICARE):

A) Pentru persoana juridică ROMÂNĂ

- a) *Formularul A* – Informații generale;
- b) *Certificatul de înmatriculare a societății*, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- c) *Copii de pe Statutul și de pe Contractul societății* (cu actele adiționale semnificative), cu ștampila societății semnate pentru conformitate cu originalul;
- d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății* că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-un din situațiile prevăzute de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței sau de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență – în original;
- e) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor – în original;
- f) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație deschisă însoțită de copia actului său de identitate, ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară* – în original;
- h) *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;
- i) *Certificate* eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și față de administrația publică locală, valabile la data depunerii ofertei și în original.

NOTĂ: În temeiul actelor normative în vigoare, cerințele privind obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanții prezintă – **la data depunerii ofertelor** - înlesniri la plată de genul eșalonărilor sau compensărilor, aprobate de către organele competente în domeniu.

B) Pentru persoana juridică STRĂINĂ:

- a) *Formularul A* – Informații generale;
- b) *Actul de înmatriculare a societății* comerciale străine, în traducere legalizată;
- c) *Traducerea legalizată de pe statutul și contractul societății* comerciale, cu actele adiționale semnificative;
- d) *Declarație pe proprie răspundere* a administratorului societății că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară – în original;
- e) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație deschisă, însoțită de copia actului său de identitate, șampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- f) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor – în original;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară* și în traducere legalizată;
- h) *Bilanțul financiar* -contabil pe ultimii 3 ani fiscali semnat și parafat.

NOTĂ: Activitatea pe care investitorul urmează să o desfășoare autorizat în Parcul Industrial SĂCUENI trebuie să respecte prevederile P.U.Z.ului cu privire la zonificarea funcțională (zonă de servicii și zonă de industrie ușoară nepoluantă – a se vedea Anexa 1).

Având în vedere cele menționate, fiecare ofertant va opta pentru o singură parcelă adecvată domeniului de activitate.

3) OFERTA TEHNICO-FINANCIARĂ propriu-zisă va fi întocmită conform cerințelor de la Punctul XII.

Fiecare pagină care face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe și (conținând clauzele minime obligatorii conform Anexei 1 la Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului Industrial SĂCUENI) trebuie să fie semnată în colțul din dreapta jos de către reprezentantul legal al Societății. Semnarea și ștampilarea documentației și a anexelor solicitate atestă însușirea de către ofertant a conținutului și veridicității documentelor depuse.

XII. OFERTA TEHNICO-FINANCIARĂ

1) Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:

- 1.1. Parcela solicitată** (identificată cu numărul lotului și suprafața).
- 1.2. Nivelul redevenței** oferite pe maximum 25 (douăzeci și cinci) ani, exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani).
- 1.3. Durata** pentru care se solicită cesionarea dreptului de folosință a parcelei.

2) Formularul A – Informații generale

3) Formularul B – Ofertantul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în Parcul Industrial SĂCUENI inclusiv procesele tehnologice folosite (**informații privind activitățile viitoare**)

4) Formularul C – (**Angajamentul privind investițiile asumate**) – Ofertantul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în Parcul Industrial SĂCUENI, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției fin totalul suprafeței terenului.

În Formularul C ofertantul va specifica și **termenul final de realizare a investițiilor**.

În cazul în care investiția propusă va fi realizată etapizat, ofertantul va prezenta și un **Grafic estimativ de lucrări**.

Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să îndeplinească în mod **cumulativ** următoarele condiții:

- a) **50 (cincizeci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp**, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde de protecție;
Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).
- b) **20% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat**, constând în construcții cu acoperiș ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).
- 5) **Formularul D** (Angajamentul privind personalul angajat)
- 6) **Formularul E** (Declarația privind problemele de mediu)
- 7) **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției**, inclusiv, acolo unde este cazul, dezvoltare în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape)
- 8) **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului investițional** propus de către ofertant
- 9) **Formularul F** (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, asumat prin semnătură)
- 10) **Formularul G** (Actul de constituire a dreptului de Superficie).

NOTĂ: Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrice a investiției, a extrasului de cont sau - în situația în care finanțarea se va face prin accesarea unui credit - a scrisorii de confort emisă de către bancă.

XIII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat (**Anexa 2**), în vederea atribuirii parcelelor disponibile identificate prin **Anexa 1 (Parcelele nr.....)**.

La licitație pot participa persoanele juridice române și străine.

Ofertanții vor depune la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. situat în Oradea, **strada Primăriei nr.3, parter**, două plicuri sigilate (unul exterior și altul interior).

Plicul exterior va fi adresat **Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA-Comisiei de Evaluare a Ofertelor în cadrul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ din data de, ora 14,00, pentru parcela/parcelele cu numărul/numerele ____/____, situată/situate în perimetrul Parcului Industrial SĂCUENI** și va fi însoțit (în exteriorul său) de următoarele documente:

- **Scrisoarea de înaintare** care va conține: numărul/numerele parcelei pentru care se ofertează, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse.

Plicul trebuie să conțină **documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini** (Punctul XI).

- **Dovada constituirii garanției de participare** (Punctul XI).

Plicul interior va conține **OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă** întocmită conform Punctului XII din prezentul Caiet de Sarcini, însoțită de următoarele documente semnate și ștampilate:

1. Oferta financiară

2. Formularul A – Informații generale

3. Formularul B - descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în Parcul Industrial SĂCUENI

4. Formularul C- angajamentul privind investițiile asumate

5. Formularul D – Angajamentul privind personalul angajat

6. Formularul E - Declarația privind problemele de mediu

7. Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv – acolo unde este cazul - dezvoltarea în etape a investiției;

8. Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;

9. Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe);

10.FORMULARUL G – Actul de constituire a dreptului de Superficie.

În cazul adjudecării parcelei/parcelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial SĂCUENI vor face parte integrantă din contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. - din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, cu respectarea termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în **Anexa 2 - Calendarul licitației.**

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor în data de, ora 14,00, la sediul Societății. AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter.

XIV. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, comisia de evaluare va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

XV. ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelelor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor.

Concomitent cu încheierea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe se va semna și Actul de constituire a unui drept de superficie.

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani) – 30 puncte**
- **Investiția la care se angajează – 30 puncte**
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 30 puncte**
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție – 10 puncte**

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Prețul oferit**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Investiția la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

- Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: $In = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Locurile de muncă la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: $Pn = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Proiectul cu **gradul de maturitate** cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), urmând ca celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/nescificat) să nu primească niciun punct.

În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.

Parcellele disponibile vor atribuite ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

- a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;
- b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Societatea are dreptul de a **nu** comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

- a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;
- b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408.863, telefon 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

Componenta Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin dispoziția Primarului Municipiului Oradea.

Alte informații despre Parcul Industrial SĂCUENI pot fi obținute de pe pagina web a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. (www.adlo.ro) sau prin e-mail la adresa contact@adlo.ro

XVI. ANEXE

- Anexa nr. 1 - Planul Parcului Industrial SĂCUENI, parcele disponibile, Cărțile Funciare și Planurile de amplasament.
- Anexa nr. 2 - Calentarul Licitației deschise
- Anexa nr. 3 – Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial SĂCUENI
- **FORMULARUL A:** - Informații generale
- **FORMULARUL B:** - Informații privind activitățile viitoare
- **FORMULARUL C:** - Angajamentul de investiții
- **FORMULARUL D:** - Angajamentul referitor la personalul angajat
- **FORMULARUL E:** - Declarația privind problemele de mediu
- **FORMULARUL F:** - Contractul de administrare și de prestări servicii conexe
- **FORMULARUL G:** - Actul de constituire a dreptului de Superficie

Administrator

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A

**Prin Director General,
Teodora Alina SILAGHI**

**VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic,
Sebastian Hebrîștean**

ANEXA NR. 2

LICITAȚIA DESCHISĂ

**CALENDARUL LICITAȚIEI DESCHISE
(PARC INDUSTRIAL SĂCUENI)**

Publicarea Anunțului de participare	Data publicării
Perioada de depunere a ofertelor	21 de zile calendaristice de la publicarea anunțului de participare
Deschiderea ofertelor	Ultima zi de depunere a ofertelor, ora 14.00
Perioada de evaluare a ofertelor (termenul estimativ în funcție de numărul de oferte depuse, termenul se poate prelungi, în situația prelungirii termenului se va comunica participanților la licitație perioada de prelungire)	5 lucrătoare de la deschiderea ofertelor
Anunțarea rezultatului licitației	După finalizarea evaluării ofertelor
Perioada de depunere a contestațiilor	3 zile lucrătoare de la comunicare (termen maxim 10 zile analiză contestații)
Perioada de semnare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe (estimativă)	Termen maxim 45 zile de la comunicarea rezultatului final

Formularul A

INFORMAȚII GENERALE

Denumirea OFERTANTULUI:

Reprezentantul legal al OFERTANTULUI:

Sediul OFERTANTULUI:

Datele de contact ale OFERTANTULUI:
(telefon/fax, e-mail)

Pagina web:

Persoană de contact:

Profilul de activitate:

Cifra de afaceri (pe ultimii 3 ani):

Alte locații în RO/UE:

Numărul de angajați:

Alte informații pe care OFERTANTUL consideră necesar să le menționeze:

Semnătura autorizată,

INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați și ne asumăm să ne desfășurăm activitatea în **Parcul Industrial SĂCUENI** începând cu _____ (trimestrul/luna), _____ (anul) în următoarele domenii de activitate:

Activitatea 1

Descriere:

Activitatea 2

Descriere:

Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: **DA / NU /**

Dacă **DA**, vă rugăm să descrieți:

Semnătura autorizată,

Formularul C (Anexa ... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe)

ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al
Societății S.R.L./S.A., cu sediul social situat la adresa
....., declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să realizeze în Parcul Industrial Săcueni următoarea investiție:

i. Denumirea și descrierea (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip construcție, linii tehnologice, etc)
.....

ii. Valoarea planificată (în Euro, fără T.V.A.), detaliată pe
componente, astfel:

- 2.1. construcții și instalații
- 2.2. utilaje și echipamente cu montaj
- 2.3. utilaje fără montaj

iii. Termenul de execuție:

II. Construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Săcueni (Anexa nr.3 la Caietul de sarcini).

III. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:

- utilitățile și instalațiile altele decât cele înglobate în construcții (instalații de aer condiționat, corpurile de iluminat, instalațiile sanitare, centrale termice etc).
- racordurile la infrastructura pusă la dispoziție de Parcul Industrial SĂCUENI.

Ofertant
(Semnătura și ștampila)

Data

Formularul D (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)

ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al Societății, cu sediul social situat la adresa, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezintă se obligă să efectueze angajări de personal după cum urmează:

Personal total planificat: angajați, astfel:

- până la data de : angajați din care: cu studii superioare;
- până la data de : angajați din care : cu studii medii sau altele.

Din care:

- **PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul Industrial SĂCUENI:**

..... **PERSOANE.**

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez necondiționat să remit Societății-Administrator un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezintă și semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Pe durata derulării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în Parcul Industrial SĂCUENI, ne angajăm ca numărul de angajați să **NU** scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în Parcul Industrial SĂCUENI.

Ofertant

(Semnătura și ștampila)

Data _____

Formularul E (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)

**DECLARAȚIA OFERTANTULUI
PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU**

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului, iar exploatarea unității existente în Parcul Industrial SĂCUENI este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Ne angajăm să respectăm autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

Confirmăm că ne sunt pe deplin cunoscute atât situația juridică a terenului contractat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

Declarăm că am fost informați pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investițiilor, iar suportarea lor va reveni Societății noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfășurăm* în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Toate activitățile le vom desfășura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

Toate deșeurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita într-o arie special amenajată în acest scop. Deșeurile le vom colecta pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile generate pe care *nu* le vom putea reutiliza vor fi

depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor o vom face respectând cerințele autorităților sanitare.

Ne obligăm ca mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condițiile stabilite prin autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deținem această autorizație și/sau licență. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Ofertant,

Data

Formularul F

CONTRACTUL - CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR.... DIN DATA DE

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- 1.1. Societatea PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Strada Parcul Traian nr. 5, cod poștal 410033, reprezentat de,
- 1.2. Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.**, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial Săcueni, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410100, 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** înființată în conformitate cu legea din România cu sediul în loc., strada, nr....., Județul, cod poștal, Tel: Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I cont deschis la sucursala, reprezentată legal de dl, cu funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial Săcueni, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este o întreprindere publică în sensul prevederilor O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice,
- Societatea PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. este proprietarul înregistrat al terenului cu o suprafață de 5,07 hectare, situat în Localitatea Săcueni, str. Leta Mare, Județul Bihor, conform hărții atașate și care reprezintă **Anexa 1 („Proprietatea”)**.
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea privată a U.A.T. oraș Săcueni în proprietatea privată a Proprietarului, cu titlu de aport în natură la capitalul social al Soc. PIB S.A., în baza Hotărârii Consiliului Local Săcueni nr.100/2017.
- În baza Ordinului M.D.R.A.P. nr.5.425/2018, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial, din care face parte și **Administratorul**.
- Prin Ordinul MLDP nr.577/19.04.2021 se acordă titlul de parc industrial Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. pentru locația din orașul Săcueni, județul Bihor.
- Parcul Industrial Săcueni funcționează sub directă gestionare și administrare a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către Rezident (numite în mod colectiv **”Construcțiile”**) și (ii) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **licitație deschisă** desfășurate în perioada conform Art. 12, alin. (2), litera a) și Art.13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013

privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale (**"Legea Parcurilor Industriale"**) și **Art.66 – Art.72** din Regulamentul de Organizare și de Funcționare a Parcului Industrial Săcueni, aprobat prin Hotărârea nr....../... a Adunării Generale a Acționarilor, astfel cum a fost atașat la prezentul ca **Anexa nr.2 ("Regulamentul")**;

- La data prezentului Contract, părțile au încheiat Contractul autentificat sub nr. [●] de Biroul Individual Notarial, prin care Proprietarul a acordat Rezidentului dreptul de suprafață asupra Unității (**"Contractul de Suprafață"**), încheiat 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 Săcueni, aprobat în baza Hotărârii **nr.14/27.05.2021** a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

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 Conexă (denumit în continuare **"Contractul"**)

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

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

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

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

- Adresă:, Săcueni, Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: (.....) metri pătrați;

- Număr cadastral:
- Număr de carte funciară:

Cartea Funciară nr.- Săcueni în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca **Anexele nr.... și nr.....**. 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 **Anexa nr..... („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, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află/se vor afla în proprietatea Soc. PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. 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, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Soc. PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. 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, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, 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 Soc. PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. ori în administrarea / exploatarea Administratorului - Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident pe Unitate (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită prin prezenta clauză.

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 administrare asupra Terenului (**“Unității”**) 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 M.D.R.A.P. nr.5.425/2018, 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. Prin Ordinul MLDPA nr.577/19.04.2021 se acordă titlul de parc industrial Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ S.A. pentru locația din orașul Săcueni, județul Bihor.

- 4.1.4. 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.
- 4.1.5. 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.
- 4.1.6. Terenul **nu** este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terțe persoane.
- 4.1.7. 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.
- 4.1.8. Terenul **nu** prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător.
- 4.1.9. 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.
- 4.1.10. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin **Hotărârea Consiliului Local Săcueni nr.96/29.06.2018 (Anexa nr.....)**.
- 4.1.11. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea Terenului.
- 4.1.12. 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.
- 4.1.13. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "**Legi**" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.
- 4.1.14. 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.
- 4.1.15. 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.
- 4.1.16. 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.
- 4.1.17. 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 a fost încheiat 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.

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 SRL și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr...../.....**

4.2.6. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de negociere directă 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 nu vor 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 oricărui afiliat 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 Contract.

4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul Contract 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 Contract, va informa în mod prompt celelalte părți despre aceasta.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

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 **0,40 (zero-virgulă-patruzeci) 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 m.p.

Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând cu 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 1201 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A..

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 și/sau a Administratorului, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, 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 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 Contractul de Superficie, după caz.

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 Săcueni, 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. Respectivetele 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 Articol 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.

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 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**), 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 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, 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 și/sau cu Administratorul, 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 Superficie, cu Administratorul este mandatat de proprietar să încheie contractul în numele acestuia- 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 15 (cincisprezece) 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 Superficie.

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, etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar **lucrările de introducere a rețelilor 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 Administrator.
- 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 Superficie, 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. Administratorul, 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 Administratorului 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 de 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. Presentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părților, prin act adițional.

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

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

a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii de către Rezident;

b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesare în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;

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 Săcueni (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. Presentul 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. Presentul 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. Presentul 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, forța majoră reprezintă orice împrejurare exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă și inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părți, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora și care pune partea care invocă cazul de forța majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin îndeplinirea prezentului Contract.

Pot constitui cazuri de forță majoră: războaiele, revoluțiile, incendiile, inundațiile sau orice alte catastrofe naturale, restricțiile apărute ca urmare a unei carantine, embargoul, situațiile epidemiologice și/sau pandemiologice, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțativă.

Nu este considerat forța majoră un eveniment asemenea celor enumerate mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare îndeplinirea obligațiilor uneia dintre părțile contractante.

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. Prezentul 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 - Sediul social: Str. Primăriei nr.3, parter,

Oradea, Bihor

Fax:

E-mail: contact@adlo.ro

Către: SRL

În atenția:

Adresa:

.....

Fax:

Email:

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 nr.....

Anexa 3 – Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului Industrial Săcueni

Anexa 4 – Proiectul (Angajamentul de Investiții)

Anexa 5 – Planul Urbanistic Zonal

Anexa 6 – Declarația privind problemele de mediu

Anexa 7 – Caietul de sarcini

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ..., la sediul Administratorului, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

[urmează semnăturile]

PROPRIETAR

Soc. PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A.

ADMINISTRATOR

Soc. AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Director General,

SILAGHI TEODORA ALINA

REZIDENT,

Soc. SRL

.....

Vizat juridic,

Consilier juridic

HEBRIȘTEAN SEBASTIAN

ANEXA la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL INDUSTRIAL SĂCUIENI

Încheiat astăzi, ...

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin, având funcția de, în calitate de *Administrator*

și

Societatea....., cu sediul în cu sediul în loc., strada nr., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I, reprezentată legal de, cu funcția de Administrator în calitate de *Rezident*,

Se predă/se primește Terenul în suprafață de m.p. , situat în Parcul Industrial Săcueni, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafața este delimitată prin de Unitatea la și Unitatea..... la Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuști sau vegetație care ar putea împiedica exploatarea normală a Terenului, precum și liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. - Săcueni anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Săcueni, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial Săcueni.

Administrator,
AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Rezident,
.....

Formularul G

ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Încheiat între:

1.1. SOCIETATEA PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A., cu sediul în Oradea, Parcul Traian nr. 5, camera 50, Județul Bihor, având CUI RO30944434 înregistrată la Registrul Comerțului Bihor cu nr. J05/1998/2012, **reprezentat prin Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, cu sediul în Mun. Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, județul. Bihor, având CUI 24734055, înregistrată la Registrul Comerțului Bihor cu nr. J5/2814/2008 prin Director General Silaghi Teodora Alina ("ADLO"), în baza Hotărârii nr..... din, în calitate de **PROPRIETAR**, și

1.4. Societatea înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada, nr....., Județul, cod poștal, Tel: Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. / /, având C.U.I, Cont Bancar deschis la sucursala, reprezentată legal de, 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 SĂCUENI, astfel cum a fost aprobat prin hotărârea nr. / și astfel cum a fost modificat ulterior cu aprobarea ("**Regulamentul**");

(B) În considerarea, de către PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. (PIB S.A.), a asumării de către Societatea 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, PIB S.A. prin mandatar **ADLO**, în calitate de Proprietar al terenului intravilan situat în Săcueni, Strada Leta Mare (Parcul Industrial SĂCUENI), Județul Bihor, cu o suprafață de metri pătrați, cu număr cadastral, categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. a localității Săcueni ("**Terenul**"), constituie asupra Terenului prin prezentul Contract un drept de suprafață în favoarea Societății (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 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.96 /2018** adoptată de Consiliul Local al orașului Săcueni. 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 suprafață 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 suprafață se constituie conform prezentului Contract cu titlu oneros.
- 3.2. În schimbul constituirii și exercitării drepturilor constituite în favoarea sa de prezentul Contract, **Superficiarul** se obligă să plătească va plăti **ADLO** o redevență reprezentând echivalentul în Lei al sumei de (.....) **Euro** per metru pătrat per **25 de ani**, fără T.V.A. (“**Redevența**”). Așadar, **Superficiarul** va achita **ADLO** **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 PIB S.A, 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 (.....) **Euro**, fără T.V.A., conform Ofertei nr...../..... 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 (.....) **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 PIB S.A 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 PIB S.A și **ADLO**, respectiv prin declarația pe proprie răspundere a administratorului. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care PIB S.A 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 PIB S.A și **ADLO**.

Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul va fi semnat între către PIB S.A (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 titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de **12** (douăsprezece) **Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevență** (și actualizate anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului.

- 5.3. La data semnării prezentului Contract, **Superficiarul** declară și își asumă că facilitatea de producție care va funcționa în cadrul Construcțiilor pe Teren va genera numărul de locuri de muncă prevăzut de Oferta nr...../..... 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 PIB S.A. 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 PIB S.A. PIB S.A 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 Legele 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 sa bu, după caz, obligatorii sau relevante (doar) pentru prezentul Contract și/sau părțile la acesta.
- 6.2. Până la data 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 PIB S.A 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 PIB S.A sau a **ADLO**, prin prezentarea certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.

- 6.3. **Superficiarul** se obligă să înceapă – **cel târziu până la data de** - lucrările de construcție pentru realizarea Construcțiilor. **Superficiarul** va notifica PIB S.A 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 PIB S.A**
 - 7.1. PIB S.A 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. PIB S.A 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 PIB S.A, **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 PIB S.A).
 - 7.3. PIB S.A **declară că Terenul a fost predat Superficiarului la data de**, conform procesului-verbal atașat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe ca Anexa nr.8.
 - 7.4. PIB S.A 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 SĂCUENI

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) ----- A

DLO 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) ----- u

rmare 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 PIB S.A

8.1. PIB S.A 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 PIB S.A.

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 Săcueni 96/2018, 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 PIB S.A și constituie obligația legală, valabilă și angajantă a PIB S.A, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.
- 8.11. PIB S.A 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 PIB S.A 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 SĂCUENI, 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 PIB S.A 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. PIB S.A 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 PIB S.A **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. PIB S.A 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 PIB S.A **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 PIB S.A 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 PIB S.A 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 PIB S.A 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 PIB S.A **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 PIB S.A 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 PIB S.A 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 PIB S.A la Articolul 8 a fost falsă la data semnării prezentului Contract sau devine astfel ulterior și PIB S.A 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. PIB S.A 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., PIB S.A sau **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca PIB S.A 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, PIB S.A sau **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca PIB S.A 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 PIB S.A 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 PIB S.A 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 PIB S.A sau **ADLO**;

12.8.4. este de acord cu vânzarea Construcțiilor către PIB S.A 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 cunoștință PIB S.A 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 PIB S.A 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 PIB S.A sau **ADLO**;

12.9.3. este de acord cu vânzarea Construcțiilor către PIB S.A 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 PIB S.A 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 PIB S.A 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 PIB S.A 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 PIB S.A 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 PIB S.A 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 PIB S.A 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 Redevenției.

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 PIB S.A, ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de suprafață al suprafațierei Societatea
Subscrisa, suprafațierea Societatea, 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,

SUPERFICIAR,

Societatea PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A.

.....

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

.....

**Prin Director General,
Silaghi Teodora Alina**

.....

**Vizat juridic,
Sebastian Hebriștean
Consilier juridic**

ANUNT

Privind organizarea procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ în vederea dobândirii și exercitării dreptului de folosință asupra parcelelor disponibile în Parcul Industrial TILEAGD

În conformitate cu prevederile Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și ale Regulamentului de Organziare și Funcționare al Parcului Industrial TILEAGD (aprobat prin Hotărârea nr./..... ale Adunării Generale a Acționarilor.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. cu sediul social în Localitatea Oradea, str. Primăriei nr. 3, parter, cod poștal 410209, în calitate de Administrator al Parcului Industrial TILEAGD, organizează în perioada LICITAȚIE DESCHISĂ în vederea atribuirii în folosință a unei parcele disponibile în suprafață de mp (P....nr. cad.....) în Parcul Industrial Tileagd, situat în Localitatea Tileagd la aproximativ 17 km de Municipiul Oradea (pe drumul european E60)

Parcela este destinată construirii halelor/clădirilor în vederea desfășurării ACTIVITĂȚILOR DE PRODUCȚIE SAU A SERVICIILOR.

Durata maximă a constituirii dreptului de folosință este de 25 (douăzecișicinci) ani, începând cu data semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe. Redevența minimă, stabilită ca bază de pornire a licitației deschise, este de **4,00 (patru) euro/mp/25 de ani, fără TVA** pentru zona **Industrie Prelucrătoare (producție)** și de **4,50 (patruvirgulăcinci)Euro/mp/25 de ani fără TVA** pentru zona **Servicii**.

Garanția de participare la licitație este conformă Caietului de Sarcini.

Documentația pentru licitație este disponibilă pe site-ul www.adlo.ro la secțiunea LICITAȚII.

Depunerea ofertelor se va face în perioada, ora, **12,00**, conform calendarului licitației (Anexa 2), între orele 08,00-16,00 și 8,00-12,00 (pentru data de care reprezintă ultima zi de depunere a ofertelor), la **următoarea adresă: Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Localitatea Oradea, str. Primăriei nr. 3, parter.**

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a Comisiei de Evaluare și Selecție a Ofertelor în data de, ora 14,00, conform calendarului licitației, la următoarea adresă: **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Localitatea Oradea, str. Primăriei nr. 3, parter.**

Relațiile suplimentare pot fi obținute la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Localitatea Oradea, str. Primăriei nr. 3, parter sau la adresa de email www.adlo.ro.

Solicitarea informațiilor referitoare la documentația de licitație și la condițiile de participare la procedură va putea fi adresată Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. numai în scris, pe adresa de email www.adlo.ro.

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Prin Director General

SILAGHI TEODORA ALINA

CAIETUL DE SARCINI

Privind atribuirea prin licitație deschisă a unităților (parcelelor) disponibile în Parcul Industrial TILEAGD

I. DATE GENERALE

Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și la procedura de atribuire a parcelelor disponibile în perimetrul *Parcului Industrial TILEAGD*, identificate conform *Anexei 1 – Planul Parcului Industrial - Parcele scoase la licitație* (respectiv *Parcelele nr.....*) destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al *Parcului*.

Parcul Industrial TILEAGD are o suprafață totală de 9,2256 ha, fiind situat pe teritoriul administrativ al Comunei Tileagd, la o distanță de aproximativ 500 m de drumul european E60.

Parcul Industrial Tileagd este administrat de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA (denumită în continuare ADLO) al cărei capital majoritar este deținut de către Municipiul Oradea.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z) a fost aprobat prin Hotărârea nr. 104/13.12.2017 a Consiliului Local al Comunei Tileagd, parcelele destinate investițiilor private fiind identificate astfel:

Numărul parcelei	Suprafața parcelei (mp)

Parcelele scoase la licitație se află în administrarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. pe care le administrează și le exploatează conform Ordinului M.D.R.A.P. nr. 3246/2016 (modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr. 5425/2018) și a Ordinului MDLPA nr. 577/19.04.2021.

Suprafața de teren scoasă la licitație se află în proprietatea privată a Societății PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A., fiind în administrarea și exploatarea ADLO.

Suprafața parcelelor este aproximativă în sensul că, după realizarea documentației cadastrale finale, pot apărea diferențe minore.

Atribuirea parcelelor se realizează de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. prin procedura de *Licitație Deschisă*, cu respectarea prevederilor Legii nr. 186/2013, privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și ale Regulamentului de Organizare și de Funcționare al Parcului Industrial TILEAGD (aprobat prin Hotărârea nr./..... ale Adunării Generale a Acționarilor.

Având în vedere dotările și utilitățile cu care este prevăzut Parcul (*model „green field”*), precum și destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construirii de hale/clădiri pentru diversele activități de producție de servicii.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca Parcul Industrial TILEAGD viitori rezidenți să realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe** și anume: furnizarea utilităților, prestarea serviciilor de curățenie și pază, a serviciilor comerciale și de alimentație publică, activitățile hoteliere, prestarea serviciilor de evidență contabilă, asistență în afaceri, a serviciilor de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial TILEAGD trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele **codurile CAEN** care se regăsesc în Regulamentul de funcționare a Parcului Industrial Tileagd.

Toate activitățile care se desfășoară în Parcul Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului

Nicio activitate desfășurată de către unul dintre rezidenții Parcului Industrial TILEAGD nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți din Parcul Industrial TILEAGD.

În cadrul Parcului Industrial TILEAGD este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

Conform Regulamentului de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Tileagd, **rezidenții Parcului Industrial sunt** operatori economici, persoane juridice române și străine, care dețin o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul Parcului Industrial, în baza unui contract de administrare și prestări servicii conexe/contract de suprafață și/sau a unui contract pe care Societatea Administrator este autorizată de către Soc. Parcuri industriale Bihor S.A. în calitate de Proprietar, conform Contractului de Administrare nr. 1/07.01.2021.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial Tileagd este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții.

Infrastructura Parcului Industrial TILEAGD este reprezentată de ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial și care se află în proprietatea Societății PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. ori în administrarea/exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz.

Infrastructura comună a Parcului Industrial TILEAGD constă în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial TILEAGD care fac parte integrantă din Infrastructură și care se vor afla/se vor afla în proprietatea Societății PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. și/sau în administrarea /exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial TILEAGD.

Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial TILEAGD reprezintă partea integrantă din infrastructură constă în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, din perimetrul Parcului Industrial TILEAGD care – la data intrării în vigoare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, precum și la orice moment ulterior- se află/se va afla în proprietatea Societății PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A., ori în administrarea /exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., care este aferentă exclusiv unităților și care se află în folosință exclusivă a rezidenților, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către rezidenți pe unități vor fi considerate parte a clădirilor edificate de rezidenți și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită aceasta prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial TILEAGD.

Unitatea reprezentată de partea integrantă a Parcului Industrial TILEAGD constând în parcela de teren sau clădirea împreună cu terenul aferent după caz, aflată în folosință exclusivă și temporară ori în proprietate deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea/administrarea Societății sau în administrarea /exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial TILEAGD și în cadrul căreia rezidenții/Societatea sau în administrarea/exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legii aplicabile parcurilor industriale.

II. CONDIȚII MINIME OBLIGATORII IMPUSE PENTRU ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL TILEAGD

2.1. SUMA INVESTITĂ: minim 50 EUR/mp, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta.

Prin „investiție” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*construcții cu acoperiș*) plus mijloace fixe (exceptând platformele betonate).

2.2. NUMĂRUL LOCURILOR DE MUNCĂ NOU CREATE ÎN PARCUL INDUSTRIAL TILEAGD: minimum 25 (conform Regulamentului de Organizare și de Funcționare al Parcului Industrial Tileagd, aflat în vigoare).

2.3. GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI (PENTRU CONSTRUCȚIILE CU ACOPERIȘ) minimum 20% și raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.

Va fi respinsă ca **INACCEPTABILĂ** oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

- (i) nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;
- (ii) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;
- (iii) nu a fost însoțită de garanția de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitată în caietul de sarcini;
- (iv) a fost depusă de un ofertant căruia îi lipsește unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini sau cel puțin unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini are termenul de valabilitate expirat, *termen calculat la data deschiderii ofertei*;
- (v) a fost depusă de un ofertant care a prezentat documentele solicitate în copie, deși în caietul de sarcini aceste documente au fost solicitate în original sau în copie legalizată, iar ofertantul nu transmite

documentele respective în original sau în copie legalizată conform solicitării comisiei de evaluare înăuntrul termenului precizat de aceasta;

(vi) nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară.

Va fi respinsă ca **NECONFORMĂ** oferta care a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

OFERTA ADMISIBILĂ reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

III. DESCRIEREA UNITĂȚILOR SCOASE LA LICITAȚIE.

Suprafața de teren destinată atribuirii este compusă din parcele (unități) cu suprafețe individuale conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în (**Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament**) atașate prezentului Caiet de Sarcini.

Vizitarea amplasamentului

Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul, precum și să obțină pentru el însuși, *pe proprie răspundere și pe proprie cheltuială*, toate informațiile necesare elaborării și depunerii ofertei.

Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren

Construcția halelor/clădirilor industriale, amenajarea căilor de acces, a zonelor verzi și a parcurilor destinate diverselor activități de producție și servicii care se încadrează în profilul de activitate al Parcului.

Infrastructura Parcului Industrial Tileagd

Societatea Parcuri Industriale Bihor S.A. deține în proprietate rețelele interioare de drumuri, de apă și apă pentru incendiu, de canalizare menajeră, canalizare pluvială, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente și orice alte clădiri, construcții, instalații etc. care sunt/vor fi realizate în Parcul Industrial și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Soc. Parcuri Industriale Bihor S.A și rezidenților Parcului Industrial.

Niciun rezident nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului Industrial fără acordul prealabil scris al Administratorului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în proprietatea Societății Parcuri Industriale Bihor S.A. și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administratorul – Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința sa, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoare modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului Industrial.

În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administrator, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului și/sau rezidenților.

Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administrator. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, *dar fără a se limita la*: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.

Administratorul îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținut responsabil de efectivă autorizare/avizare a activității rezidentului.

Administratorul nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități, **Parcul Industrial TILEAGD va dispune de următoarele utilități și dotări:**

- a) Rețea de energie electrică
- b) Rețea de apă și apă incendiu
- c) Rețea de canalizare menajeră
- d) Rețea de canalizare pluvială
- e) Rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial TILEAGD
- f) Rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă.

Rețeaua interioară de drumuri se racordează la șoseaua națională (DN 1) printr-un drum colector aflat în proprietatea U.A.T. Comuna Tileagd. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial TILEAGD.

Căile interioare de acces nu sunt drumuri publice și se poate impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților, potrivit legii.

Întocmirea proiectului și execuția bransării la rețeaua Parcului Industrial TILEAGD intră în sarcina rezidenților interesați.

Modalitățile și condițiile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial TILEAGD și ale celor de realizare/de utilizare a construcțiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin HCL Tileagd nr. 104/13.12.2017, care poate fi consultat la următoarea adresă: www.adlo.ro.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism sunt aplicabile următoarele REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE PARCELELOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR:

- a) procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 50% din suprafața totală a terenului (prin excepție, în cazuri temeinic justificate, C.J.U.A.T. din cadrul Consiliului Județean Bihor poate aviza majorarea procentului de ocupare a terenului);
- b) coeficientul de utilizare a terenului CUT max este de 1,5;

- c) suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația, de capacitatea construcției și numărul de angajați;
- d) spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața incintei fiecărei unități industriale;
- e) regimul de înălțime al construcțiilor va fi de 12,50 m;
- f) sistemul de aliniere a clădirilor este de 10 m de la alineament, în corelare cu particularitățile construcțiilor existente.

IV. CONDIȚIILE DE FOLOSINȚĂ ȘI DE EXPLOATARE A UNITĂȚILOR

Suprafețele de teren care fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe durata contractului de administrare de prestări servicii conexe în condițiile prevăzute prin acesta urmând ca la finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat rezidenții, în baza dreptului lor de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Rezidenților prezenți în Parcul Industrial TILEAGD **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

Rezidenților prezenți în Parcul Industrial TILEAGD **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

V. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE REZIDENTILOR PARCULUI INDUSTRIAL TILEAGD.

Potrivit Regulamentului de Funcționare, în cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:

- a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorului referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
- b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului încheiat concomitent cu încheierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe/a contractului de suprafață; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef competentă;
- c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul;
- d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;

- f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
 - g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
 - h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;
 - i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
 - î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe și în contractul de suprafață;
 - j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
 - k) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, 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 constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;
 - l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul, pe toată durata acestuia;
 - m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
 - n) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
 - o) să respecte regulile de circulație în Parcul Industrial;
 - p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
 - q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.
- În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial. În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează de îndată la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți;
- r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege și de contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Cheltuielile cu realizarea investițiilor asumate prin ofertă și contract vor fi suportate integral de către rezident, iar o dată cu încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe – **și în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea** - investițiile asumate de către rezident prin contract și realizate până la data încetării vor fi predate și vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul Societății-Administrator.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele

legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele *de principiu* ale Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A

VI. REGIMUL UNITĂȚILOR AFLATE ÎN FOLOSINȚA ȘI EXPLOATAREA REZIDENȚILOR

Unitățile predate rezidenților în baza actelor de constituire a dreptului de suprafață vor fi exploatate de aceștia în mod direct pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea exclusivă ale acestora, cu respectarea legislației privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de administrare și de prestări servicii conexe - în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea aflată în exploatarea sa - acesta este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina rezidentului și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

VII. DURATA EXERCITĂȚII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL TILEAGD.

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzeci și cinci) ani.

Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, cât și durata contractului de suprafață sau concesiune poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

VIII. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚILOR. (REDEVENȚA)

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul redevenței de către Administrator a dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din Parcul Industrial TILEAGD și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit *redevență*) și taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

Redevența percepută de către Administrator este în cuantum de:

- **Minimum 0,16 euro/mp/an fără TVA pentru zona de INDUSTRIE**, respectiv 4 Euro/mp/25 ani;
- **Minimum 0,18 euro/mp/an fără TVA pentru zona de SERVICII**, respectiv 4,50 Euro/mp/25 ani;

Redevența se calculează la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv
(1EURO = ...RON)

Redevența se achită de către rezidenți începând cu data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial TILEAGD.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosința lor exclusivă.

Constatarea realizării și ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

Prin “investiție” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (exceptând platformele betonate) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată 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 agreat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosința sa. În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de **4,00 Euro/mp, respectiv 4,50 Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de suprafață/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

VII. TAXA DE ADMINISTRARE

Taxa de Administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,4 Euro/mp/an (fără T.V.A.).

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosință/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare și prestări servicii conexe.

În schimbul Taxei de Administrare, Administratorul le va asigura rezidenților următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu 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, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități*.

Potrivit Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial TILEAGD, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

Prețul unității, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiate/încheiate cu rezidenții vor fi actualizate anual cu rata inflației pentru Zona Euro, Sectorul Servicii așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

Ulterior cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația Parcului Industrial TILEAGD în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial TILEAGD, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

IX. OBLIGAȚIA REZIDENTILOR PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Pe toată durata funcționării Parcului Industrial Tileagd, rezidenții sunt obligați să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, de Regulamentul de Urbanism al Parcului Industrial Tileagd și de alte acte normative în vigoare.

X. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial Tileagd investitorul care participă la procedura **Licitația Deschisă** și care- **la depunerea ofertei** -dovedește îndeplinirea **cumulativă a următoarelor cerințe**:

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și/sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni (pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar);
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial TILEAGD;

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni (pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial TILEAGD;

Documentele de participare la LICITAȚIA DESCHISĂ vor conține cel puțin următoarele informații:

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a)** sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b)** certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului care atestă că operatorul economic nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și/sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c)** administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d)** certificatele de atestare fiscală, **valabile la data depunerii ofertei**, din care să rezulte că operatorul economic nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, la bugetele locale și/sau alte obligații legale neachitate, sens în care ofertantul va depune certificatele de atestare fiscală *care atestă plata la zi a obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local* (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal); certificatele de atestare fiscală se vor depune atât pentru sediul social, cât și pentru punctele de lucru, *după caz*;
- e)** furnizează date reale furnizate în documentele de calificare;
- f)** dovada că desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în prezentul Regulament;
- g)** au constituit garanția de participare;
- h)** au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i)** au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j)** organul decizional al operatorului economic a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial TILEAGD, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k)** au depus dovada împuternicirii acordate reprezentantului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l)** au depus în termen oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini.

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a)** sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b)** certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent care atestă că operatorul economic nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, în copie legalizată;
- c)** cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent din care rezultă că administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, în copie legalizată;
- d)** certificatele de atestare fiscală, **valabile la data depunerii ofertei** și din care să rezulte că operatorul economic nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, la bugetele locale și/sau alte obligații și contribuții legale neachitate, sens în care operatorul economic va depune certificatele de atestare fiscală *care atestă plata la zi a obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local* (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal); certificatele de atestare fiscală se vor depune atât pentru sediul social, cât și pentru punctele de lucru, *după caz*;
- e)** datele reale furnizate în documentele de calificare;

- f) dovada că desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în prezentul Regulament;
 - g) au achitat garanția de participare;
 - h) copiile de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
 - i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
 - j) organul decizional al operatorului economic a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial TILEAGD, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;
 - k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
 - l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.
- Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selecție în urma desfășurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul Societății-AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. din Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, până la data specificată, respectiv, **ORA 12,00, OFERTA care va conține obligatoriu următoarele documente:**

1) Dovada constituirii GARANȚIEI DE PARTICIPARE la licitație în cuantum de 10,000 (zecemii) Lei

1.1. Garanția de participare la licitație poate constituită prin:

- a) **Scrisoare de gaanție bancară** constituită în favoarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. **valabilă cel puțin până la finalul perioadei de semnare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv până la data de inclusiv.** Scrisorile de garanție bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferință cu corespondent în România
- b) **Ordin de plată** în contul deschis pe denumirea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv în contul bancar nr. RO84BTRL00501202P80178xx deschis la Banca Transilvania S.A. Sucursala Oradea.

1.2. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA, are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrace oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

1.3. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:

- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;
- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

2. Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (DOCUMENTELE DE CALIFICARE):

A) Pentru persoana juridică ROMÂNĂ

- a) *Formularul A* – Informații generale;
- b) *Certificatul de înmatriculare a societății*, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- c) *Copii de pe Statutul și de pe Contractul societății* (cu actele adiționale semnificative), cu ștampila societății semnate pentru conformitate cu originalul;
- d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății* că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-un din situațiile prevăzute de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței sau de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență – în original;
- e) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor – în original;
- f) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație deschisă însoțită de copia actului său de identitate, ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară* – în original;
- h) *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;
- i) *Certificate* eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și față de administrația publică locală, valabile la data depunerii ofertei și în original.

NOTĂ: În temeiul actelor normative în vigoare, cerințele privind obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanții prezintă – **la data depunerii ofertelor** - înlesniri la plată de genul eşalonărilor sau compensărilor, aprobate de către organele competente în domeniu.

B) Pentru persoana juridică STRĂINĂ:

- a) *Formularul A* – Informații generale;
- b) *Actul de înmatriculare a societății comerciale străine*, în traducere legalizată;
- c) *Traducerea legalizată de pe statutul și contractul societății comerciale*, cu actele adiționale semnificative;
- d)) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății* că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară – în original;
- e) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație deschisă, însoțită de copia actului său de identitate, ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- f) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor – în original;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară* și în traducere legalizată;
- h) *Bilanțul financiar* -contabil pe ultimii 3 ani fiscali semnat și parafat.

NOTĂ: Activitatea pe care investitorul urmează să o desfășoare autorizat în Parcul Industrial TILEAGD trebuie să respecte prevederile P.U.Z.ului cu privire la zonificarea funcțională (zonă de servicii și zonă de industrie ușoară nepoluantă – a se vedea Anexa 1).
Având în vedere cele menționate, fiecare ofertant va opta pentru o singură parcelă adecvată domeniului de activitate.

3) OFERTA TEHNICO-FINANCIARĂ propriu-zisă va fi întocmită conform cerințelor de la Punctul XII.

Fiecare pagină care face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe și (conținând clauzele minime obligatorii conform Anexei 1 la Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului Industrial TILEAGD) trebuie să fie semnată în colțul din dreapta jos de către reprezentantul legal al Societății. Semnarea și ștampilarea documentației și a anexelor solicitate atestă însușirea de către ofertant a conținutului și veridicității documentelor depuse.

XII. OFERTA TEHNICO-FINANCIARĂ

1) Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:

- 1.1. Parcela solicitată** (identificată cu numărul lotului și suprafața).
- 1.2. Nivelul redevenței** oferite pe maximum 25 (douăzeci și cinci) ani, exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani).
- 1.3. Durata** pentru care se solicită cesionarea dreptului de folosință a parcelei.

2) Formularul A – Informații generale

3) Formularul B – Ofertantul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în Parcul Industrial Tileagd inclusiv procesele tehnologice folosite (informații privind activitățile viitoare)

4) Formularul C – (Angajamentul privind investițiile asumate) – Ofertantul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în Parcul Industrial Tileagd, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției fin totalul suprafeței terenului.

În Formularul C ofertantul va specifica și **termenul final de realizare a investițiilor.**

În cazul în care investiția propusă va fi realizată etapizat, ofertantul va prezenta și un **Grafic estimativ de lucrări.**

Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să îndeplinească în mod cumulativ următoarele condiții:

a) 50 (cincizeci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde de protecție;

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).

b) 20% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat, constând în construcții cu acoperiș ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

5) Formularul D (Angajamentul privind personalul angajat)

6) Formularul E (Declarația privind problemele de mediu)

7) Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, inclusiv, acolo unde este cazul, dezvoltare în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape)

8) Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului investițional propus de către ofertant

9) Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, asumat prin semnătură)

10) Formularul G (Actul de constituire a dreptului de Superficie).

NOTĂ: Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrice a investiției, a extrasului de cont sau - în situația în care finanțarea se va face prin accesarea unui credit - a scrisorii de confort emisă de către bancă.

XIII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat (**Anexa 2**), în vederea atribuirii parcelelor disponibile identificate prin **Anexa 1 (Parcelele nr.....)**.

La licitație pot participa persoanele juridice române și străine.

Ofertanții vor depune la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. situat în Oradea, **strada Primăriei nr.3, parter**, două plicuri sigilate (unul exterior și altul interior).

Plicul exterior va fi adresat **Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA-Comisiei de Evaluare a Ofertelor în cadrul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ din data de, ora 14,00, pentru parcela/parcelele cu numărul/numerele ____/____, situată/situate în perimetrul Parcului Industrial TILEAGD** și va fi însoțit (în exteriorul său) de următoarele documente:

- **Scrisoarea de înaintare** care va conține: numărul/numerele parcelei pentru care se ofertează, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse.

Plicul trebuie să conțină **documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini (Punctul XI).**

- **Dovada constituirii garanției de participare (Punctul XI).**

Plicul interior va conține **OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă** întocmită conform Punctului XII din prezentul Caiet de Sarcini, însoțită de următoarele documente semnate și ștampilate:

1. **Oferta financiară**
2. **Formularul A – Informații generale**
3. **Formularul B - descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în Parcul Industrial TILEAGD**
4. **Formularul C- angajamentul privind investițiile asumate**
5. **Formularul D – Angajamentul privind personalul angajat**
6. **Formularul E - Declarația privind problemele de mediu**
7. **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv – acolo unde este cazul - dezvoltarea în etape a investiției;**
8. **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;**
9. **Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe);**
10. **FORMULARUL G – Actul de constituire a dreptului de Superficie.**

În cazul adjudecării parcelei/parcelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial TILEAGD vor face parte integrantă din contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.- din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, cu respectarea termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în **Anexa 2 - Calendarul licitației**.

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor în data de, ora 14,00, la sediul Societății. AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter.

XIV. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, comisia de evaluare va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

XV. ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelelor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor.

Concomitent cu încheierea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe se va semna și Actul de constituire a unui drept de suprafață.

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani) – 30 puncte**
- **Investiția la care se angajează – 30 puncte**
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 30 puncte**
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție – 10 puncte**

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Prețul oferit**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Investiția la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Locurile de muncă la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Proiectul cu **gradul de maturitate** cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), urmând ca celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/nescificat) să nu primească niciun punct.

În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.

Parcellele disponibile vor atribuite ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

- a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;
- b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Societatea are dreptul de a **nu** comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

- a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;
- b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408.863, telefon 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin dispoziția Primarului Municipiului Oradea.

*Alte informații despre Parcul Industrial TILEAGD pot fi obținute de pe pagina web a Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.** (www.adlo.ro) sau prin e-mail la adresa contact@adlo.ro*

XVI. ANEXE

- Anexa nr. 1 - Planul Parcului Industrial TILEAGD, parcele disponibile, Cărțile Funciare și Planurile de amplasament.

- Anexa nr. 2 - Calendarul Licitației deschise
- Anexa nr. 3 – Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Tileagd
- **FORMULARUL A:** - Informații generale
- **FORMULARUL B:** - Informații privind activitățile viitoare
- **FORMULARUL C:** - Angajamentul de investiții
- **FORMULARUL D:** - Angajamentul referitor la personalul angajat
- **FORMULARUL E:** - Declarația privind problemele de mediu
- **FORMULARUL F:** - Contractul de administrare și de prestări servicii conexe
- **FORMULARUL G:** - Actul de constituire a dreptului de Superficie

Administrator

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A

**Prin Director General,
Teodora Alina SILAGHI**

VIZAT JURIDIC,

Consilier Juridic,

Sebastian Hebriștean

ANEXA NR. 2

LICITAȚIA DESCHISĂ

**CALENDARUL LICITAȚIEI DESCHISE
(PARC INDUSTRIAL TILEAGD)**

Publicarea Anunțului de participare	Data publicării
Perioada de depunere a ofertelor	21 de zile calendaristice de la publicarea anunțului de participare
Deschiderea ofertelor	Ultima zi de depunere a ofertelor, ora 14.00
Perioada de evaluare a ofertelor (termenul estimativ în funcție de numărul de oferte depuse, termenul se poate prelungi, în situația prelungirii termenului se va comunica participanților la licitație perioada de prelungire)	5 lucrătoare de la deschiderea ofertelor
Anunțarea rezultatului licitației	După finalizarea evaluării ofertelor
Perioada de depunere a contestațiilor	3 zile lucrătoare de la comunicare (termen maxim 10 zile analiză contestații)
Perioada de semnare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe (estimativă)	Termen maxim 45 zile de la comunicarea rezultatului final

Formularul A

INFORMAȚII GENERALE

Denumirea OFERTANTULUI:

Reprezentantul legal al OFERTANTULUI:

Sediul OFERTANTULUI:

Datele de contact ale OFERTANTULUI:
(telefon/fax, e-mail)

Pagina web:

Persoană de contact:

Profilul de activitate:

Cifra de afaceri (pe ultimii 3 ani):

Alte locații în RO/UE:

Numărul de angajați:

Alte informații pe care OFERTANTUL consideră necesar să le menționeze:

Semnătura autorizată,

INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați și ne asumăm să ne desfășurăm activitatea în **Parcul Industrial TILEAGD** începând cu _____ (trimestrul/luna), _____ (anul) în următoarele domenii de activitate:

Activitatea 1

Descriere:

Activitatea 2

Descriere:

Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: **DA / NU /**
Dacă **DA**, vă rugăm să descrieți:

Semnătura autorizată,

Formularul C (Anexa ... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe)

ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al
Societății S.R.L./S.A., cu sediul social situat la adresa
....., declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezintă se obligă să realizeze în Parcul Industrial Tileagd următoarea investiție:

i. Denumirea și descrierea (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip construcție, linii tehnologice, etc)

ii. Valoarea planificată (în Euro, fără T.V.A.), detaliată pe componente, astfel:

- 2.1. construcții și instalații
- 2.2. utilaje și echipamente cu montaj
- 2.3. utilaje fără montaj

iii. Termenul de execuție:

II. Construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Tileagd (Anexa nr.3 la Caietul de sarcini).

III. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:

- utilitățile și instalațiile altele decât cele înglobate în construcții (instalații de aer condiționat, corpurile de iluminat, instalațiile sanitare, centrale termice etc).
- racordurile la infrastructura pusă la dispoziție de Parcul Industrial TILEAGD.

Ofertant
(Semnătura și ștampila)

Data

Formularul D (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)

ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al Societății, cu sediul social situat la adresa, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezintă se obligă să efectueze angajări de personal după cum urmează:

Personal total planificat: angajați, astfel:

- până la data de : angajați din care: cu studii superioare;
- până la data de : angajați din care : cu studii medii sau altele.

Din care:

- **PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul Industrial TILEAGD:**

..... **PERSOANE.**

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez necondiționat să remit Societății-Administrator un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezintă și semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Pe durata derulării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în Parcul Industrial TILEAGD, ne angajăm ca numărul de angajați să **NU** scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în Parcul Industrial TILEAGD.

Ofertant

(Semnătura și ștampila)

Data _____

Formularul E (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)

**DECLARAȚIA OFERTANTULUI
PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU**

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului, iar exploatarea unității existente în Parcul Industrial TILEAGD este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Ne angajăm să respectăm autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

Confirmăm că ne sunt pe deplin cunoscute atât situația juridică a terenului contractat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

Declarăm că am fost informați pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investițiilor, iar suportarea lor va reveni Societății noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfășurăm* în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Toate activitățile le vom desfășura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

Toate deșeurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita într-o arie special amenajată în acest scop. Deșeurile le vom colecta pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile generate pe care *nu* le vom putea reutiliza vor fi

depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor o vom face respectând cerințele autorităților sanitare.

Ne obligăm ca mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condițiile stabilite prin autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deținem această autorizație și/sau licență. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Ofertant,

Data

Formularul F

CONTRACTUL - CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR.... DIN DATA DE

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- 1.1. Societatea PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Strada Parcul Traian nr. 5, cod poștal 410033, reprezentat de,
- 1.2. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial TILEAGD, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410100, 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** înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada, nr....., Județul, cod poștal, Tel: Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I cont deschis la sucursala, reprezentată de dl cu funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial Tileagd, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este o întreprindere publică în sensul prevederilor O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice,
- Societatea PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. este proprietarul înregistrat al terenului cu o suprafață de 9,2256 hectare, situat în Comuna Tileagd, Localitatea Tileagd, Județul Bihor, conform hărții atașate și care reprezintă **Anexa 1 („Proprietatea”)**.
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea privată a U.A.T. Comuna Tileagd în proprietatea privată a Proprietarului, cu titlu de aport în natură la capitalul social al Soc. PIB S.A., în baza Hotărârii Consiliului Local Tileagd nr.189/2015.
- În baza Ordinului 3.246/2016 emis de Ministrul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. Ordinul M.D.R.A.P. nr.5.425/2018, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial, din care face parte și **Administratorul**.
- Prin Ordinul MLDPA nr.577/19.04.2021 se acordă titlul de parc industrial Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. pentru locația din comuna Tileagd, județul Bihor.
- Parcul Industrial Tileagd funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către Rezident (numite în mod colectiv **”Construcțiile”**) și (ii) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;

- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **licitație deschisă** desfășurate în perioada conform Art. 12, alin. (2), litera a) și Art.13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**") și **Art.66 – Art.72** din Regulamentul de Organizare și de Funcționare a Parcului Industrial Tileagd, aprobat prin Hotărârea nr..../... a Adunării Generale a Acționarilor, astfel cum a fost atașat la prezentul ca **Anexa nr.2 ("Regulamentul")**;
- La data prezentului Contract, părțile au încheiat Contractul autentificat sub nr. [●] de Biroul Individual Notarial, prin care Proprietarul a acordat Rezidentului dreptul de suprafață asupra Unității ("**Contractul de Suprafață**"), încheiat 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 Tileagd, aprobat în baza Hotărârii nr.13/27.05.2021 a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

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 Conexes (denumit în continuare "**Contractul**")

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

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

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

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

- Adresă:, Tileagd, Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: (.....) metri pătrați;
- Număr cadastral:
- Număr de carte funciară:

Cartea Funciară nr.- Tileagd în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca **Anexele nr.... și nr.....**. 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 **Anexa nr..... („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, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află/se vor afla în proprietatea Soc. PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. 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, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Soc. PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. 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, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, 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 Soc. PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. ori în administrarea / exploatarea Administratorului - Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident pe Unitate (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită prin prezenta clauză.

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 administrare asupra Terenului (**“Unității”**) 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 M.D.R.A.P. nr.3.246/2016, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.5.425/2018, 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. Prin Ordinul MLDPA nr.577/19.04.2021 se acordă titlul de parc industrial Societății AGENTȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ S.A. pentru locația din comuna Tileagd, județul Bihor.

4.1.4. 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.

4.1.5. 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.

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

4.1.7. 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.

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

4.1.9. 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.

4.1.10. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin **Hotărârea Consiliului Local Tileagd nr.104/13.12.2017 (Anexa nr.....)**.

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

4.1.12. 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.

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

4.1.14. 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.

4.1.15. 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.

4.1.16. 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.

4.1.17. 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 a fost încheiat 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.
- 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 SRL și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr...../.....**
- 4.2.6. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de negociere directă 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 nu vor 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 oricărui 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 Contract.
- 4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul Contract 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 Contract, va informa în mod prompt celelalte părți despre aceasta.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

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 **0,40 (zero-virgulă-patruzeci) 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 m.p.

Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând cu 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 1201 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A..

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 și/sau a Administratorului, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, 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 folosință 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 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 folosință 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 Contractul de Superficie, după caz.

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 Tileagd, 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. Respectivetele 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 Articol 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.

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 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**), 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 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, 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 și/sau cu Administratorul, 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 Superficie, cu Administratorul este mandatat de proprietar să încheie contractul în numele acestuia- 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 15 (cincisprezece) 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 cesa 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 Superficie.
- 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, etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar **lucrările de introducere a rețelilor 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 Administrator.

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. Administratorul, 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 Administratorului 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 de prezentul Contract.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

9.2. Presentul 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 Tileagd (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. Presentul 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. Presentul 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. Presentul 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 întâzieri 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, forța majoră reprezintă orice împrejurare exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă și inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părți, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora și care pune partea care invocă cazul de forța majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin îndeplinirea prezentului Contract.

Pot constitui cazuri de forță majoră: războaiele, revoluțiile, incendiile, inundațiile sau orice alte catastrofe naturale, restricțiile apărute ca urmare a unei carantine, embargoul, situațiile epidemiologice și/sau pandemiologice, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă.

Nu este considerat forța majoră un eveniment asemenea celor enumerate mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare îndeplinirea obligațiilor uneia dintre părțile contractante.

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. Prezentul 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 - Sediul social: Str. Primăriei nr.3, parter,
Oradea, Bihor
Fax:
E-mail: contact@adlo.ro

Către: SRL

În atenția:

Adresa:

.....

Fax:

Email:

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 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 nr.....

Anexa 3 – Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului Industrial Tileagd

Anexa 4 – Proiectul (Angajamentul de Investiții)

Anexa 5 – Planul Urbanistic Zonal

Anexa 6 – Declarația privind problemele de mediu

Anexa 7 – Caietul de sarcini

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ..., la sediul Administratorului, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

[urmează semnăturile]

PROPRIETAR

Soc. PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A.

ADMINISTRATOR

Soc. AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Director General,

SILAGHI TEODORA ALINA

REZIDENT,

Soc. SRL

.....

Vizat juridic,

Consilier juridic

HEBRIȘTEAN SEBASTIAN

ANEXA la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL INDUSTRIAL TILEAGD

Încheiat astăzi, ...

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin, având funcția de, în calitate de *Administrator*

și

Societatea....., cu sediul în cu sediul în loc., strada nr., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I reprezentată legal de, cu funcția de Administrator în calitate de *Rezident*,

Se predă/se primește Terenul în suprafață de m.p. , situat în Parcul Industrial Tileagd, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafața este delimitată prin de Unitatea la și Unitatea..... la Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuști sau vegetație care ar putea împiedica exploatarea normală a Terenului, precum și liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. - Tileagd anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Tileagd, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial Tileagd.

Administrator,
AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Rezident,
.....

Formularul G

ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Încheiat între:

1.1. SOCIETATEA PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A., cu sediul în Oradea, Parcul Traian nr. 5, camera 50, Județul Bihor, având CUI RO30944434 înregistrată la Registrul Comerțului Bihor cu nr. J05/1998/2012, **reprezentat prin Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, cu sediul în Mun. Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, județul. Bihor, având CUI 24734055, înregistrată la Registrul Comerțului Bihor cu nr. J5/2814/2008 prin Director General Silaghi Teodora Alina ("ADLO"), în baza Hotărârii nr..... din, în calitate de **PROPRIETAR**, și

1.4. Societatea înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada, nr....., Județul, cod poștal, Tel: Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. / /, având C.U.I, Cont Bancar deschis la sucursala, reprezentată legal de, 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 TILEAGD, astfel cum a fost aprobat prin hotărârea nr. / și astfel cum a fost modificat ulterior cu aprobarea ("**Regulamentul**");

(B) În considerarea, de către Societatea Parcuri Industriale Bihor S.A., a asumării de către Societatea 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, PIB S.A., prin mandatar **ADLO**, în calitate de Proprietar al terenului intravilan situat în **Tileagd**, Strada (Parcul Industrial TILEAGD), Județul Bihor, cu o suprafață de metri pătrați, cu număr cadastral, categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. a localității Tileagd ("**Terenul**"), constituie asupra Terenului prin prezentul Contract un drept de suprafață în favoarea Societății (denumită în continuare "**Superficiar**"), în vederea construirii de către aceasta pe Teren a oricăror construcții (incluzând, pentru evitarea oricărui dubiu, orice element de infrastructură aferent e.g., căi de acces, platforme betonate, parcări, rețele de utilități etc.) necesare în vederea desfășurării în condiții optime a 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.104/13.12.2017** adoptată de Consiliul Local al comunei

Tileagd. 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 suprafață 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 suprafață se constituie conform prezentului Contract cu titlu oneros.

3.2. În schimbul constituirii și exercitării drepturilor constituite în favoarea sa de prezentul Contract, **Superficiarul** se obligă să plătească va plăti **ADLO** o redevență reprezentând echivalentul în Lei al sumei de (.....) **Euro** per metru pătrat per **25 de ani**, fără T.V.A. (“**Redevența**”). Așadar, **Superficiarul** va achita **ADLO** **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 Societății PIB S.A, 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 (.....) **Euro**, fără T.V.A., conform Ofertei nr...../..... 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 (.....) **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 PIB S.A. 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 PIB S.A. și **ADLO**, respectiv prin declarația pe proprie răspundere a administratorului. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care PIB S.A. 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 PIB S.A. și **ADLO**.

Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul va fi semnat între către PIB S.A. (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 titlul de preț total de cumpărare diferența de

preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de **12** (douăsprezece) **Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevență** (și actualizate anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului.

- 5.3. La data semnării prezentului Contract, **Superficiarul** declară și își asumă că facilitatea de producție care va funcționa în cadrul Construcțiilor pe Teren va genera numărul de locuri de muncă prevăzut de Oferta nr...../..... 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 PIB S.A.. 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 PIB S.A.. PIB S.A. 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 sa bu, după caz, obligatorii sau relevante (doar) pentru prezentul Contract și/sau părțile la acesta.
- 6.2. Până la data 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 PIB S.A. 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 PIB S.A. sau a **ADLO**, prin prezentarea certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.
- 6.3. **Superficiarul** se obligă să înceapă – cel târziu până la data de - lucrările de construcție pentru realizarea Construcțiilor. **Superficiarul** va notifica PIB S.A. 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 PIB S.A.**
- 7.1. PIB S.A. 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. PIB S.A. 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 PIB S.A., **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 PIB S.A.).
- 7.3. **PIB S.A. declară că Terenul a fost predat Superficiarului la data de, conform procesului-verbal atașat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe ca Anexa nr.8.**
- 7.4. PIB S.A. 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 TILEAGD
- 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 Construcțiunile, 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 Construcțiunile către una sau mai multe terțe părți, în următoarele situații:

(i) -----

ADLO declară că nu dorește să cumpere

Construcțiunile 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 terța 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 PIB S.A.

8.1. PIB S.A. 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 PIB .S.A

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 Tileagd 104/2017**, 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 PIB S.A. și constituie obligația legală, valabilă și angajantă a PIB S.A., care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.
- 8.11. PIB S.A. 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 PIB S.A. 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 TILEAGD, 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 PIB S.A. 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. PIB S.A. 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 PIB S.A. **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. PIB S.A. 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 PIB S.A. **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 PIB S.A. 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 PIB S.A. 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 PIB S.A. 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 PIB S.A. **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 PIB S.A. 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 PIB S.A. 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 PIB S.A. la Articolul 8 a fost falsă la data semnării prezentului Contract sau devine astfel ulterior și PIB S.A. 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. PIB S.A. 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., PIB S.A. sau **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca PIB S.A. 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, PIB S.A. sau **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca PIB S.A. 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 PIB S.A. 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 PIB S.A. 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 PIB S.A. sau **ADLO**;

12.8.4. este de acord cu vânzarea Construcțiilor către PIB S.A. 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 PIB S.A. 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 PIB S.A. 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 PIB S.A. sau **ADLO**;

12.9.3. este de acord cu vânzarea Construcțiilor către PIB S.A. 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 PIB S.A. 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 PIB S.A. 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 PIB S.A. 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 PIB S.A. 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 PIB S.A. 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 PIB S.A. 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 PIB S.A., ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de suprafață al suprafațierei Societatea
Subscrisa, suprafațierea Societatea, 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,

SUPERFICIAR,

Societatea PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A.

.....

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

.....

**Prin Director General,
Silaghi Teodora Alina**

.....

**Vizat juridic,
Sebastian Hebriștean
Consilier juridic**

CAIETUL DE SARCINI

privind atribuirea parcelei (unității) disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA

I. DATE GENERALE

Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și la procedura de atribuire a parcelei de servicii disponibilă în perimetrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS I*, identificată conform **Anexei 1 – Planul Parcului Industrial - Parcele disponibile**, respectiv **Parcela nr. 1**, destinată firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al *Parcului*.

Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este proprietatea privată a Municipiului Oradea, fiind în administrarea și exploatarea Societății **AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.**

Parcul Industrial EUROBUSINESS I are o suprafață totală de 136,32 ha, fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe Șoseaua Borșului nr. 24. Parcul Industrial Eurobusiness I este administrat de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. al cărei capital majoritar este deținut de către Municipiul Oradea.

Numărul parcelei	Suprafața parcelei (mp)	Numărul cadastral
P1	3.877	204082

Scopul organizării prezentei proceduri îl reprezintă atribuirea în folosință exclusivă a parcelei disponibile – la data desfășurării licitației - în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, identificată cu numărul **P1 (cu numărul cadastral), conform **Planului Parcului Industrial Eurobusiness I - Parcele scoase la licitație (Anexa nr. 1)****

Destinația parcelei:

Parcela nr.1, în suprafață de 3.877 mp, este destinată construirii unui **centru de servicii** care îi va deservi pe rezidenții parcului industrial.

1. Proiectul

Proiectul de investiție care poate fi realizat pe această parcelă constă în construirea de către Investitor a unuia sau mai multor imobile cu spații destinate desfășurării următoarelor activități:

- Sală multifuncțională cu servicii de alimentație publică/restaurant/cafenea, corespunzătoare și pentru evenimente corporative, conferințe;

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

- sală de fitness;
- servicii medicale (cabinet de kinetoterapie);
- teren de minifotbal sau alte activități în aer liber;
- birouri/spații comerciale cu activități reglementate în parcul industrial;
- parcare.

2. Indicatori urbanistici

Suprafața minimă construită (amprenta la sol a construcției) va fi de 20% din suprafața parcelei.

Înălțimea maximă aprobată în zonă este 12 m (P+2).

Investitorul va respecta reglementările urbanistice aplicabile parcului industrial – prevăzute în HCL nr. 670/31.08.2009.

3. Funcțiuni/activități

Investitorul trebuie să asigure **minim activitățile prevăzute la punctul 1. Proiectul.** Investitorul poate să prevadă și alte funcțiuni, cu condiția ca acestea să fie permise în incinta parcului industrial, conform Regulamentului parcului industrial.

Activitățile vor fi desfășurate fie de către investitor cu resurse proprii (dacă este autorizat pentru desfășurarea activităților), fie de către terți parteneri, în baza unor contracte de închiriere/folosință a spațiilor din imobilul/imobilele edificate de Investitor.

ADLO îl va sprijini pe Investitor cu toate informațiile necesare pentru realizarea Proiectului, în măsura în care acestea există la ADLO.

ADLO nu va interveni în relațiile contractuale dintre Investitor și terți parteneri.

4. Pretul terenului

Conform Regulamentului parcului industrial, prețul terenului pentru zona de servicii pornește de la **9,5 EUR/mp/25 de ani**.

5. Termene

Investitorul va demara lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire necesare pentru a permite dezvoltarea Construcțiilor în termen de maxim **4 luni** de la intrarea în vigoare a contractelor de administrare și prestări servicii conexe/de suprafață.

Investitorul va demara construcția propriu-zisă în termen de maxim **7 luni** de la intrarea în vigoare a contractelor de administrare și prestări servicii conexe/de suprafață.

Construcția va fi finalizată în termen de maxim **1 an** de la începerea lucrărilor .

În termen de maxim 2 ani de la semnarea Contractului de Administrare și Prestări Servicii conexe/Actului de constituire a unui drept de suprafață, toate activitățile prevăzute la punctul

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

1 din **Proiect** trebuie să fie în desfășurare și menținute pe durata activității în parc a investitorului. Investitorul este obligat să nu schimbe destinația.

6. Garanții

Garanția de participare la procedura de atribuire: 10.000 (zecemii) lei.

În termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului de administrare și prestări servicii/de suprafață se va constitui o scrisoare de garanție bancară, cash/depozit colateral de garanție sau poliță de asigurare în cuantum de 200.000 (două sute de mii) lei, care în eventualitatea neîndeplinirii/nerespectării termenilor și condițiilor contractului, va fi executată de Administrator. Garanția se va restitui după cumpărarea terenului de viitorul rezident.

Atribuirea parcelei se face de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. prin procedura de *licitație deschisă*, în baza Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, a Hotărârii nr.1030/2008 a Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea contractului de administrare a Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea I între Municipiului Oradea și EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A (actuala Societate AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.), a Hotărârii nr.25/2009 a Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea I, modificat prin Hotărârile nr.511/2013, nr.768/23.10.2014, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, nr.321/27.03.2018, nr.543/24.05.2018 și nr.30/30.01.2019 și nr.608/14.08.2020 ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, precum și în temeiul Hotărârii nr.15/30.03.2017 adoptată și modificată prin Hotărârea nr.12/14.05.2019 de către Adunarea Generală a Acționarilor Agenției de Dezvoltare Locală Oradea S.A.

La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS I trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre **codurile CAEN** prevăzute în REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE A PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS I.

Toate activitățile care se vor desfășura în cadrul Parcului Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.

Totodată, rezidenții Parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

Nicio activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial.

În cadrul Parcului Industrial este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

Conform Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I, **rezidenți ai Parcului Industrial sunt** operatorii economici, persoane juridice române sau străine, care dețin o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul *Parcului Industrial Eurobusiness I*, în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe/de suprafață și/sau a altui contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.1030/2008 și a Contractului de Administrare nr.1963219/19.11.2008, să le încheie cu rezidenții.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial I este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a Contractului de Administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea.

Infrastructura Parcului Industrial Eurobusiness I reprezintă ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS I, care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz.

Infrastructura comună a Parcului Industrial Eurobusiness I reprezintă partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial.

Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial Eurobusiness I reprezintă partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului Industrial.

Unitatea reprezintă partea integrantă a Parcului Industrial reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea/administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial și în cadrul căreia rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

II. CONDIȚIILE MINIME OBLIGATORII PREVĂZUTE PENTRU ACCESUL REZIDENTULUI ÎN PARCUL INDUSTRIAL

1. Suma investită: *minimum 70 EUR/mp* (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

2. Gradul de ocupare a terenului: construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de minimum 20%, raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.

Va fi respinsă ca **INACCEPTABILĂ** oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

- (i) nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;
- (ii) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;
- (iii) nu a fost însoțită de garanția de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitate în caietul de sarcini;
- (iv) a fost depusă de un ofertant căruia îi lipsește unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini sau cel puțin unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini are termenul de valabilitate expirat, *termen calculat la data deschiderii ofertei*;
- (v) a fost depusă de un ofertant care a prezentat documentele solicitate în copie, deși în caietul de sarcini aceste documente au fost solicitate în original sau în copie legalizată, iar ofertantul nu transmite documentele respective în original sau în copie legalizată conform solicitării comisiei de evaluare înăuntrul termenului precizat de aceasta;
- (vi) nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară.

Va fi respinsă ca **NECONFORMĂ** oferta care a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

OFERTA ADMISIBILA reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

III. DESCRIEREA UNITĂȚII SCOASE LA LICITAȚIE

Suprafața de teren destinată atribuirii reprezintă parcela (unitatea) cu suprafețe individuale conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în **(Anexa nr. 1)** atașate prezentului Caiet de Sarcini.

Vizitarea amplasamentului

Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul, precum și să obțină pentru el însuși, pe proprie răspundere și pe proprie cheltuială, toate informațiile necesare elaborării și depunerii ofertei.

Destinația și condițiile prevăzute pentru parcela de teren

Parcela nr.1, în suprafață de 3.877 mp, este destinată construirii unui **centru de servicii** care îi va servi pe rezidenții parcului industrial.

Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS I

Administratorul deține în administrare exclusivă rețelele de telecomunicații, de drumuri, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente, rețeaua electrică de distribuție (inclusiv Stația de transformare 110/20 kV, stații de conexiune și posturi trafo) și va deține orice alte clădiri, construcții, instalații etc care vor fi realizate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce orice modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Municipiului Oradea, cât și rezidenților Parcului Industrial.

Niciun rezident al Parcului Industrial nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului Industrial fără acordul prealabil scris al Administratorului Parcului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în administrarea/proprietatea Administratorului și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administrator cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidentului, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului.

În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administratorul Parcului Industrial, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului Parcului Industrial și/sau rezidenților.

Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administratorul Parcului Industrial. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, *dar fără a se limita la*: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.

Administratorul Parcului Industrial îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținut responsabil de efectiva autorizare/avizare a activității rezidentului.

Administratorul Parcului Industrial nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

Parcul Industrial EUROBUSINESS I prezintă următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică
- b) rețea de energie termică
- c) rețea de apă
- d) rețea de canalizare menajeră
- e) rețea de canalizare pluvială
- f) rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial EUROBUSINESS I
- g) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- h) rețea de telecomunicații.

Rețeaua interioară de drumuri se racordează la DN1 - E60 (Șoseaua Borșului) printr-un drum colector. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

Căile interioare de acces sunt drumuri publice potrivit *Planului Urbanistic Zonal* și nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților.

În ceea ce privește alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale a orașului se poate realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către Societatea Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) și a unui aviz de principiu emis de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.

Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua publică intră în sarcina rezidenților interesați.

Modalitățile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I și de realizare/de utilizare a construcțiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009, care poate fi consultat la următoarea adresă: www.adlo.ro.

În conformitate cu prevederile *Planului Urbanistic Zonal* și cu Regulamentul local de urbanism sunt aplicabile următoarele reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

- procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 50% din suprafața totală a terenului (prin excepție, în cazuri temeinic justificate C.M.U.A.T din cadrul Primăriei Municipiului Oradea poate aviza majorarea procentului de ocupare a terenului;
- suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația, de capacitatea construcției și numărul de angajați;
- spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața incintei fiecărei unități industriale;
- regimul de înălțime al construcțiilor va fi de P +1-2 E sau mansardă;
- sistemul de aliniere a clădirilor este de 5-20 m de la alineament, în corelare cu particularitățile construcțiilor existente.

IV. CONDIȚIILE DE FOLOSINȚĂ ȘI DE EXPLOATARE A UNITĂȚILOR

Suprafața de teren care face obiectul prezentei proceduri va fi utilizată de către rezident pe toată durata contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, în condițiile prevăzute prin acesta, urmând ca - la finalizarea în proporție de 100%

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

a investiției la care s-a angajat - rezidentul, în baza dreptului de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial I* **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de servicii realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial I* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta.

V. OBLIGAȚIILE REZIDENTULUI

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul rezidentului Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:

a) **să înceapă lucrările de proiectare și obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni și lucrările de construcție în termen de 7 (șapte) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață**; în calitate de co-contractant, rezidentul din proprie inițiativă pe măsura obținerii lor sau ori de câte ori Administratorul le va solicita în scris, va prezenta următoarele documente justificative, Societății-Administrator referitoare la: contractarea de servicii de proiectare încheiat de Rezident cu un arhitect/o societate specializată care să aibă ca obiect proiectarea Proiectului, dovada începerii procedurilor pentru obținerea autorizației de construire se va face prin prezentarea certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire, autorizația de construire, contract lucrări cu o societate de construcții, comunicarea privind începerea execuției lucrărilor atât la Inspectoratul de Stat în Construcții cât și la Primăria Municipiului Oradea, Ordinul de începere a lucrărilor către constructor, Procesul Verbal de predare a amplasamentului către constructor și graficul de execuție a lucrărilor asumat conform termenilor contractului, vizat spre neschimbare de Instituția Arhitectului Șef a Municipiului Oradea.

b) **să finalizeze lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data începerii lucrărilor conform graficului de execuție a lucrărilor asumat și termenilor contractului**, conform Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor, rezidentul urmând a comunica de îndată Societății-Administrator finalizarea lucrărilor de construcție prin transmiterea Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor și Autorizația de luare în folosință emisă de Instituția Arhitectului Șef a Municipiului Oradea;

c) **să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data intrării în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, activitățile în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.1030/2008 și a contractului de administrare nr. 196321/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea, să le încheie cu rezidenții**;

d) **să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile**;

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
- î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe/de suprafață;
- j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
- k) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, 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 constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;
- l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;
- m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
- n) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
- o) să respecte regulile de circulație în Parcul Industrial;
- p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
- q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.

În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial. În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți.

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege și de contractul încheiat.

Cheltuielile cu realizarea investițiilor asumate prin ofertă și contract vor fi suportate integral de către rezident, iar o dată cu încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață – **și în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea** - investițiile asumate de către rezident prin contract și realizate până la data încetării vor fi predate și vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul Societății-Administrator.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele de *principiu* ale Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.

VI. REGIMUL UNITĂȚII EXPLOATATE DE CĂTRE REZIDENT

Unitatea predată rezidentului în baza prevederilor contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață vor fi exploatate de aceștia în mod direct și exclusiv, pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea acestora, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață - în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea aflată în exploatarea sa - acesta este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina rezidentului și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

VII. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚII

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe/de suprafață, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzeci și cinci) ani.

Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, cât și durata contractului de suprafață poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

VIII. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚII (Redevența)

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării de către Administrator a dreptului de folosință asupra unității, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din Parcul Industrial EUROBUSINESS I și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității (denumit *redevență*) și taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

Redevența percepută de către Administrator este în cuantum de:

- *minimum 0,38 Euro/mp/an* pentru zona **SERVICII** și în situația în care durata contractului este 25 de ani (**9,50 Euro/mp/25 ani**).

Redevența se calculează la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv **18.01.2022 (1 Euro = 4,9445 RON)**.

Redevența se achită de către rezidentul persoană juridică începând cu data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS I.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidentul are posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosința lor exclusivă.

Constatarea realizării și ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

Prin “investiție” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (exceptând platformele betonate) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată 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.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuielile rezidentului și pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosința sa. În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de **9,50 Euro/mp**, respectiv prețul atribuit (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației pentru sectorul servicii comunicat de Banca Centrală Europeană) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață.

Condiții pentru cumpărarea terenului:

- îndeplinirea proiectului de investiție: (finalizarea construcției, desfășurarea activităților prevăzute);
- asumarea de către viitorul rezident a desfășurării activităților prevăzute, pe o perioadă de minim 5 ani;
- păstrarea profilului de activitate pe o perioadă de minim 5 ani de la cumpărarea terenului.

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

Clauzele sunt minimale, proiectul de contract, care se va semna cu Investitorul, urmând a fi aprobat de Consiliul Local al Municipiului Oradea.

IX. TAXA DE ADMINISTRARE

Taxa de administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an (fără T.V.A.).

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare și prestări servicii conexe/de suprafață.

Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS I Oradea.

În schimbul Taxei de Administrare, Administratorul se obligă să asigure rezidentului următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu 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, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități*.

Potrivit Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidentului, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

Prețul unității, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiate/încheiate cu rezidentul vor fi actualizate anual cu rata inflației pentru Zona Euro, Sectorul Servicii așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

Ulterior cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația Parcului Industrial EUROBUSINESS I în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial EUROBUSINESS I, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.

X. OBLIGAȚIILE REZIDENTULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Pe toată durata funcționării în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, Rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, de Regulamentul de Urbanism al Parcului Industrial EUROBUSINESS I și de alte acte normative în vigoare.

XI. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS I investitorul care participă la prezenta procedura **Licitație Deschisă** și care – la data depunerii ofertei - dovedește îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe:

► A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
 - b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
 - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
 - e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
 - f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I.

► B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
 - b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
 - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
 - e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
 - f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I.

Documentele de participare la LICITAȚIA DESCHISĂ vor conține cel puțin următoarele informații:

I. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I;
- g) au constituit garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j) organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini.

II. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au achitat garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- j) organul decizional al Societății/Societății-mamă, după caz a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către **AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.**, informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selecție în urma desfășurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul Societății **AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA** din Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, până la data specificată, respectiv .2022, ORA 12:00, **OFERTA care va conține obligatoriu următoarele documente:**

1) Dovada constituirii GARANȚIEI DE PARTICIPARE la licitație în cuantum de 10.000 (zecemii) Lei;

1.1. Garanția de participare la licitație poate constituită prin:

a) Scrisoare de garanție bancară în favoarea Societății **AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.**, valabilă **cel puțin până la** finalul perioadei de semnare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, **respectiv până la data de 31.08.2021 inclusiv**. Scrisorile de garanție bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferință cu corespondent în România;

b) Ordin de plată în contul deschis pe denumirea Societății **AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA** respectiv RO84BTRL00501202P80178XX, deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A. Sucursala Oradea,

1.2. Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA. are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

1.3. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;
- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

2) Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (DOCUMENTELE DE CALIFICARE):

► A. Pentru persoana juridică ROMÂNĂ:

- a) *Formularul A – Informații generale;*
- b) *Certificatul de înmatriculare a societății*, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- c) *Copii de pe Statutul și de pe Contractul societății* (cu actele adiționale semnificative), cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul;
- d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății* că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței – în original;
- e) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;
- f) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original;
- h) *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;
- i) *Certificate* eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală.

NOTĂ: În temeiul actelor normative în vigoare, cerințele privind obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanții prezintă – la **data depunerii ofertelor** - înlesniri la plată de genul eşalonărilor sau compensărilor, aprobate de către organele competente în domeniu.

► B. Pentru persoana juridică STRĂINĂ:

- a) *Formularul A – Informații generale*
- b) *Actul de înmatriculare a societății comerciale străine*, în traducere legalizată;
- c) *Traducerea legalizată de pe statutul și contractul societății comerciale*, cu actele adiționale semnificative;
- d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății* că nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară – în original;
- e) *Împuternicire*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

- f) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original și în traducere legalizată;
- h) *Bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali semnat și parafat.

NOTĂ: Activitatea pe care investitorul urmează să o desfășoare autorizat în Parcul Industrial trebuie să respecte prevederile P.U.Z. - ului în legătură cu zonificarea funcțională (zona de servicii și zona de industrie ușoară nepoluantă – a se vedea *Anexa nr.1*).

3) OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă va fi întocmită conform cerințelor de la Punctul XII.

Fiecare pagină care face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe (conținând clauzele minime obligatorii conform Anexei 1 la Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I), trebuie să fie semnată în colțul din dreapta jos de către reprezentantul legal al Societății. Semnarea și ștampilarea documentației și a anexelor solicitate atestă însușirea de către ofertant a conținutului documentelor depuse.

XII. OFERTA TEHNICO – FINANCIARĂ

1) Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:

- 1.1. Parcela** (identificată cu numărul lotului și suprafața);
- 1.2. Nivelul redevenței** oferite pe 25 (douăzecișicinci) ani, exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani);
- 1.3. Durata** pentru care se solicită cesionarea dreptului de folosință asupra parcelei.

2) Formularul A – Informații generale;

3) Formularul B – Rezidentul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în *Parcul Industrial Eurobusiness I (Informații privind activitățile viitoare)*;

4) Formularul C (Angajamentul privind investițiile asumate) – Rezidentul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în *Parcul Industrial Eurobusiness I*, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate serviciilor din totalul suprafeței terenului (parcelei).

În Formularul C ofertantul va specifica **și termenul final de realizare a investițiilor.**

Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să respecte cumulativ următoarele condiții:

a) **70 (șaptezeci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp**, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde de protecție;

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

b) **20% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat**, constând în construcții cu acoperiș ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

NOTĂ: Ofertele care nu respectă cumulativ condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.

5) Formularul D (Angajamentul privind personalul angajat);

6) Formularul E (Declarația privind problemele de mediu);

7) Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv - *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape);

8) Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;

9) Formularul F Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, (asumat prin semnătură și ștampilă);

10) Formularul G Actul de constituire a dreptului de Suprafață.

NOTĂ: Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin: Proiect, plan de afaceri, extrasul de cont, graficul de lucrări, planul de situație privind construcțiile de pe parcelă și orice consideră necesar.

XIII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat (**Anexa 2**), în vederea atribuirii parcelei disponibile identificate prin **Anexa 1 (nr. cad. 204082)**.

La licitație pot participa persoanele juridice române și străine.

Ofertanții vor depune la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. situat în Oradea, **strada Primăriei nr. 3, parter**, două plicuri sigilate (unul exterior și altul interior).

Plicul exterior va fi adresat **Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA – Comisiei de Evaluare a Ofertelor în cadrul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ din data de 2022, ora 14:00, pentru parcela cu numărul P 01, situată în perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS I** și va fi însoțit (în exteriorul său) de următoarele documente:

- **Scrisoarea de înaintare** care va conține: numărul parcelei pentru care se ofertează, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse.

Plicul trebuie să conțină **documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini (Punctul XI)**.

- **Dovada constituirii garanției de participare** (Punctul XI).

Plicul interior va conține **OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă** întocmită conform Punctului XII din prezentul Caiet de Sarcini, însoțită de următoarele documente semnate și ștampilate:

1. **Oferta financiară**
2. **Formularul A – Informații generale**
3. **Formularul B – Descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în Parcul Industrial EUROBUSINESS I (Informații privind activitățile viitoare)**
4. **Formularul C – Angajamentul privind investițiile asumate**
5. **Formularul D – Angajamentul privind personalul angajat**
6. **Formularul E – Declarația privind problemele de mediu**
7. **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv – acolo unde este cazul - dezvoltarea în etape a investiției;**
8. **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;**
9. **Formularul F – Contractul de administrare și de prestări servicii conexe;**
10. **Formularul G – Actul de constituire a dreptului de Superficie.**

În cazul adjudecării parcelei și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS I vor face parte integrantă din contract.

În termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului de administrare și prestări servicii/de suprafață se va constitui o scrisoare de garanție bancară, cash/depozit colateral de garanție sau poliță de asigurare în cuantum de 200.000 lei, care în eventualitatea neexecutării termenilor și condițiilor contractului, va fi executată de Administrator. Garanția se va restitui după cumpărarea terenului de viitorul rezident.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, cu respectarea termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în Anexa 2 - Calendarul licitației.

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor în data de 2022, ora 14:00, la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., din Oradea, str. Primăriei, nr. 3, parter.

XIV. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

XV. ATRIBUIREA PARCELEI ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelei și încheierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, conform ofertelor. Contractele de suprafață vor fi semnate după mandatarea Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

Concomitent cu încheierea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe se va semna și Actul de constituire a unui drept de suprafață.

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani) – 30 puncte**
- **Investiția la care se angajează – 40 puncte**
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 20 puncte**
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție – 10 puncte**
(Proiect, Plan de afaceri, Dovada extrasului de cont, Graficul de lucrări, Planul de situație privind construcțiile de pe parcelă și orice consideră necesar)
Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Prețul oferit**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Investiția la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Locurile de muncă la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/neprecizat) nu vor primi niciun punct.

În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.

Parcela va fi atribuită ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;

b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Societatea are dreptul de a **nu** comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;

b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății **AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA**, pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408.863, telefon 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin dispoziția Primarului Municipiului Oradea.

Alte informații despre Parcul Industrial EUROBUSINESS I pot fi obținute de pe pagina web a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. (www.adlo.ro) sau prin e-mail la adresa contact@adlo.ro

XVI. ANEXE

ANEXA 1 – Planul Parcului Industrial Eurobusiness I conținând parcela (unitatea)

ANEXA 2 – Calendarul licitației deschise

ANEXA 3 – Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I

FORMULARUL A: Informații generale

FORMULARUL B: Informații privind activitățile viitoare

FORMULARUL C: Angajamentul de investiții

FORMULARUL D: Angajamentul referitor la personalul angajat

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

FORMULARUL E: Declarația privind problemele de mediu

FORMULARUL F: Contractul de administrare și de prestări servicii conexe

FORMULARUL G: Actul de constituire a unui drept de suprafață

AGETIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.

MUNICIPIUL ORADEA

Prin Director General,
Alina SILAGHI

Prin Primar,
Florin Alin BIRTA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic,
Roxana MARCU

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 204082 Oradea

Nr. cerere	110442
Ziua	12
Luna	08
Anul	2021

Cod verificare
100106798607



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str Gen Mardarescu, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	204082	3.877	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47875 / 06/05/2019		
Act Administrativ nr. SCHITA NR. 27957, din 14/03/2019 emis de OCPI BIHOR;		
B1	Se înființează cartea funciara 204082 a imobilului cu numărul cadastral 204082/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 193976 înscris în cartea funciara 193976;	A1
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 762, din 19/11/2015 emis de Primaria Municipiului Oradea (PAD vizat de OCPI Bihor sub nr. 93292/2015);		
B2	Se înființează cartea funciara 193182 a imobilului cu numărul cadastral 193182/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 190128 înscris în cartea funciara 190128;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 193976/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 18241 din 29/02/2016;</i>		
Act Administrativ nr. HCL NR. 220, din 27/03/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Oradea;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului înch.nr. 72250/2010, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ORADEA , domeniu public		
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 193976/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 36237 din 29/03/2018;</i>		

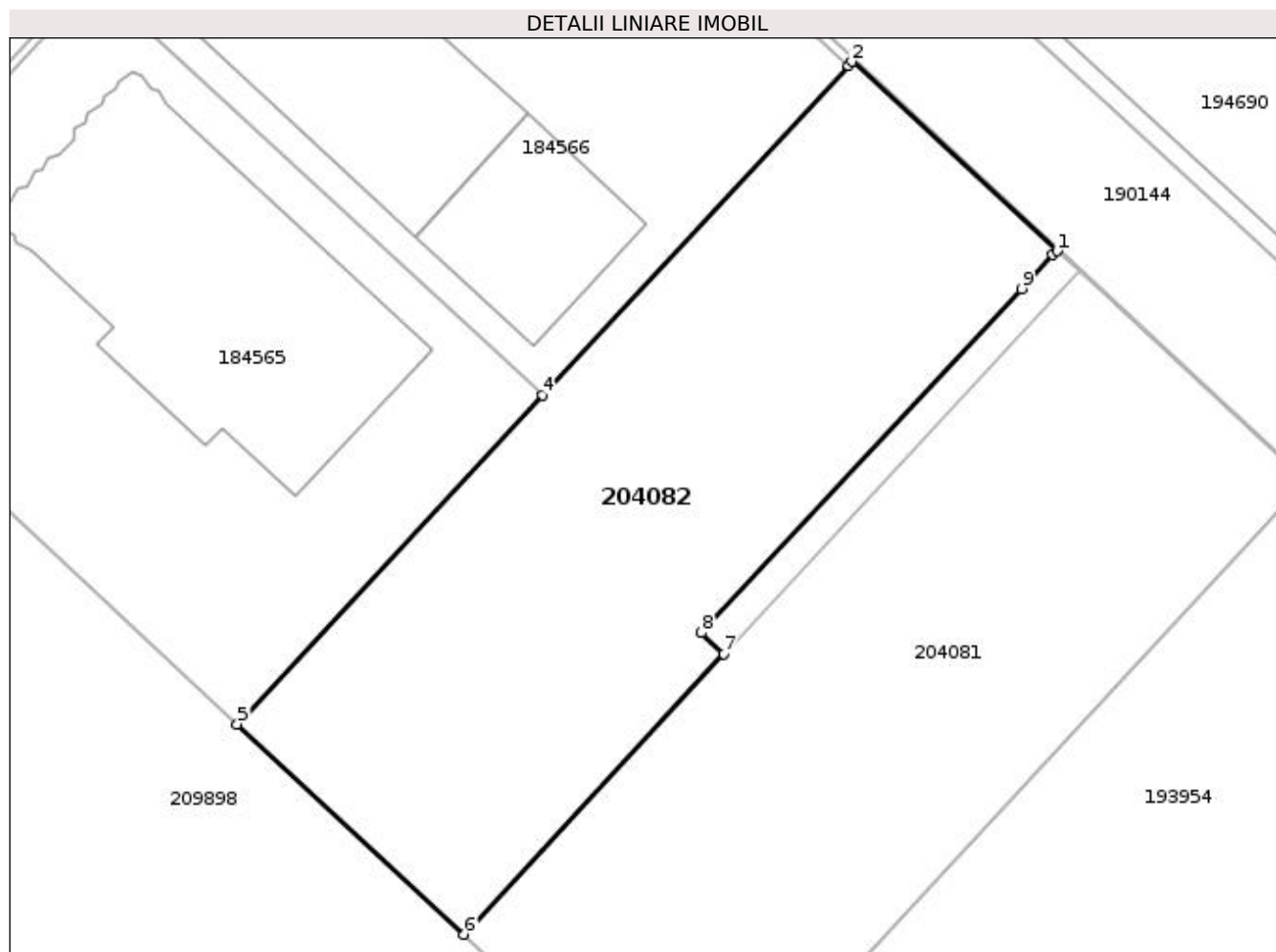
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
204082	3.877	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 4.112 Masurata: 3.877	-	-	-	Teren intravilan imprejmuit partial cu gard din panouri de sarma si fundatie din beton

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	33.863
2	3	0.647
3	4	54.575
4	5	54.41
5	6	37.498

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	46.383
7	8	3.764
8	9	57.025
9	10	5.626
10	1	0.651

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

31-08-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

CAMELIA DOROG

(parafa și semnătura)

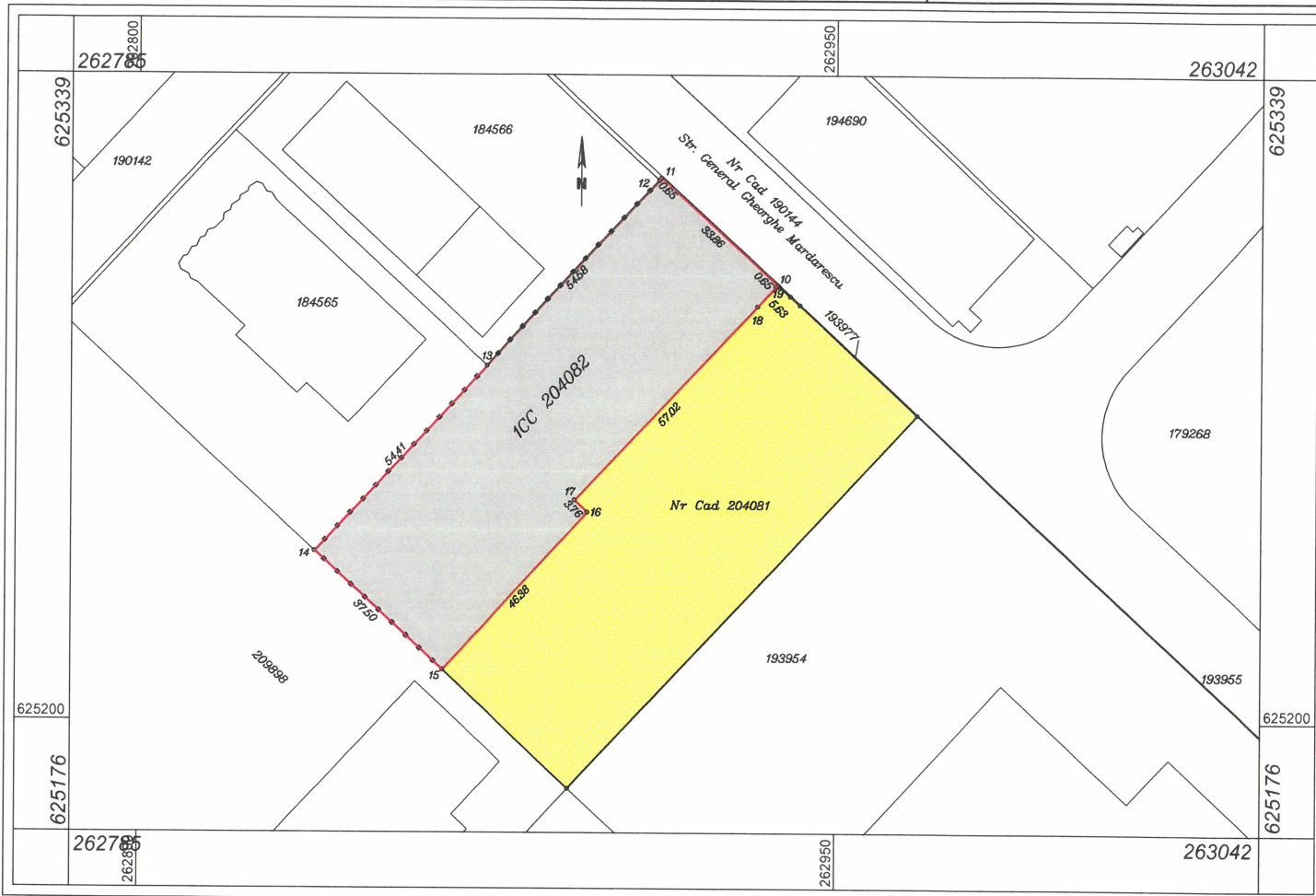
Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 1500

Numar cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
204082	3877	Mun. Oradea. Str. General Gheorghe Mardarescu, jud. Bihor.	
Cartea Funciara nr.	204082	UAT	ORADEA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	3877	Teren intravilan imprejmuit partial cu gard din panouri de sarma si fundatie din beton
Total		3877	-

B. Date referitoare la constructii

Cod const	Destinatia	Suprafata construita la sol	Mentiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 3877 mp
Suprafata din act = 4112 mp

Executant: Ing. Costea Sergiu-Flaviu

Se confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Data: 29.07.2021



Se confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral



100106798607

Incheiere Nr. 110442 / 12-08-2021

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

Dosarul nr. 110442 / 12-08-2021

INCHEIERE Nr. 110442**Registrator:** VASILE EMANOIL COSTAN**Asistent:** CAMELIA DOROG

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ORADEA domiciliat în Loc. Oradea, Piața Unirii, Nr. 1, Jud. Bihor privind Actualizarea informații tehnice în cartea funciara, în baza:

- Act Notarial nr.Declarație aut.1201/04-08-2021 emis de NP Măduța Ioana Adina;
- Act Notarial nr.Declarație aut.1202/04-08-2021 emis de NP. Măduța Ioana Adina;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.PAD 204081/29-07-2021 emis de Costea Sergiu-Flaviu;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.PAD 204082/29-07-2021 emis de Costea Sergiu-Flaviu;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

-

pentru serviciul având codul 263

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 204081, înscris în cartea funciara 204081 UAT Oradea având proprietarii: MUNICIPIUL ORADEA în cota de 1/1 de sub B.3;
- imobilul cu nr. cadastral 204082, înscris în cartea funciara 204082 UAT Oradea având proprietarii: MUNICIPIUL ORADEA în cota de 1/1 de sub B.3;
- Se notează documentația cadastrală recepționată și vizată de serviciul de cadastru din cadrul OCPI Bihor, având ca și obiect modificare limite și a suprafeței de la 4112 mp la 3877 mp asupra A. 1 sub B.4 din cartea funciara 204082 UAT Oradea;
- Se notează documentația cadastrală recepționată și vizată de serviciul de cadastru din cadrul OCPI Bihor, având ca și obiect modificare limite și a suprafeței de la 4120 mp la 4355 mp asupra A. 1 sub B.4 din cartea funciara 204081 UAT Oradea;

Prezenta se va comunica părților:MUNICIPIUL ORADEA
COSTEA SERGIU-FLAVIU

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

02-09-2021

Registrator,

VASILE EMANOIL COSTAN

Asistent Registrator,

CAMELIA DOROG

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

CAIETUL DE SARCINI

privind atribuirea parcelei de servicii disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA

I. DATE GENERALE

Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și la procedura de atribuire a parcelei de servicii disponibile în perimetrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA*, identificate conform **Anexei 1 – Planul Parcului Industrial - Parcele scoase la licitație** (respectiv **Parcela P 01**), destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al *Parcului*.

În prezent, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA are o suprafață totală de 17,89 ha (identificat cu numere cadastrale), fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe Strada Uzinelor, în vecinătatea CET I.

Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA este administrat de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. al cărei capital majoritar este deținut de către Municipiul Oradea.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) a fost aprobat prin Hotărârea nr. 894/2014 a Consiliului Local al Municipiului Oradea, parcelele destinate investițiilor private fiind următoarele:

<i>Numărul parcelei</i>	<i>Suprafața parcelei (mp)</i>
P 01	1.989

Scopul organizării prezentei proceduri îl reprezintă atribuirea în folosință exclusivă a parcelei disponibile – la data desfășurării licitației - în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, identificată cu numărul **P1 (cu numărul cadastral), conform **Planului Parcului Industrial Eurobusiness III - Parcele scoase la licitație (Anexa nr. 1)****

Destinația parcelei:

Parcela nr.1, în suprafață de 1.989 mp, este destinată construirii unui **centru de servicii** care îi va deservi pe rezidenții parcului industrial.

1. Proiectul

Proiectul de investiție care poate fi realizat pe această parcelă constă în construirea de către Investitor a unuia sau mai multor imobile cu spații destinate desfășurării următoarelor activități:

- Sală multifuncțională cu servicii constând în: sala de conferințe/expoziție/showroom, birouri, depozitare, automate cu autoservire;
- Servicii constând în inspectie echipamente individuale de protecție;
- instalare bancomat multifuncțional;
- parcare.

2. Indicatori urbanistici

Suprafața minimă construită (amprenta la sol a construcției) va fi de 20% din suprafața parcelei.

Înălțimea maximă aprobată în zonă este 12 m (P+2).

Investitorul va respecta reglementările urbanistice aplicabile parcului industrial – prevăzute în **HCL nr. 894/12.12.2014**.

Parcela cu Nr.CF 210587 (1.989 mp), este grefată de un drept de servitute de trecere privind rețelele de utilități existente.

3. Funcțiuni/activități

Investitorul trebuie să asigure **minim activitățile prevăzute la punctul 1. Proiectul**. Investitorul poate să prevadă și alte funcțiuni, cu condiția ca acestea să fie permise în incinta parcului industrial, conform Regulamentului parcului industrial.

Activitățile vor fi desfășurate fie de către investitor cu resurse proprii (dacă este autorizat pentru desfășurarea activităților), fie de către terți parteneri, în baza unor contracte de închiriere/folosință a spațiilor din imobilul/imobilele edificate de Investitor.

ADLO îl va sprijini pe Investitor cu toate informațiile necesare pentru realizarea Proiectului, în măsura în care acestea există la ADLO.

ADLO nu va interveni în relațiile contractuale dintre Investitor și terți parteneri.

4. Pretul terenului

Conform Regulamentului parcului industrial, prețul terenului pentru zona de servicii pornește de la **9,5 EUR/mp/25 de ani**.

5. Termene

Investitorul va demara lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire necesare pentru a permite dezvoltarea Construcțiilor în termen de maxim **4 luni** de la intrarea în vigoare a contractelor de administrare și prestări servicii conexe/de suprafață.

Investitorul va demara construcția propriu-zisă în termen de maxim **7 luni** de la intrarea în vigoare a contractelor de administrare și prestări servicii conexe/de suprafață.

Construcția va fi finalizată în termen de maxim **1 an** de la începerea lucrărilor .

În termen de maxim 2 ani de la semnarea Contractului de Administrare și Prestări Servicii conexe/Actului de constituire a unui drept de suprafață, toate activitățile prevăzute la punctul 1 din **Proiect** trebuie să fie în desfășurare și menținute pe durata activității în parc a investitorului. Investitorul este obligat să nu schimbe destinația.

6. Garanții

Garanția de participare la procedura de atribuire: 10.000 (zeci de mii) lei.

În termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului de administrare și prestări servicii/de suprafață se va constitui o scrisoare de garanție bancară, cash/depozit colateral de garanție sau poliță de asigurare în cuantum de 200.000 (două sute de mii) lei, care în eventualitatea neîndeplinirii/nerespectării termenilor și condițiilor contractului, va fi executată de Administrator. Garanția se va restitui după cumpărarea terenului de viitorul rezident.

Având în vedere dotările și utilitățile cu care este prevăzut Parcul (model "green field"), respectiv destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construirii de hale/clădiri pentru diversele activități de producție și de servicii.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial Eurobusiness III* viitorii rezidenți să realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe** și anume: furnizarea utilităților, prestarea serviciilor de curățenie și pază, a serviciilor comerciale și de alimentație publică, activitățile hoteliere, prestarea serviciilor de evidență contabilă, asistență în afaceri, a serviciilor de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS III trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul din domeniile de **activitate acceptate** care se regăsesc în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III.

Toate activitățile care se vor desfășura în cadrul Parcului Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.

Totodată, rezidenții Parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

Nicio activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial.

În cadrul Parcului Industrial este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

În *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Conform Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III, **rezidenții ai Parcului Industrial** sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații *non*-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul *Parcului Industrial Oradea III*, în calitate de *co-contractanți* al Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial Oradea III* este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Societatea

Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS III reprezintă ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, parcărilor, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea **Administratorului**.

Infrastructura comuna a Parcului Industrial EUROBUSINESS III reprezintă partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial Oradea III constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, parcărilor, căile de transport, drumurile de pe terenul din perimetrul Parcului Industrial Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea **Administratorului**, fiind destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial.

Unitatea reprezintă partea integrantă a Parcului Industrial EUROBUSINESS III aflată în folosința exclusivă a **Rezidentului**, conectată la **Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS III** și în cadrul căreia **Rezidentul** desfășoară activitățile economice pentru care a fost în prealabil autorizat.

II. CONDIȚIILE MINIME OBLIGATORII PREVĂZUTE PENTRU ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS III

1. **Suma investită:** *minimum 70 EUR/mp* (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).

2. **Gradul de ocupare a terenului:** *construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de minimum 20%*, raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.

Va fi respinsă ca **INACCEPTABILĂ** oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

(i) nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;

- (ii) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;
- (iii) nu a fost însoțită de garanția de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitată în caietul de sarcini;
- (iv) a fost depusă de un ofertant căruia îi lipsește unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini sau cel puțin unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini are termenul de valabilitate expirat, *termen calculat la data deschiderii ofertei*;
- (v) a fost depusă de un ofertant care a prezentat documentele solicitate în copie, deși în caietul de sarcini aceste documente au fost solicitate în original sau în copie legalizată, iar ofertantul nu transmite documentele respective în original sau în copie legalizată conform solicitării comisiei de evaluare înăuntrul termenului precizat de aceasta;
- (vi) nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară.

Va fi respinsă ca **NECONFORMĂ** oferta care a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

OFERTA ADMISIBILĂ reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

III. DESCRIEREA UNITĂȚILOR SCOASE LA LICITAȚIE

Suprafața de teren destinată atribuirii este compusă din parcele cu suprafețe individuale conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în (**Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament**) atașate prezentului Caiet de Sarcini.

Vizitarea amplasamentului

Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul, precum și să obțină pentru el însuși, *pe proprie răspundere și pe proprie cheltuială*, toate informațiile necesare elaborării și depunerii ofertei.

În cazul în care, după semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, există obiecțiuni din partea rezidenților co-contractanți cu privire la terenul atribuit, acestea nu vor putea fi acceptate.

Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren

Parcela nr.1, în suprafață de 1.989 mp, este destinată construirii unui **centru de servicii** care îi va deservi pe rezidenții parcului industrial, respectiv pe toți cei interesați.

Infrastructura Parcului Industrial Oradea III

Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA dispune de următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică
- b) rețea de apă
- c) rețea de canalizare menajeră
- d) rețea de canalizare pluvială
- e) rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial EUROBUSINESS III
- f) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- g) rețea de telecomunicații

Racordarea acestora se va face printr-un drum colector la strada Uzinelor. Fiecare parcelă va avea acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

În ceea ce privește alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale a orașului se va realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către S.C.Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) și a unui aviz de principiu emis de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.

Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua publică intră în sarcina rezidenților interesați.

Lucrările pentru realizarea rețelelor de utilități în Parcul Industrial III sunt finalizate.

Modalitățile de exploatare a terenurilor ocupate în *Parcul Industrial Eurobusiness III* și de realizare/de utilizare a construcțiilor în *Parc* sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.894/2014.

IV. CONDIȚIILE DE FOLOSINȚĂ ȘI DE EXPLOATARE ALE UNITĂȚILOR

Suprafețele de teren care fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe toată durata contractului de administrare și de prestări servicii conexe, în condițiile prevăzute prin acesta, urmând ca - la finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat - rezidenții, în baza dreptului de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Pe toată durata contractului de administrare și de prestări servicii conexe încheiat cu Societatea-Administrator, rezidenților **le este interzis** să subcesioneze dreptul de folosință asupra terenului atribuit.

De asemenea, rezidenților prezenți în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III* **le este interzis** să vândă ori să închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără notificarea scrisă prealabilă a Societății-Administrator.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

V. OBLIGAȚIILE REZIDENTILOR

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul rezidentului Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:

- a) **să înceapă lucrările de proiectare și obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni și lucrările de construcție în termen de 7 (șapte) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață;** în calitate de co-contractant, rezidentul din proprie inițiativă pe măsura obținerii lor sau ori de câte ori Administratorul le va solicita în scris, va prezenta următoarele documente justificative, Societății-Administrator referitoare la: contractarea de servicii de proiectare încheiat de Rezident cu un arhitect/o societate specializată care să aibă ca obiect proiectarea Proiectului, dovada începerii procedurilor pentru obținerea autorizației de construire se va face prin prezentarea certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire, autorizația de construire, contract lucrări cu o societate de construcții, comunicarea privind începerea execuției lucrărilor atât la Inspectoratul de Stat în Construcții cât și la Primăria Municipiului Oradea, Ordinul de începere a lucrărilor către constructor, Procesul Verbal de predare a amplasamentului către constructor și graficul de execuție a lucrărilor asumat conform termenilor contractului, vizat spre neschimbare de Instituția Arhitectului Șef a Municipiului Oradea.
- b) **să finalizeze lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data începerii lucrărilor conform graficului de execuție a lucrărilor asumat și termenilor contractului,** conform Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor, rezidentul urmând a comunica de îndată Societății-Administrator finalizarea lucrărilor de construcție prin transmiterea Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor și Autorizația de luare în folosință emisă de Instituția Arhitectului Șef a Municipiului Oradea;
- c) **să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data intrării în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, activitățile în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.1030/2008 și a contractului de administrare nr. 196321/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea, să le încheie cu rezidenții;**
- d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);

- i) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
 - j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
 - k) să folosească unitatea, infrastructura comună și/sau infrastructura exclusivă aferentă, 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 constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;
 - l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;
 - m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, *exceptând* lucrările necesare finalizării investiției asumate;
 - n) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
 - o) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.
- În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial. În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți.
- p) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege și de contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Cheltuielile cu realizarea investițiilor asumate prin ofertă și contract vor fi suportate integral de către rezident, iar o dată cu încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe – **și în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea** - investițiile asumate de către rezident prin contract și realizate până la data încetării vor fi predate și vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul Societății-Administrator.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele *de principiu* ale Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

VI. REGIMUL UNITĂȚILOR EXPLOATATE DE CĂTRE REZIDENȚI

Unitățile predate rezidenților în baza prevederilor contractului de administrare și de prestări servicii conexe vor fi exploatate de aceștia în mod direct și exclusiv, pe riscul,

cheltuiala și pe răspunderea acestora, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul - **în cazul în care acesta nu cumpără terenul aflat în exploatarea sa** - este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina sa și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

VII. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, cât și durata contractului de suprafață poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață, părțile vor renegocia redevența (prețul) și taxa de administrare.

VIII. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚII (Redevența)

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării de către Administrator a dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din Parcul Industrial EUROBUSINESS III și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit *redevență*) și taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

Redevența percepută de către Administrator este în cuantum de:

- **minimum 0,38 Euro/mp/an** pentru zona **SERVICII** și în situația în care durata contractului este 25 de ani (**9,50 Euro/mp/25 ani**).

Redevența se calculează la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv **19.01.2022 (1 Euro = 4,9447 RON)**.

Redevența se achită de către rezidentul persoană juridică începând cu data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosința lor exclusivă.

Constatarea realizării și ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

Prin “investiție” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (exceptând platformele betonate) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată 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.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosința sa. În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de **9,50 Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației pentru sectorul servicii comunicat de Banca Centrală Europeană) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață.

Condiții pentru cumpărarea terenului:

- îndeplinirea proiectului de investiție: (finalizarea construcției, desfășurarea activităților prevăzute);
- asumarea de către viitorul rezident a desfășurării activităților prevăzute, pe o perioadă de minim 5 ani;
- păstrarea profilului de activitate pe o perioadă de minim 5 ani de la cumpărarea terenului.

Clauzele sunt minimale, proiectul de contract, care se va semna cu Investitorul, urmând a fi aprobat de Consiliul Local al Municipiului Oradea.

IX. TAXA DE ADMINISTRARE

Taxa de Administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/lan (fără T.V.A.).

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosință/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare și prestări servicii conexe.

Taxa de administrare se va percepe de către Administrator începând cu data finalizării lucrărilor de introducere a rețelelor de utilități până la limita Terenului, Rezidentul fiind notificat în prealabil cu cel puțin 1 (una) lună anterioară datei de începere a percepției taxei de administrare.

În schimbul Taxei de Administrare, Administratorul le va asigura rezidenților următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial Oradea III, *exceptând accesul propriu în unități*;
- d) lucrările de întreținere și reparații 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**, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități*.

Spațiile comune reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

Prețul unității, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiate/încheiate cu rezidenții vor fi actualizate anual cu rata inflației pentru Zona Euro, Sectorul Servicii așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

Ulterior cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația Parcului Industrial EUROBUSINESS III în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial EUROBUSINESS III, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

X. OBLIGAȚIILE REZIDENTULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Pe toată durata funcționării în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, de Regulamentul de Urbanism al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III* și de alte acte normative în vigoare.

XI. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS III investitorul care participă la prezenta procedură **Licitație Deschisă** și care – la data depunerii ofertei – dovedește îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe:

► A. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;

- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
 - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
 - e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
 - f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

► B. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
 - b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
 - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
 - e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
 - f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

Documentele de participare la LICITAȚIA DESCHISĂ vor conține cel puțin următoarele informații:

I. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolubili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eşalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;

- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III;
- g) au constituit garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j) organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini.

II. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au achitat garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- j) organul decizional al Societății/Societății-mamă, după caz a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. informații pe care

Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selecție în urma desfășurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, din Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, până la data specificată, respectiv **.....2021, ORA 12:00, OFERTA care va conține obligatoriu următoarele documente:**

1) Dovada constituirii GARANȚIEI DE PARTICIPARE la licitație în cuantum de 10.000 (zecemii) Lei;

1.1. Garanția de participare la licitație poate constituită prin:

a) Scrisoare de garanție bancară în favoarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. **valabilă cel puțin până la** finalul perioadei de semnare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, **respectiv până la data 2021**. Scrisorile de garanție bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferință cu corespondent în România;

b) Ordin de plată în contul deschis pe denumirea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv RO84BTRL00501202P80178XX, deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A. Sucursala Oradea.

1.2. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

1.3. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:

- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;

- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

2) Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (DOCUMENTELE DE CALIFICARE):

► A. Pentru persoana juridică ROMÂNĂ:

a) *Formularul A* – Informații generale;

b) *Certificatul de înmatriculare a societății*, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;

c) *Copii de pe Statutul și de pe Contractul societății* (cu actele adiționale semnificative), cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul;

d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății* că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței sau de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență – în original;

- e) *Cazierul juridiciar* al administratorului/administratorilor;
- f) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară* - în original;
- h) *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;
- i) *Certificate* eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală – valabile și în original.

NOTĂ: În temeiul actelor normative în vigoare, cerințele privind obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanții prezintă – **la data depunerii ofertelor** - înlesniri la plată (eșalonări sau compensărilor) aprobate de către organele competente în domeniu.

► **B. Pentru persoana juridică STRĂINĂ:**

- a) *Formularul A* – Informații generale
- b) *Actul de înmatriculare a societății* comerciale străine, în traducere legalizată;
- c) *Traducerea legalizată de pe statutul și contractul societății* comerciale, cu actele adiționale semnificative;
- d) *Declarație pe proprie răspundere* a administratorului societății că nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară – în original;
- e) *Împuternicire*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- f) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original și în traducere legalizată;
- h) *Bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali semnat și parafat.

NOTĂ: Activitatea pe care investitorul urmează să o desfășoare autorizat în Parcul Industrial III trebuie să respecte prevederile P.U.Z. - ului în legătură cu zonificarea funcțională (zonă de servicii și zonă de industrie ușoară nepoluantă – a se vedea *Anexa 1*).

Având în vedere cele menționate, fiecare ofertant va opta pentru o parcelă adecvată domeniului său de activitate.

3) OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă va fi întocmită conform cerințelor de la Punctul XII.

Fiecare pagină care face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe (conținând clauzele minime obligatorii conform Anexei 1 la Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III), trebuie să fie semnată în colțul din dreapta jos de către reprezentantul legal al Societății. Semnarea și ștampilarea

documentației și a anexelor solicitate atestă însușirea de către ofertant a conținutului documentelor depuse.

XII. OFERTA TEHNICO – FINANCIARĂ

1) Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:

Parcela solicitată (identificată cu numărul lotului și suprafața);

1.1. Nivelul redevenței oferite pe 25 (douăzecișicinci) ani, exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani);

1.2. Durata pentru care se solicită cesionarea dreptului de folosință asupra parcelei.

2) Formularul A – Informații generale

3) Formularul B – Ofertantul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în *Parcul Industrial Eurobusiness Parc Oradea III*, inclusiv procesele tehnologice folosite (**Informații privind activitățile viitoare**);

4) Formularul C (Angajamentul privind investițiile asumate) – Ofertantul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în *Parcul Industrial Eurobusiness Parc Oradea III*, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafeței terenului (parcele).

În Formularul C ofertantul va specifica **și termenul final de realizare a investițiilor**.

În cazul în care investiția propusă va fi realizată etapizat, ofertantul va prezenta și un **Grafic estimativ de lucrări**.

Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să respecte cumulativ următoarele condiții:

a) 70 (șaptezeci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde de protecție;

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).

b) 20% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat, constând în construcții cu acoperiș ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

NOTĂ: Ofertele care nu respectă cumulativ condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.

5) Formularul D (Angajamentul privind personalul angajat);

6) Formularul E (Declarația privind problemele de mediu);

7) Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv - *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape);

8) Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;

9) Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, însușit prin semnătură și ștampilă);

10) Formularul G – Actul de constituire a dreptului de Suprafață

NOTĂ: Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrice a investiției, a extrasului de cont sau - în situația în care finanțarea se va face prin accesarea unui credit - a scrisorii de confort emisă de către bancă.

În cazul în care pentru aceeași parcelă licitează *cel puțin* doi ofertanți, iar unul dintre aceștia a depus oferta solicitând și parcela alăturată celei scoase la licitație, Comisia de Evaluare a Ofertelor (*Comisia*) va proceda la compararea ofertelor și la aplicarea aceluiași algoritm de calcul pe baza căruia va stabili punctajul final prin care va fi desemnată oferta câștigătoare.

XIII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat (**Anexa 2**), în vederea atribuirii parcelelor disponibile identificate prin **Anexa 1 (CF nr. 210587)**.

Ofertanții vor depune la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, situat în Oradea, **strada Primăriei nr.3, parter**, două plicuri sigilate (unul exterior și altul interior).

Plicul exterior va fi adresat **Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. - Comisiei de Evaluare a Ofertelor în cadrul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ din data de 2021, ora 14:00, pentru parcela/parcelele cu numărul/numerele P01, situată/situate în perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS III** și va fi însoțit (în exteriorul său) de următoarele documente:

- **Scrisoarea de înaintare** care va conține: numărul/numerele parcelei (lor) pentru care se ofertează, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse.

Plicul trebuie să conțină **documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini (Punctul XI)**.

- **Dovada constituirii garanției de participare** (Punctul XI).

Plicul interior va conține **OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă** întocmită conform Punctului XII din prezentul Caiet de Sarcini însoțită de următoarele documente semnate și stampilate:

1. **Oferta financiară**
2. **Formularul A - Informații generale**
3. **Formularul B - Descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC III (Informații privind activitățile viitoare)**
4. **Formularul C - Angajamentul privind investițiile asumate**
5. **Formularul D - Angajamentul privind personalul angajat**
6. **Formularul E - Declarația privind problemele de mediu**
7. **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv – acolo unde este cazul - dezvoltarea în etape a investiției;**
8. **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;**
9. **Formularul F - Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, (semnat și stampilat);**

10. Formularul G - Actul de constituire a dreptului de Superficie

În cazul adjudecării parcelei/parcelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial III vor face parte integrantă din contract.

În termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului de administrare și prestări servicii/de superficie se va constitui o scrisoare de garanție bancară, cash/depozit colateral de garanție sau poliță de asigurare în cuantum de 200.000 lei, care în eventualitatea neexecutării termenilor și condițiilor contractului, va fi executată de Administrator. Garanția se va restitui după cumpărarea terenului de viitorul rezident.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la adresa Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv str. Primăriei, nr.3, parter, Oradea, cu respectarea de către ofertanți a termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în **Anexa 2 - Calendarul licitației.**

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor în data de 2021, **ora 14:00** la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Oradea, **strada Primăriei nr.3, parter.**

XIV. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

XV. ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelelor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor.

Concomitent cu încheierea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe se va semna Actul de constituire a unui drept de superficie.

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani) – 30 puncte**
- **Investiția la care se angajează – 40 puncte**
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 20 puncte**
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție – 10 puncte**

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Prețul oferit**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

- Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Investiția la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Locurile de muncă la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/neprecizat) nu vor primi niciun punct.

În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.

Parcelele disponibile vor atribuite ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

- a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;
- b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Societatea are dreptul de a **nu** comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

- a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;
- b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408.863, tel. 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita

orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

Alte informații despre Parcul Industrial EUROBUSINESS III pot fi obținute de pe pagina web a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. (www.adlo.ro) și prin e-mail la adresa contact@adlo.ro

XV. ANEXE

ANEXA 1 – Planul Parcului Industrial Eurobusiness Parc III conținând parcelele disponibile, Cărțile Funciare și Planurile de Amplasament

ANEXA 2 – Calendarul licitației deschise

ANEXA 3 – Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea III

FORMULARUL A: Informații generale

FORMULARUL B: Informații privind activitățile viitoare

FORMULARUL C: Angajamentul de investiții

FORMULARUL D: Angajamentul referitor la personalul angajat

FORMULARUL E: Declarația privind problemele de mediu

FORMULARUL F: Contractul de administrare și de prestări servicii conexe

FORMULARUL G: Actul de constituire a dreptului de Superficie

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Prin Director General,

Teodora Alina SILAGHI

VIZAT JURIDIC,

Consilier Juridic,

Roxana MARCU

Licitatia deschisa

ANEXA nr. 2

CALENDARUL LICITAȚIEI DESCHISE
(PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS I)

Publicarea Anunțului de participare	Data publicării
Perioada de depunere a ofertelor	21 de zile calendaristice de la publicarea anunțului de participare
Deschiderea ofertelor	Ultima zi de depunere a ofertelor, ora 14:00
Perioada de evaluare a ofertelor (termenul estimativ în funcție de numărul de oferte depuse, termenul se poate prelungi, în situația prelungirii termenului se va comunica participanților la licitație perioada de prelungire)	5 zile lucrătoare de la deschiderea ofertelor
Anunțarea rezultatului licitației	După finalizarea evaluării ofertelor
Perioada de depunere a contestațiilor	3 zile lucrătoare de la comunicare (termen maxim 10 zile analiză contestații)
Perioada de semnare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe (<i>estimativă</i>)	Termen maxim 45 de zile de la comunicarea rezultatului final

Licitatia deschisa

ANEXA nr. 2

CALENDARUL LICITAȚIEI DESCHISE
(PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II)

Publicarea Anunțului de participare	Data publicării
Perioada de depunere a ofertelor	21 de zile calendaristice de la publicarea anunțului de participare
Deschiderea ofertelor	Ultima zi de depunere a ofertelor, ora 14:00
Perioada de evaluare a ofertelor (termenul estimativ în funcție de numărul de oferte depuse, termenul se poate prelungi, în situația prelungirii termenului se va comunica participanților la licitație perioada de prelungire)	5 zile lucrătoare de la deschiderea ofertelor
Anunțarea rezultatului licitației	După finalizarea evaluării ofertelor
Perioada de depunere a contestațiilor	3 zile lucrătoare de la comunicare (termen maxim 10 zile analiză contestații)
Perioada de semnare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe (<i>estimativă</i>)	Termen maxim 45 de zile de la comunicarea rezultatului final

Licitatia deschisa

ANEXA nr. 2

CALENDARUL LICITAȚIEI DESCHISE
(PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS III)

Publicarea Anunțului de participare	Data publicării
Perioada de depunere a ofertelor	21 de zile calendaristice de la publicarea anunțului de participare
Deschiderea ofertelor	Ultima zi de depunere a ofertelor, ora 14:00
Perioada de evaluare a ofertelor (termenul estimativ în funcție de numărul de oferte depuse, termenul se poate prelungi, în situația prelungirii termenului se va comunica participanților la licitație perioada de prelungire)	5 zile lucrătoare de la deschiderea ofertelor
Anunțarea rezultatului licitației	După finalizarea evaluării ofertelor
Perioada de depunere a contestațiilor	3 zile lucrătoare de la comunicare (termen maxim 10 zile analiză contestații)
Perioada de semnare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe (<i>estimativă</i>)	Termen maxim 45 de zile de la comunicarea rezultatului final

CAIETUL DE SARCINI

privind atribuirea parcelelor (unităților) disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA

I. DATE GENERALE

Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și la procedura de atribuire a parcelelor disponibile în perimetrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS I ORADEA*, identificate conform **Anexei 1 – Planul Parcului Industrial - Parcele disponibile**, respectiv **Parcelele nr.....** destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al *Parcului*.

Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este proprietatea privată a Municipiului Oradea, fiind în administrarea și exploatarea Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA are o suprafață totală de **136,32 ha**, fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe Șoseaua Borșului nr.24. Parcul Industrial Eurobusiness I este administrat de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. al cărei capital majoritar este deținut de către Municipiul Oradea.

Numărul parcelei	Suprafața parcelei (mp)	Numărul cadastral

Scopul organizării prezentei proceduri îl reprezintă atribuirea în folosință exclusivă a parcelelor disponibile – la data desfășurării licitației - în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, identificate cu numerele (cu numere cadastrale), conform **Planului Parcului Industrial Eurobusiness I - Parcele scoase la licitație (Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament).**

Atribuirea parcelelor se face de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. prin procedura de *licitație deschisă*, în baza Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, a Hotărârii nr.1030/2008 a Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea contractului de administrare a Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea I între Municipiului Oradea și EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A, a Hotărârii nr.25/2009 a Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea I, modificat prin Hotărârile nr.511/2013, nr.768/23.10.2014, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, **nr.321/27.03.2018, nr.543/24.05.2018,**

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

nr.30/30.01.2019 și nr.608/14.08.2020 ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, precum și în temeiul Hotărârii nr.10/17.03.2014 adoptată de către Adunarea Generală a Acționarilor EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Având în vedere dotările și utilitățile cu care este prevăzut Parcul (model "green field"), respectiv destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construirii de hale/clădiri pentru diversele activități de producție și servicii.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial Eurobusiness I* viitorii rezidenți să realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe** și anume: furnizarea utilităților, prestarea serviciilor de curățenie și pază, a serviciilor comerciale și de alimentație publică, activitățile hoteliere, prestarea serviciilor de evidență contabilă, asistență în afaceri, a serviciilor de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS I trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul din **codurile CAEN** care se regăsesc în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I.

Toate activitățile care se vor desfășura în cadrul Parcului Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.

Totodată, rezidenții Parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

Nicio activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial.

În cadrul Parcului Industrial este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

Conform Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I, **rezidenți ai Parcului Industrial sunt** operatorii economici, persoane juridice române sau străine, care dețin o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul *Parcului Industrial Eurobusiness I*, în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe/contract de concesiune și/sau a altui contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.1030/2008 și a Contractului de Administrare nr.1963219/19.11.2008, să le încheie cu rezidenții.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial I este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a Contractului de Administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea.

Infrastructura Parcului Industrial Eurobusiness I reprezintă ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcărilor, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS I, care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz.

Infrastructura comună a Parcului Industrial Eurobusiness I reprezintă partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcărilor, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial.

Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial Eurobusiness I reprezintă partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului Industrial.

Unitatea reprezintă partea integrantă a Parcului Industrial reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea/administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial și în cadrul căreia rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

**II. CONDIȚIILE MINIME OBLIGATORII PREVĂZUTE PENTRU
ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL**

1. Suma investită: *minimum 70 EUR/mp* (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).

2. Gradul de ocupare a terenului: construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de *minimum 20%*, raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.

Va fi respinsă ca **INACCEPTABILĂ** oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

- (i) nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;
- (ii) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;
- (iii) nu a fost însoțită de garanția de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitată în caietul de sarcini;
- (iv) a fost depusă de un ofertant căruia îi lipsește unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini sau cel puțin unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini are termenul de valabilitate expirat, *termen calculat la data deschiderii ofertei*;
- (v) a fost depusă de un ofertant care a prezentat documentele solicitate în copie, deși în caietul de sarcini aceste documente au fost solicitate în original sau în copie legalizată, iar ofertantul nu transmite documentele respective în original sau în copie legalizată conform solicitării comisiei de evaluare înăuntrul termenului precizat de aceasta;
- (vi) nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară.

Va fi respinsă ca **NECONFORMĂ** oferta care a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

OFERTA ADMISIBILĂ reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

III. DESCRIEREA UNITĂȚILOR SCOASE LA LICITAȚIE

Suprafața de teren destinată atribuirii este compusă din parcele (unitati) cu suprafețe individuale conform topografiei, forme geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în **(Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament)** atașate prezentului Caiet de Sarcini.

Vizitarea amplasamentului

Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul, precum și să obțină pentru el însuși, *pe proprie răspundere și pe proprie cheltuială*, toate informațiile necesare elaborării și depunerii ofertei.

Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren

Construcția halelor/clădirilor industriale, amenajarea căilor de acces, a zonelor verzi și a parcurilor destinate diverselor activități de producție și servicii care se încadrează în profilul de activitate al Parcului.

Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS I

Administratorul deține în administrare exclusivă rețelele de telecomunicații, de drumuri, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente, rețeaua electrică de distribuție (inclusiv Stația de transformare 110/20 kV, stații de conexiune și posturi trafo) și va deține orice alte clădiri, construcții, instalații etc care vor fi realizate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I și

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce orice modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Municipiului Oradea, cât și rezidenților Parcului Industrial.

Niciun rezident al Parcului Industrial nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului Industrial fără acordul prealabil scris al Administratorului Parcului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în administrarea/proprietatea Administratorului și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administrator cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelilor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidentului, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului.

În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administratorul Parcului Industrial, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului Parcului Industrial și/sau rezidenților.

Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administratorul Parcului Industrial. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, *dar fără a se limita la*: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.

Administratorul Parcului Industrial îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținut responsabil de efectivă autorizare/avizare a activității rezidentului.

Administratorul Parcului Industrial nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

Parcul Industrial EUROBUSINESS I prezintă următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică
- b) rețea de energie termică
- c) rețea de apă
- d) rețea de canalizare menajeră
- e) rețea de canalizare pluvială

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

- f) rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial EUROBUSINESS I
- g) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- h) rețea de telecomunicații.

Rețeaua interioară de drumuri se racordează la DN1 - E60 (Șoseaua Borșului) printr-un drum colector. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

Căile interioare de acces sunt drumuri publice potrivit *Planului Urbanistic Zonal* și nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților.

În ceea ce privește alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale a orașului se poate realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către Societatea Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) și a unui aviz de principiu emis de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua publică intră în sarcina rezidenților interesați.

Modalitățile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I și de realizare/de utilizare a construcțiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009, care poate fi consultat la următoarea adresă: www.adlo.ro.

În conformitate cu prevederile *Planului Urbanistic Zonal* și cu Regulamentul local de urbanism sunt aplicabile următoarele reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

- procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 50% din suprafața totală a terenului (prin excepție, în cazuri temeinic justificate C.M.U.A.T din cadrul Primăriei Municipiului Oradea poate aviza majorarea procentului de ocupare a terenului;
- suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația, de capacitatea construcției și numărul de angajați;
- spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața incintei fiecărei unități industriale;
- regimul de înălțime al construcțiilor va fi de P +1-2 E sau mansardă;
- sistemul de aliniere a clădirilor este de 5-20 m de la alineament, în corelare cu particularitățile construcțiilor existente.

IV. CONDIȚIILE DE FOLOSINȚĂ ȘI DE EXPLOATARE A UNITĂȚILOR

Suprafețele de teren care fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe toată durata contractului de administrare și de prestări servicii conexe, în condițiile prevăzute prin acesta, urmând ca - la finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat - rezidenții, în baza dreptului de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial I* **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial I* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

V. OBLIGAȚIILE REZIDENTILOR

Potrivit Regulamentului de Funcționare, în cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:

- a) **să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe**; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Societatea-Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
- b) **să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință**, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Şef;
- c) **să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe** și/sau orice alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.1030/2008 și a contractului de administrare nr. 196321/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea, să le încheie cu rezidenții;
- d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
- î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe/contractul de concesiune;
- j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

- k) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, 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 constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;
 - l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;
 - m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
 - n) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
 - o) să respecte regulile de circulație în Parcul Industrial;
 - p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
 - q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de concesiune/de suprafață, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.
- În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial. În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți.
- r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege și de contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Cheltuielile cu realizarea investițiilor asumate prin ofertă și contract vor fi suportate integral de către rezident, iar o dată cu încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe – **și în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea** - investițiile asumate de către rezident prin contract și realizate până la data încetării vor fi predate și vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul Societății-Administrator.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele de principiu ale Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

VI. REGIMUL UNITĂȚILOR EXPLOATATE DE CĂTRE REZIDENTI

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

Unitățile predate rezidenților în baza prevederilor contractului de administrare și de prestări servicii conexe vor fi exploatate de aceștia în mod direct și exclusiv, pe risc, cheltuială și pe răspunderea acestora, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de administrare și de prestări servicii conexe - în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea aflată în exploatarea sa - acesta este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina rezidentului și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

VII. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, cât și durata contractului de suprafață sau concesiune poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

VIII. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚILOR (Redevența)

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării de către Administrator a dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din Parcul Industrial EUROBUSINESS I și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit *redevență*) și taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

Redevența percepută de către Administrator este în cuantum de:

- **minimum 0,32 Euro/mp/an** pentru zona **INDUSTRIE**, respectiv **8 Euro/mp/25 ani**;
- **minimum 0,38 Euro/mp/an** pentru zona **SERVICII**, respectiv **9,5 Euro/mp/25 ani**.

Redevența se calculează la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv (1 Euro = ... RON).

Redevența se achită de către rezidentul persoană juridică începând cu data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS I.

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosința lor exclusivă.

Constatarea realizării și ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

Prin “investiție” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (exceptând platformele betonate) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată 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.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosința sa. În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de **8,00 Euro/mp, respectiv 9,50 Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de concesiune/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

IX. TAXA DE ADMINISTRARE

Taxa de administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an (fără T.V.A.).

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare și prestări servicii conexe.

Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS I.

În schimbul Taxei de Administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu 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, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de*

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.

Potrivit Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

Prețul unității, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiat/încheiate cu rezidenții vor fi actualizate anual cu rata inflației pentru Zona Euro, Sectorul Servicii așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

Ulterior cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația Parcului Industrial EUROBUSINESS I în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial EUROBUSINESS I, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

X. OBLIGAȚIILE REZIDENTULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Pe toată durata funcționării în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, Rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, de Regulamentul de Urbanism al Parcului Industrial EUROBUSINESS I și de alte acte normative în vigoare.

XI. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS I investitorul care participă la prezenta procedură **Licitație Deschisă** și care – la data depunerii ofertei - dovedește îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe:

► A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
 - b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
 - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
 - e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I.

► B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I.

Documentele de participare la LICITAȚIA DESCHISĂ vor conține cel puțin următoarele informații:

I. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolubili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I;
- g) au constituit garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j) organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini.

II. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au achitat garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- j) organul decizional al Societății/Societății-mamă, după caz a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selecție în urma desfășurării procedurii, pierde dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA** din Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, până la data specificată, respectiv, **ORA 12,00, OFERTA care va conține obligatoriu următoarele documente:**

1) Dovada constituirii GARANȚIEI DE PARTICIPARE la licitație în cuantum de 10.000 (zecemii) Lei;

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

1.1. Garanția de participare la licitație poate constituită prin:

a) Scrisoare de garanție bancară în favoarea Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA.**, valabilă **cel puțin până la** finalul perioadei de semnare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, **respectiv până la data de** **inclusiv**. Scrisorile de garanție bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferință cu corespondent în România;

b) Ordin de plată în contul deschis pe denumirea Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA respectiv RO84BTRL00501202P80178XX, deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A. Sucursala Oradea.

1.2. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA. are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

1.3. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:

- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;
- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

2) Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (DOCUMENTELE DE CALIFICARE):

► A. Pentru persoana juridică ROMÂNĂ:

- a) *Formularul A – Informații generale;*
- b) *Certificatul de înmatriculare a societății*, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- c) *Copii de pe Statutul și de pe Contractul societății* (cu actele adiționale semnificative), cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul;
- d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății* că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței – în original;
- e) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;
- f) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original;
- h) *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

i) *Certificate* eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală.

NOTĂ: În temeiul actelor normative în vigoare, cerințele privind obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanții prezintă – la **data depunerii ofertelor** - înlesniri la plată de genul eşalonărilor sau compensărilor, aprobate de către organele competente în domeniu.

► **B. Pentru persoana juridică STRĂINĂ:**

- a) *Formularul A* – Informații generale
- b) *Actul de înmatriculare a societății* comerciale străine, în traducere legalizată;
- c) *Traducerea legalizată de pe statutul și contractul societății* comerciale, cu actele adiționale semnificative;
- d) *Declarație pe proprie răspundere* a administratorului societății că nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară – în original;
- e) *Împuternicire*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- f) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original și în traducere legalizată;
- h) *Bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali semnat și parafat.

NOTĂ: Activitatea pe care investitorul urmează să o desfășoare autorizat în Parcul Industrial trebuie să respecte prevederile P.U.Z. - ului în legătură cu zonificarea funcțională (zona de industrie ușoară nepoluantă – a se vedea *Anexa nr.1*).

Având în vedere cele menționate, fiecare ofertant va opta pentru o singură parcelă adecvată domeniului său de activitate.

3) OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă va fi întocmită conform cerințelor de la Punctul XII.

Fiecare pagină care face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe (conținând clauzele minime obligatorii conform Anexei 1 la Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I), trebuie să fie semnată în colțul din dreapta jos de către reprezentantul legal al Societății. Semnarea și ștampilarea documentației și a anexelor solicitate atestă însușirea de către ofertant a conținutului documentelor depuse.

XII. OFERTA TEHNICO – FINANCIARĂ

1) Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:

1.1. Parcela solicitată (identificată cu numărul lotului și suprafața);

1.2. Nivelul redevenței oferite pe 25 (douăzecișicinci) ani, exprimată în Lei și în

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani);

1.3. Durata pentru care se solicită cesionarea dreptului de folosință asupra parcelei.

2) Formularul A – Informații generale

3) Formularul B – Rezidentul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în *Parcul Industrial Eurobusiness I*, inclusiv procesele tehnologice folosite (Informații privind activitățile viitoare);

4) Formularul C (Angajamentul privind investițiile asumate) – Rezidentul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în *Parcul Industrial Eurobusiness I*, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafeței terenului (parcelei).

În Formularul C ofertantul va specifica **și termenul final de realizare a investițiilor.**

În cazul în care investiția propusă va fi realizată etapizat, ofertantul va prezenta și un **Grafic estimativ de lucrări.**

Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să respecte cumulativ următoarele condiții:

a) **70 (șaptezeci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp**, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde de protecție;

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).

b) **20% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat**, constând în construcții cu acoperiș ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

NOTĂ: Ofertele care nu respectă cumulativ condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.

5) Formularul D (Angajamentul privind personalul angajat);

6) Formularul E (Declarația privind problemele de mediu);

7) Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv - acolo unde este cazul - dezvoltarea în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape);

8) Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;

9) Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, asumat prin semnătură și ștampilă).

10) FORMULARUL G – Actul de constituire a dreptului de Suprafață

NOTĂ: Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrice a investiției, a extrasului de cont sau - în situația în care finanțarea se va face prin accesarea unui credit - a scrisorii de confort emisă de către bancă.

XIII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat (**Anexa 2**), în vederea atribuirii parcelelor disponibile identificate prin **Anexa 1 (numerele)**.

La licitație pot participa persoanele juridice române și străine.

Ofertanții vor depune la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. situat în Oradea, **strada Primăriei nr.3, parter**, două plicuri sigilate (unul exterior și altul interior).

Plicul exterior va fi adresat **Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA. – Comisiei de Evaluare a Ofertelor în cadrul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ din data de, ora 14,00, pentru parcela/parcelele cu numărul/numerele _____ / _____, situată/situate în perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS I** și va fi însoțit (în exteriorul său) de următoarele documente:

- **Scrisoarea de înaintare** care va conține: numărul/numerele parcelei (lor) pentru care se ofertează, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse.

Plicul trebuie să conțină **documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini (Punctul XI).**

- **Dovada constituirii garanției de participare** (Punctul XI).

Plicul interior va conține **OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă** întocmită conform Punctului XII din prezentul Caiet de Sarcini, însoțită de următoarele documente semnate și ștampilate:

1. **Oferta financiară**
2. **Formularul A – Informații generale**
3. **Formularul B - Descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în Parcul Industrial EUROBUSINESS I (Informații privind activitățile viitoare)**
4. **Formularul C - Angajamentul privind investițiile asumate**
5. **Formularul D - Angajamentul privind personalul angajat**
6. **Formularul E – Declarația privind problemele de mediu**
7. **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv – acolo unde este cazul - dezvoltarea în etape a investiției;**
8. **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;**
9. **Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe);**
10. **FORMULARUL G – Actul de constituire a dreptului de Superficie.**

În cazul adjudecării parcelei/parcelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS I vor face parte integrantă din contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul Societății **AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.** din Oradea, str. Primăriei, nr.3, **parter**, cu respectarea termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în **Anexa 2 - Calendarul licitației.**

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor în data de, ora **14,00**, la sediul Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter.

XIV. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

XV. ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelelor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor.

Concomitent cu încheierea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe se va semna și Actul de constituire a unui drept de suprafață.

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani) – 30 puncte**
- **Investiția la care se angajează – 40 puncte**
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 20 puncte**
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție – 10 puncte**

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Prețul oferit**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Investiția la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Locurile de muncă la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/neprecizat) nu vor primi niciun punct.

În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.

Parcelele disponibile vor fi atribuite ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

- a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;
- b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Societatea are dreptul de a **nu** comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

- a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;
- b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408.863, telefon 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin dispoziția Primarului Municipiului Oradea.

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

Alte informații despre Parcul Industrial EUROBUSINESS I pot fi obținute de pe pagina web a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. (www.adlo.ro) sau prin e-mail la adresa contact@adlo.ro

XVI. ANEXE

ANEXA 1 – Planul Parcului Industrial Eurobusiness I conținând parcelele (unitatile) disponibile, Cărțile Funciare și Planurile de Amplasament

ANEXA 2 – Calendarul licitației deschise

ANEXA 3 – Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I

FORMULARUL A: Informații generale

FORMULARUL B: Informații privind activitățile viitoare

FORMULARUL C: Angajamentul de investiții

FORMULARUL D: Angajamentul referitor la personalul angajat

FORMULARUL E: Declarația privind problemele de mediu

FORMULARUL F – Contractul de administrare și de prestări servicii conexe

FORMULARUL G – Actul de constituire a dreptului de Superficie

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

MUNICIPIUL ORADEA

Prin Director General,
Teodora Alina SILAGHI

Prin Primar,
Florin Alin BIRTA

VIZAT JURIDIC,

Consilier Juridic,
Sebastian HEBRIȘTEAN

CAIETUL DE SARCINI

privind atribuirea parcelor (unităților) disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA

I. DATE GENERALE

Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și la procedura de atribuire a parcelor disponibile în perimetrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA*, identificate conform **Anexei 1 – Planul Parcului Industrial - Parcele scoase la licitație** (respectiv **Parcelele nr.....**) destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al *Parcului*.

Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea are o suprafață totală de **80,19 ha**, fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe Strada Ogorului, pe fostul amplasament al terenului de antrenament militar (*Tancodrom*) în vecinătatea cartierului Grigorescu. Parcul Industrial Eurobusiness II este administrat de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA (denumită în continuare ADLO) al cărei capital majoritar este deținut de către Municipiul Oradea.

Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este de ha fiind proprietatea Municipiului Oradea, fiind în administrarea și exploatarea ADLO.

Numărul parcelei	Suprafața parcelei (mp)

NOTĂ: Din suprafața fiecărei unități, o porțiune de 18 m de-a lungul laturii exterioare a fiecărei parcele va fi destinată în mod obligatoriu înființării de către rezidenți a barierei verde de protecție, conform PUZ-ului aprobat.

Scopul organizării prezentei proceduri îl reprezintă atribuirea în folosință exclusivă a parcelelor disponibile – la data desfășurării licitației - în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, identificate cu numerele (cu număr cadastral), conform Planului Parcului Industrial Eurobusiness II - Parcele disponibile (Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament).

Atribuirea parcelelor se face de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. prin procedura de *licitație deschisă*, în baza Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, a Hotărârii nr.177/2012 a Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea contractului de administrare a Parcului Industrial Eurobusiness II între Municipiului Oradea și EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A, a Hotărârii nr.418/2012 a Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea II, modificat prin Hotărârile nr.512/2013, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, nr.30/30.01.2019, **nr.608/14.08.2020, nr.916/26.11.2020** și nr.913/26.11.2021 ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, precum și în temeiul Hotărârii nr.10/17.03.2014 adoptată de către Adunarea Generală a Acționarilor EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Având în vedere dotările și utilitățile cu care este prevăzut Parcul (model "green field"), respectiv destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construirii de hale/clădiri pentru diversele activități de producție și servicii.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca în Parcul Industrial Eurobusiness II viitorii rezidenți să realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe** și anume: furnizarea utilităților, prestarea serviciilor de curățenie și pază, a serviciilor comerciale și de alimentație publică, activitățile hoteliere, prestarea serviciilor de evidență contabilă, asistență în afaceri, a serviciilor de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS II trebuie să aibă ca obiect de activitate principal **codurile CAEN** care se regăsesc în Regulamentul de funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II.

Toate activitățile care se vor desfășura în cadrul Parcului Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.

Totodată, rezidenții Parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

Nicio activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial.

În cadrul Parcului Industrial este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

Conform Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II, **rezidenți ai Parcului Industrial sunt** operatorii economici, persoane juridice române sau străine, care dețin o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul *Parcului Industrial Eurobusiness II*, în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe/contract de concesiune și/sau a altui contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a Contractului de Administrare nr. 68518/18.04.2012, să le încheie cu rezidenții.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial I este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a Contractului de Administrare nr.68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea să le încheie cu rezidenții.

Infrastructura Parcului Industrial Eurobusiness II reprezintă ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS II, care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz.

Infrastructura comună a Parcului Industrial Eurobusiness II reprezintă partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial.

Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial Eurobusiness II reprezintă partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului Industrial.

Unitatea reprezintă partea integrantă a Parcului Industrial reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea/administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial și în cadrul căreia rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

II. CONDIȚIILE MINIME OBLIGATORII PREVĂZUTE PENTRU ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL

1. **Suma investită: minimum 70 EUR/mp** (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).

2. **Gradul de ocupare a terenului: construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de minimum 20%**, raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.

Va fi respinsă ca **INACCEPTABILĂ** oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

- (i) nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;
- (ii) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;
- (iii) nu a fost însoțită de garanția de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitată în caietul de sarcini;
- (iv) a fost depusă de un ofertant căruia îi lipsește unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini sau cel puțin unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini are termenul de valabilitate expirat, *termen calculat la data deschiderii ofertei*;
- (v) a fost depusă de un ofertant care a prezentat documentele solicitate în copie, deși în caietul de sarcini aceste documente au fost solicitate în original sau în copie legalizată, iar ofertantul nu transmite documentele respective în original sau în copie legalizată conform solicitării comisiei de evaluare înăuntrul termenului precizat de aceasta;
- (vi) nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară.

Va fi respinsă ca **NECONFORMĂ** oferta care a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

OFERTA ADMISIBILĂ reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

III. DESCRIEREA UNITĂȚILOR SCOASE LA LICITAȚIE

Suprafața de teren destinată atribuirii este compusă din parcele (unitati) cu suprafețe individuale conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în (**Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament**) atașate prezentului Caiet de Sarcini.

Vizitarea amplasamentului

Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul, precum și să obțină pentru el însuși, *pe proprie răspundere și pe proprie cheltuială*, toate informațiile necesare elaborării și depunerii ofertei.

Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren

Construcția halelor/clădirilor industriale, amenajarea căilor de acces, a zonelor verzi și a parcărilor destinate diverselor activități de producție și servicii care se încadrează în profilul de activitate al Parcului.

Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS II

Administratorul deține/va deține în administrare exclusivă rețelele de telecomunicații, de drumuri, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente, rețeaua electrică de alimentare cu energie electrică și va deține orice alte clădiri, construcții, instalații etc care vor fi realizate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce orice modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Municipiului Oradea, cât și rezidenților Parcului Industrial.

Niciun rezident al Parcului Industrial nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului Industrial fără acordul prealabil scris al Administratorului Parcului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în administrarea/proprietatea Administratorului și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administrator cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidentului, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului.

În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administratorul Parcului Industrial, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului Parcului Industrial și/sau rezidenților.

Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administratorul Parcului Industrial. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, *dar fără a se limita la*: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.

Administratorul Parcului Industrial îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținut responsabil de efectivă autorizare/avizare a activității rezidentului.

Administratorul Parcului Industrial nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități, **Parcul Industrial EUROBUSINESS II va dispune de următoarele utilități și dotări:**

- a) rețea de energie electrică
- b) rețea de apă
- c) rețea de canalizare menajeră
- d) rețea de canalizare pluvială
- e) rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial EUROBUSINESS II
- f) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- g) rețea de telecomunicații.

Rețeaua interioară de drumuri se va racorda la Strada Ogorului (Șoseaua de centură) printr-un drum colector. Fiecare parcelă va avea acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

Căile interioare de acces vor avea destinația de drumuri publice potrivit *Planului Urbanistic Zonal*, ceea ce nu va impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților.

Lucrările pentru realizarea integrală a rețelelor de utilități în Parcul Industrial II au fost demarate de către Proprietarul terenului, Municipiul Oradea, începând cu vara anului 2015 și sunt finalizate.

În ceea ce privește alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale a orașului se va putea realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către Societatea Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) și a unui aviz de principiu emis de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua publică intră în sarcina rezidenților interesați.

Modalitățile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II și de realizare/de utilizare a construcțiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.126/2012 modificată prin HCL nr. 315/2015, care poate fi consultat la următoarea adresă: www.adlo.ro.

În conformitate cu prevederile *Planului Urbanistic Zonal* și cu Regulamentul local de urbanism sunt aplicabile următoarele reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

- procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 70% din suprafața totală a terenului;
- suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația, de capacitatea construcției și de numărul de angajați;
- spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața incintei fiecărei unități industriale;
- regimul de înălțime al construcțiilor va fi de P +1-2 E sau mansardă;
- sistemul de aliniere a clădirilor este de 5-20 m de la alineament, în corelare cu particularitățile construcțiilor existente.

III. CONDIȚIILE DE FOLOSINȚĂ ȘI DE EXPLOATARE A UNITĂȚILOR

Suprafețele de teren care fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe toată durata contractului de administrare și de prestări servicii conexe, în condițiile prevăzute prin acesta, urmând ca - la finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat - rezidenții, în baza dreptului de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial II* **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial II* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

V. OBLIGAȚIILE REZIDENTILOR

Potrivit Regulamentului de Funcționare, în cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul rezidenților *Parcului* le revin, *în principal*, următoarele obligații:

- a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorul referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
- b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Şef;
- c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;
- d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;

- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
 - î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe/contractul de concesiune;
 - j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
 - k) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, 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 constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;
 - l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;
 - m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
 - n) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
 - o) să respecte regulile de circulație în Parcul Industrial;
 - p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
 - q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de concesiune/de suprafață, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.
- În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial. În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți.
- r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege și de contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Cheltuielile cu realizarea investițiilor asumate prin ofertă și contract vor fi suportate integral de către rezident, iar o dată cu încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe – **și în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea** - investițiile asumate de către rezident prin contract și realizate până la data încetării vor fi predate și vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul Societății-Administrator.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele de *principiu* ale Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

VI. REGIMUL UNITĂȚILOR EXPLOATATE DE CĂTRE REZIDENTI

Unitățile predate rezidenților în baza prevederilor contractului de administrare și de prestări servicii conexe vor fi exploatate de aceștia în mod direct și exclusiv, pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea acestora, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de administrare și de prestări servicii conexe - în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea aflată în exploatarea sa - acesta este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina rezidentului și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

VII. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, cât și durata contractului de suprafață sau concesiune poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

VIII. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚILOR (Redevența)

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării de către Administrator a dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din Parcul Industrial EUROBUSINESS II și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit *redevență*) și taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

Redevența percepută de către Administrator este în cuantum de:

- **minimum 0,32 Euro/mp/an** pentru zona **INDUSTRIE**, respectiv **8 Euro/mp/25 ani**;
- **minimum 0,38 Euro/mp/an** pentru zona **SERVICII**, respectiv **9,50 Euro/mp/25 ani**.

Redevența se calculează la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv
(1 Euro = ... RON).

Redevența se achită de către rezidentul persoană juridică începând cu data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosința lor exclusivă.

Constatarea realizării și ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

Prin “investiție” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (exceptând platformele betonate) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată 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 agreat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosința sa. În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de **8 Euro/mp, respectiv 9,50 Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de concesiune/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

IX. TAXA DE ADMINISTRARE

Taxa de Administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an (fără T.V.A.).

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare și prestări servicii conexe.

În schimbul Taxei de Administrare, Administratorul le va asigura rezidenților următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu 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, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*

Potrivit Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

Prețul unității, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiat/încheiate cu rezidenții vor fi actualizate anual cu rata inflației pentru Zona Euro, Sectorul Servicii așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

Ulterior cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoana juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația Parcului Industrial EUROBUSINESS II în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial EUROBUSINESS II, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

X. OBLIGAȚIILE REZIDENTULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Pe toată durata funcționării în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, Rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, de Regulamentul de Urbanism al Parcului Industrial EUROBUSINESS II și de alte acte normative în vigoare.

XI. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS II investitorul care participă la prezenta procedură **Licitație Deschisă** și care – la data depunerii ofertei - dovedește îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe:

► A. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;

- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

► B. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

Documentele de participare la LICITAȚIA DESCHISĂ vor conține cel puțin următoarele informații:

I. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolubili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II;
- g) au constituit garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j) organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;

- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini.

II. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au achitat garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- j) organul decizional al Societății/Societății-mamă, după caz a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selecție în urma desfășurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. din Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, până la data specificată, respectiv, **ORA 12,00, OFERTA care va conține obligatoriu următoarele documente:**

1) Dovada constituirii GARANȚIEI DE PARTICIPARE la licitație în cuantum de 10.000 (zecemii) Lei;

1.1. Garanția de participare la licitație poate constituită prin:

a) Scrisoare de garanție bancară în favoarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., **valabilă cel puțin până la** finalul perioadei de semnare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, **respectiv până la data de** **inclusiv**. Scrisorile de garanție bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferință cu corespondent în România;

b) Ordin de plată în contul deschis pe denumirea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv RO84BTRL00501202P80178XX, deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A. Sucursala Oradea.

1.2. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA, are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

1.3. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:

- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;
- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

2) Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (DOCUMENTELE DE CALIFICARE):

► **A. Pentru persoana juridică ROMÂNĂ:**

- a) *Formularul A* – Informații generale;
- b) *Certificatul de înmatriculare a societății*, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- c) *Copii de pe Statutul* și de pe Contractul societății (cu actele adiționale semnificative), cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul;
- d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății* că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței – în original;
- e) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;
- f) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original;

h) *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;

i) *Certificate* eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală.

NOTĂ: În temeiul actelor normative în vigoare, cerințele privind obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanții prezintă – la **data depunerii ofertelor** - înlesniri la plată de genul eşalonărilor sau compensărilor, aprobate de către organele competente în domeniu.

► **B. Pentru persoana juridică STRĂINĂ:**

a) *Formularul A* – Informații generale

b) *Actul de înmatriculare a societății* comerciale străine, în traducere legalizată;

c) *Traducerea legalizată de pe statutul și contractul societății* comerciale, cu actele adiționale semnificative;

d) *Declarație pe proprie răspundere* a administratorului societății că nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară – în original;

e) *Împuternicire*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;

f) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;

g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original și în traducere legalizată;

h) *Bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali semnat și parafat.

NOTĂ: Activitatea pe care investitorul urmează să o desfășoare autorizat în Parcul Industrial trebuie să respecte prevederile P.U.Z.-ului în legătură cu zonificarea funcțională (zona de industrie ușoară nepoluantă – a se vedea *Anexa nr.1*).

Având în vedere cele menționate, fiecare ofertant va opta pentru o singură parcelă adecvată domeniului său de activitate.

3) OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă va fi întocmită conform cerințelor de la Punctul XII.

Fiecare pagină care face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe (conținând clauzele minime obligatorii conform Anexei 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness II), trebuie să fie semnată în colțul din dreapta jos de către reprezentantul legal al Societății. Semnarea și ștampilarea documentației și a anexelor solicitate atestă însușirea de către ofertant a conținutului documentelor depuse.

XII. OFERTA TEHNICO – FINANCIARĂ

1) Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:

- 1.1. **Parcela solicitată** (identificată cu numărul lotului și suprafața);
- 1.2. **Nivelul redevenței** oferite pe 25 (douăzecișicinci) ani, exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani);
- 1.3. **Durata** pentru care se solicită cesionarea dreptului de folosință asupra parcelei.

2) Formularul A – Informații generale

3) Formularul B – Rezidentul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în *Parcul Industrial Eurobusiness II*, inclusiv procesele tehnologice folosite (Informații privind activitățile viitoare);

4) Formularul C (Angajamentul privind investițiile asumate) – Rezidentul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în *Parcul Industrial Eurobusiness II*, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafeței terenului (parcelei).

În Formularul C ofertantul va specifica **și termenul final de realizare a investițiilor.**

În cazul în care investiția propusă va fi realizată etapizat, ofertantul va prezenta și un **Grafic estimativ de lucrări.**

Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să respecte cumulativ următoarele condiții:

a) **70 (șaptezeci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp**, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde de protecție;

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).

b) **20% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat**, constând în construcții cu acoperiș ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

NOTĂ: Ofertele care nu respectă cumulativ condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.

5) Formularul D (Angajamentul privind personalul angajat);

6) Formularul E (Declarația privind problemele de mediu);

7) Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv - acolo unde este cazul - dezvoltarea în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape);

8) Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;

9) Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, asumat prin semnătură și ștampilă);

10) FORMULARUL G – Actul de constituire a dreptului de Superficie.

NOTĂ: Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrice a investiției, a extrasului de cont sau - în situația în care

finanțarea se va face prin accesarea unui credit - a scrisorii de confort emisă de către bancă.

XIII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat (**Anexa 2**), în vederea atribuirii parcelelor disponibile identificate prin **Anexa 1 (Parcelele nr.....)**.

La licitație pot participa persoanele juridice române și străine.

Ofertanții vor depune la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. situat în Oradea, **strada Primăriei nr.3, parter**, două plicuri sigilate (unul exterior și altul interior).

Plicul exterior va fi adresat **Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA-Comisiei de Evaluare a Ofertelor în cadrul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ din data de, ora 14,00, pentru parcela/parcelele cu numărul/numerele _____ / _____, situată/situate în perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS II** și va fi însoțit (în exteriorul său) de următoarele documente:

- **Scrisoarea de înaintare** care va conține: numărul/numerele parcelei pentru care se ofertează, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse.

Plicul trebuie să conțină **documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini (Punctul XI).**

- **Dovada constituirii garanției de participare** (Punctul XI).

Plicul interior va conține **OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă** întocmită conform Punctului XII din prezentul Caiet de Sarcini, însoțită de următoarele documente semnate și ștampilate:

1. **Oferta financiară**
2. **Formularul A – Informații generale**
3. **Formularul B - Descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în Parcul Industrial EUROBUSINESS II (Informații privind activitățile viitoare)**
4. **Formularul C - Angajamentul privind investițiile asumate**
5. **Formularul D - Angajamentul privind personalul angajat**
6. **Formularul E – Declarația privind problemele de mediu**
7. **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv – acolo unde este cazul - dezvoltarea în etape a investiției;**
8. **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;**
9. **Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe);**
10. **FORMULARUL G – Actul de constituire a dreptului de Superficie.**

În cazul adjudecării parcelei/parcelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II vor face parte integrantă din contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.- din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, cu respectarea termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în **Anexa 2 - Calendarul licitației**.

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor în data de, ora 14,00, la sediul Societății. AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter.

XIV. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

XV. ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelelor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor.

Concomitent cu încheierea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe se va semna și Actul de constituire a unui drept de suprafață.

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani) – 30 puncte**
- **Investiția la care se angajează – 40 puncte**
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 20 puncte**
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție – 10 puncte**

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Prețul oferit**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Investiția la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Locurile de muncă la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/neprecizat) nu vor primi niciun punct.

În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.

Parcelele disponibile vor atribuite ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

- a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;
- b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Societatea are dreptul de a **nu** comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

- a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;
- b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408.863, telefon 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin dispoziția Primarului Municipiului Oradea.

Alte informații despre Parcul Industrial EUROBUSINESS II pot fi obținute de pe pagina web a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. (www.adlo.ro) sau prin e-mail la adresa contact@adlo.ro

XVI. ANEXE

ANEXA 1 – Planul Parcului Industrial Eurobusiness II conținând parcelele (unitatile) disponibile, Cărțile Funciare și Planurile de Amplasament

ANEXA 2 – Calendarul licitației deschise

ANEXA 3 – Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II

FORMULARUL A: Informații generale

FORMULARUL B: Informații privind activitățile viitoare

FORMULARUL C: Angajamentul de investiții

FORMULARUL D: Angajamentul referitor la personalul angajat

FORMULARUL E: Declarația privind problemele de mediu

FORMULARUL F – Contractul de administrare și de prestări servicii conexe

FORMULARUL G – Actul de constituire a dreptului de Superficie

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

MUNICIPIUL ORADEA

Prin Director General,
Teodora Alina SILAGHI

Prin Primar,

Florin Alin BIRTA

VIZAT JURIDIC,

Consilier Juridic,

Sebastian Hebrîștean

CAIETUL DE SARCINI

privind atribuirea parcelor (unităților) disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA

I. DATE GENERALE

Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și la procedura de atribuire a parcelor disponibile în perimetrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA*, identificate conform **Anexei 1 – Planul Parcului Industrial - Parcele scoase la licitație** (respectiv **Parcelele**), destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al *Parcului*.

În prezent, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA are o suprafață totală de **17,8 ha** (identificat cu numere cadastrale), fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe Strada Uzinelor, în vecinătatea CET I.

Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA este administrat de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. al cărei capital majoritar este deținut de către Municipiul Oradea.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) a fost aprobat prin Hotărârea nr.894/2014 a Consiliului Local al Municipiului Oradea, parcelele destinate investițiilor private fiind următoarele:

<i>Numărul parcelei</i>	<i>Suprafața parcelei (mp)</i>

Parcelele menționate sunt modulare în sensul că pot fi unite în cazul investițiilor care necesită o suprafață mai mare de teren.

Suprafața de teren scoasă la licitație se află în proprietatea privată a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. care, în calitate de Societate-

Administrator, o administrează și o exploatează conform Ordinului nr.892/2015 al M.D.R.A.P.

Suprafața parcelor este aproximativă în sensul că, după realizarea documentației cadastrale finale, pot apărea diferențe minore.

Atribuirea parcelor se face de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. prin procedura *Licitației Deschise*, în baza Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, a Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial III (aprobat prin Hotărârea A.G.A. nr.29/15.10.2013 modificată prin Hotărârea nr.4/27.03.2018, prin Hotărârea nr.4/30.01.2019 și prin Hotărârea nr.9/14.08.2020), a Hotărârii nr.16/14.07.2015 adoptată de către Adunarea Generală a Acționarilor EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Având în vedere dotările și utilitățile cu care este prevăzut Parcul (model "green field"), respectiv destinația planificată a parcelor, acestea sunt adecvate construirii de hale/clădiri pentru diversele activități de producție și de servicii.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial Eurobusiness III* viitorii rezidenți să realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe** și anume: furnizarea utilităților, prestarea serviciilor de curățenie și pază, a serviciilor comerciale și de alimentație publică, activitățile hoteliere, prestarea serviciilor de evidență contabilă, asistență în afaceri, a serviciilor de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS III trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul din **codurile CAEN** care se regăsesc în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III.

Toate activitățile care se vor desfășura în cadrul Parcului Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.

Totodată, rezidenții Parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

Nicio activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial.

În cadrul Parcului Industrial este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

În *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Conform Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III,

rezidenți ai Parcului Industrial sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații *non*-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul *Parcului Industrial Oradea III*, în calitate de *co-contractanți* al Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial Oradea III* este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Societatea

Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS III reprezintă ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea **Administratorului**.

Infrastructura comuna a Parcului Industrial EUROBUSINESS III reprezintă partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial Oradea III constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, parcurile, căile de transport, drumurile de pe terenul din perimetrul Parcului Industrial Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea **Administratorului**, fiind destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial.

Unitatea reprezintă partea integrantă a Parcului Industrial EUROBUSINESS III aflată în folosința exclusivă a **Rezidentului**, conectată la **Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS III** și în cadrul căreia **Rezidentul** desfășoară activitățile economice pentru care a fost în prealabil autorizat.

II. CONDIȚIILE MINIME OBLIGATORII PREVĂZUTE PENTRU ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS III

1. **Suma investită:** *minimum 70 EUR/mp* (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).

2. **Gradul de ocupare a terenului:** *construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de minimum 20%*, raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.

Va fi respinsă ca **INACCEPTABILĂ** oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

- (i) nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;
- (ii) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;

- (iii) nu a fost însoțită de garanția de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitată în caietul de sarcini;
- (iv) a fost depusă de un ofertant căruia îi lipsește unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini sau cel puțin unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini are termenul de valabilitate expirat, *termen calculat la data deschiderii ofertei*;
- (v) a fost depusă de un ofertant care a prezentat documentele solicitate în copie, deși în caietul de sarcini aceste documente au fost solicitate în original sau în copie legalizată, iar ofertantul nu transmite documentele respective în original sau în copie legalizată conform solicitării comisiei de evaluare înăuntrul termenului precizat de aceasta;
- (vi) nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară.

Va fi respinsă ca **NECONFORMĂ** oferta care a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

OFERTA ADMISIBILA reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

III. DESCRIEREA UNITĂȚILOR SCOASE LA LICITAȚIE

Suprafața de teren destinată atribuirii este compusă din parcele cu suprafețe individuale conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în (**Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament**) atașate prezentului Caiet de Sarcini.

Vizitarea amplasamentului

Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul, precum și să obțină pentru el însuși, *pe proprie răspundere și pe proprie cheltuială*, toate informațiile necesare elaborării și depunerii ofertei.

În cazul în care, după semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, există obiecțiuni din partea rezidenților co-contractanți cu privire la terenul atribuit, acestea nu vor putea fi acceptate.

Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren

Construcția halelor/clădirilor industriale, amenajarea căilor de acces, a zonelor verzi și a parcărilor destinate diverselor activități de producție și servicii care se încadrează în profilul de activitate al Parcului.

Infrastructura Parcului Industrial Oradea III

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA va dispune de următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică

- b) rețea de apă
- c) rețea de canalizare menajeră
- d) rețea de canalizare pluvială
- e) rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial EUROBUSINESS III
- f) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- g) rețea de telecomunicații

Racordarea acestora se va face printr-un drum colector la strada Uzinelor. Fiecare parcelă va avea acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

În ceea ce privește alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale a orașului se va realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către S.C.Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) și a unui aviz de principiu emis de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.

Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua publică intră în sarcina rezidenților interesați.

Modalitățile de exploatare a terenurilor ocupate în *Parcul Industrial Eurobusiness III* și de realizare/de utilizare a construcțiilor în *Parc* sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.894/2014.

IV. CONDIȚIILE DE FOLOSINȚĂ ȘI DE EXPLOATARE ALE UNITĂȚILOR

Suprafețele de teren care fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe toată durata contractului de administrare și de prestări servicii conexe, în condițiile prevăzute prin acesta, urmând ca - la finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat - rezidenții, în baza dreptului de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Pe toată durata contractului de administrare și de prestări servicii conexe încheiat cu Societatea-Administrator, rezidenților **le este interzis** să subcesioneze dreptul de folosință asupra terenului atribuit.

De asemenea, rezidenților prezenți în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III* **le este interzis** să vândă ori să închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără notificarea scrisă prealabilă a Societății-Administrator.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

V. OBLIGAȚIILE REZIDENTILOR

Potrivit Regulamentului de Functionare, in cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:

- a) **să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe;** în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Societatea-Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
- b) **să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință,** conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Şef;
- c) **să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe;**
- d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
- î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
- k) să folosească unitatea, infrastructura comună si/sau infrastructura exclusivă aferentă, 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 constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;
- l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;
- m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, *exceptând* lucrările necesare finalizării investiției asumate;
- n) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;

o) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.

În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial. În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți.

p) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege și de contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Cheltuielile cu realizarea investițiilor asumate prin ofertă și contract vor fi suportate integral de către rezident, iar o dată cu încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe – **și în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea** - investițiile asumate de către rezident prin contract și realizate până la data încetării vor fi predate și vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul Societății-Administrator.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele de principiu ale Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

VI. REGIMUL UNITĂȚILOR EXPLOATATE DE CĂTRE REZIDENTI

Unitățile predate rezidenților în baza prevederilor contractului de administrare și de prestări servicii conexe vor fi exploatate de aceștia în mod direct și exclusiv, pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea acestora, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul - **în cazul în care acesta nu cumpără terenul aflat în exploatarea sa** - este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina sa și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

VII. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de maximum 25 (douăzeci și cinci) ani.

Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, cât și durata contractului de suprafață poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață, părțile vor renegocia redevența (prețul) și taxa de administrare.

VIII. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚII (Redevența)

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării de către Administrator a dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din Parcul Industrial EUROBUSINESS III și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit *redevență*) și taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

Redevența percepută de către Administrator este în cuantum de:

- **minimum 0,32 Euro/mp/an pentru zona INDUSTRIE, respectiv 8,00 Euro/mp/25 ani;**
- **minimum 0,38 Euro/mp/an pentru zona SERVICII, respectiv 9,50 Euro/mp/25 ani.**

Redevența se calculează la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv **(1 Euro = ... RON).**

Redevența se achită de către rezidentul persoană juridică începând cu data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosința lor exclusivă.

Constatarea realizării și ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

Prin “investiție” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (exceptând platformele betonate) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată 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 agreat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra terenul, **cu aprobarea prealabilă a vânzării de către Adunarea Generală a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului **la valoarea adjudecată prin licitație de minim 8 Euro/mp respectiv 9,5 Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de concesiune/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

IX.TAXA DE ADMINISTRARE

Taxa de Administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an (fără T.V.A.).

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare și prestări servicii conexe.

Taxa de administrare se va percepe de către Administrator începând cu data finalizării lucrărilor de introducere a rețelelor de utilități până la limita Terenului, Rezidentul fiind notificat în prealabil cu cel puțin 1 (una) lună anterioară datei de începere a percepției taxei de administrare.

În schimbul Taxei de Administrare, Administratorul le va asigura rezidenților următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial Oradea III, *exceptând accesul propriu 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**, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*

Spațiile comune reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

Prețul unității, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiate/încheiate cu rezidenții vor fi actualizate anual cu rata inflației pentru Zona Euro, Sectorul Servicii așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

Ulterior cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația Parcului Industrial EUROBUSINESS III în vederea luării în evidență și întocmirii

formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial EUROBUSINESS III, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

X. OBLIGAȚIILE REZIDENTULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Pe toată durata funcționării în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, de Regulamentul de Urbanism al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III* și de alte acte normative în vigoare.

XI. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS III investitorul care participă la prezenta procedură **Licitație Deschisă** și care – la data depunerii ofertei - dovedește îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe:

► A. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

► B. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;

- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

Documentele de participare la LICITAȚIA DESCHISĂ vor conține cel puțin următoarele informații:

I. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III;
- g) au constituit garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j) organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini.

II. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

- b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au achitat garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- j) organul decizional al Societății/Societății-mamă, după caz a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selecție în urma desfășurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, din Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, până la data specificată, respectiv, **ORA 12,00, OFERTA care va conține obligatoriu următoarele documente:**

1) Dovada constituirii GARANȚIEI DE PARTICIPARE la licitație în cuantum de 10.000 (zecemii) Lei;

1.1. Garanția de participare la licitație poate constituită prin:

a) Scrisoare de garanție bancară în favoarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. **valabilă cel puțin până la** finalul perioadei de semnare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, **respectiv până la data** Scrisorile de garanție bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferință cu corespondent în România;

b) Ordin de plată în contul deschis pe denumirea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA, respectiv RO84BTRL00501202P80178XX, deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A. Sucursala Oradea.

1.2. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

1.3. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:

- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;
- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

2) Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (DOCUMENTELE DE CALIFICARE):

► **A. Pentru persoana juridică ROMÂNĂ:**

- a) *Formularul A* – Informații generale;
- b) *Certificatul de înmatriculare a societății*, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- c) *Copii de pe Statutul* și de pe Contractul societății (cu actele adiționale semnificative), cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul;
- d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului* societății că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței sau de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență – în original;
- e) *Cazierul juridic* al administratorului/administratorilor;
- f) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară* - în original;
- h) *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;
- i) *Certificate* eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală – valabile și în original.

NOTĂ: În temeiul actelor normative în vigoare, cerințele privind obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanții

prezintă – la data depunerii ofertelor - înlesniri la plată (eșalonări sau compensărilor) aprobate de către organele competente în domeniu.

► **B. Pentru persoana juridică STRĂINĂ:**

- a) *Formularul A – Informații generale*
- b) *Actul de înmatriculare a societății comerciale străine, în traducere legalizată;*
- c) *Traducerea legalizată de pe statutul și contractul societății comerciale, cu actele adiționale semnificative;*
- d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară – în original;*
- e) *Împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate șampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;*
- f) *Cazierul judiciar al administratorului/administratorilor;*
- g) *Scrisoare de bonitate financiară, în original și în traducere legalizată;*
- h) *Bilanțul financiar-contabil pe ultimii 3 ani fiscali semnat și parafat.*

NOTĂ: Activitatea pe care investitorul urmează să o desfășoare autorizat în Parcul Industrial III trebuie să respecte prevederile P.U.Z. - ului în legătură cu zonificarea funcțională (zonă de servicii și zonă de industrie ușoară nepoluantă – a se vedea *Anexa 1*).

Având în vedere cele menționate, fiecare ofertant va opta pentru o parcelă adecvată domeniului său de activitate.

3) OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă va fi întocmită conform cerințelor de la Punctul XII.

Fiecare pagină care face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe (conținând clauzele minime obligatorii conform Anexei 1 la Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III), trebuie să fie semnată în colțul din dreapta jos de către reprezentantul legal al Societății. Semnarea și șampilarea documentației și a anexelor solicitate atestă însușirea de către ofertant a conținutului documentelor depuse.

XII. OFERTA TEHNICO – FINANCIARĂ

1) Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:

Parcela solicitată (identificată cu numărul lotului și suprafața);

1.1. Nivelul redevenței oferite pe 25 (douăzecișicinci) ani, exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani);

1.2. Durata pentru care se solicită cesionarea dreptului de folosință asupra parcelei.

2) Formularul A – Informații generale

3) Formularul B – Ofertantul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în *Parcul Industrial Eurobusiness Parc Oradea III*, inclusiv procesele tehnologice folosite (**Informații privind activitățile viitoare**);

4) Formularul C (Angajamentul privind investițiile asumate) – Ofertantul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în *Parcul Industrial Eurobusiness Parc Oradea III*, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafeței terenului (parcele).

În Formularul C ofertantul va specifica **și termenul final de realizare a investițiilor**.

În cazul în care investiția propusă va fi realizată etapizat, ofertantul va prezenta și un **Grafic estimativ de lucrări**.

Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să respecte cumulativ următoarele condiții:

a) **70 (șaptezeci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp**, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde de protecție;

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).

b) **20% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat**, constând în construcții cu acoperiș ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

NOTĂ: Ofertele care nu respectă cumulativ condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.

5) Formularul D (Angajamentul privind personalul angajat);

6) Formularul E (Declarația privind problemele de mediu);

7) Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv - *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape);

8) Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;

9) Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, însoțit prin semnătură și ștampilă);

10) FORMULARUL G – Actul de constituire a dreptului de Suprafață

NOTĂ: Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrică a investiției, a extrasului de cont sau - în situația în care finanțarea se va face prin accesarea unui credit - a scrisorii de confort emisă de către bancă.

În cazul în care pentru aceeași parcelă licitează cel puțin doi ofertanți, iar unul dintre aceștia a depus oferta solicitând și parcela alăturată celei scoase la licitație, Comisia de Evaluare a Ofertelor (*Comisia*) va proceda la compararea ofertelor și la aplicarea aceluiași algoritm de calcul pe baza căruia va stabili punctajul final prin care va fi desemnată oferta câștigătoare.

XIII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat (**Anexa 2**), în vederea atribuirii parcelelor disponibile identificate prin **Anexa 1** (.....).

Ofertanții vor depune la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, situat în Oradea, **strada Primăriei nr.3, parter**, două plicuri sigilate (unul exterior și altul interior).

Plicul exterior va fi adresat **Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. - Comisiei de Evaluare a Ofertelor în cadrul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ din data de, ora 14,00, pentru parcela/parcelele cu numărul/numerele _____ / _____, situată/situate în perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS III** și va fi însoțit (în exteriorul său) de următoarele documente:

- **Scrisoarea de înaintare** care va conține: numărul/numerele parcelei (lor) pentru care se ofertează, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse.

Plicul trebuie să conțină **documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini** (Punctul XI).

- **Dovada constituirii garanției de participare** (Punctul XI).

Plicul interior va conține **OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă** întocmită

conform Punctului XII din prezentul Caiet de Sarcini însoțită de următoarele documente semnate și stampilate:

1. **Oferta financiară**
2. **Formularul A – Informații generale**
3. **Formularul B - Descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC III (Informații privind activitățile viitoare)**
4. **Formularul C - Angajamentul privind investițiile asumate**
5. **Formularul D - Angajamentul privind personalul angajat**
6. **Formularul E – Declarația privind problemele de mediu**
7. **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv – acolo unde este cazul - dezvoltarea în etape a investiției;**
8. **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;**
9. **Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, semnat și stampilat);**
10. **FORMULARUL G – Actul de constituire a dreptului de Superficie**

În cazul adjudecării parcelei/parcelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial III vor face parte integrantă din contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la adresa Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv str. Primăriei, nr.3, parter, Oradea, cu respectarea de către ofertanți a termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în **Anexa 2 - Calendarul licitației**.

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor în data de _____, ora 14,00 la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter.

XIV. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

XV. ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelelor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor.

Concomitent cu încheierea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe se va semna Actul de constituire a unui drept de suprafață.

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani) – 30 puncte**
- **Investiția la care se angajează – 40 puncte**
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 20 puncte**
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție – 10 puncte**

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Prețul oferit**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Investiția la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Locurile de muncă la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/nespecificat) nu vor primi niciun punct.

În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.

Parcelele disponibile vor atribuite ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

- a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;
- b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Societatea are dreptul de a **nu** comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

- a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;
- b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408.863, telefon 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita

orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

Alte informații despre Parcul Industrial EUROBUSINESS III pot fi obținute de pe pagina web a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. (www.adlo.ro) și prin e-mail la adresa contact@adlo.ro

XV. ANEXE

ANEXA 1 – Planul Parcului Industrial Eurobusiness Parc III conținând parcelele disponibile, Cărțile Funciare și Planurile de Amplasament

ANEXA 2 – Calendarul licitației deschise

ANEXA 3 – Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea III

FORMULARUL A: Informații generale

FORMULARUL B: Informații privind activitățile viitoare

FORMULARUL C: Angajamentul de investiții

FORMULARUL D: Angajamentul referitor la personalul angajat

FORMULARUL E: Declarația privind problemele de mediu

FORMULARUL F: Contractul de administrare și de prestări servicii conexe

FORMULARUL G – Actul de constituire a dreptului de Superficie

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Prin Director General,

Teodora Alina SILAGHI

VIZAT JURIDIC,

Consilier Juridic,

Sebastian HEBRIȘTEAN

ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Încheiat între:

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

1.2. **Societatea** înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada nr....., Județul, cod poștal, Tel:; Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. /..... /....., având C.U.I, cont IBAN nr. deschis la sucursala, reprezentată legal de dl, în calitate de Administrator ("**SUPERFICIAR**")

(A) În considerarea Legii nr. 186 din 25 iunie 2013 privind înființarea și funcționarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**"), precum și a **Regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness I**, astfel cum a fost aprobat prin hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 25/2009 și astfel cum a fost modificat ulterior cu aprobarea Consiliului Local Oradea ("**Regulamentul**");

(B) În considerarea, de către Municipiul Oradea, a asumării de către Societatea 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 (Parcul Industrial Eurobusiness I), Județul Bihor, cu o suprafață de metri pătrați, cu număr cadastral, categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. a localității Oradea ("**Terenul**"), constituie asupra Terenului prin prezentul Contract un drept de suprafață în favoarea Societății (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, parări, rețele de utilități etc.) necesare în vederea desfășurării în condiții optime a și/sau a

oricăror altor activități ce îndeplinesc condițiile prevăzute de legislația aplicabilă în materia parcurilor industriale (denumite în mod colectiv "**Construcțiile**").

- 1.2. Construcțiile vor putea avea orice structură, suprafață, aspect exterior și alte caracteristici pe care **Superficiarul** le poate determina la libera sa alegere, cu respectarea Planului Urbanistic Zonal aprobat prin **Hotărârea nr.670/2009** adoptată de Consiliul Local al Municipiului Oradea. Construcțiile urmează să se întabuleze în Cartea Funciară de către **Superficiar**, în calitate de proprietar al acestora.
- 1.3. În consecință, **Superficiarul** dobândește prin prezentul următoarele drepturi:
 - (i) dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile sub condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu (i) tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, (ii) orice regulamente obligatorii emise de Administrator în conformitate cu prezentul Contract și Legea Parcurilor Industriale și în general cu (iii) oricare Legi aplicabile;
 - (ii) dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Contract, termenul "**Sarcină**" va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (cu excepția a dreptului de preempțiune prevăzut la Art.7.5.);
 - (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 **Euro** pe metru pătrat pe **25 de ani**, fără T.V.A. ("**Redevența**"). Așadar, **Superficiarul** va achita **ADLO** **Euro** pe metru pătrat pe 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 **Euro**, fără T.V.A., conform Ofertei nr..... 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 **Euro**, fără T.V.A., acesta va avea dreptul preferențial de a cumpăra Terenul, cu respectarea 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 de 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 titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de **Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevență** (și actualizate anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului.

- 5.3. La data semnării prezentului Contract, **Superficiarul** declară și își asumă că facilitatea de producție care va funcționa în cadrul Construcțiilor pe Teren va genera numărul de locuri de muncă prevăzut de Oferta nr..... 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 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 de** - 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 de**, 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 I.

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

8. Declarații și garanții ale Municipiului Oradea

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

- 8.4. Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice premergătoare exproprierii sau al altui interes public, care ar putea duce la ineficacitatea vreunei părți din sau a întregului Contract.
- 8.5. Terenul nu face și nu a făcut obiectul vreunei promisiuni, antecontract, contract sau alt act sau fapt având ca scop sau care poate duce în orice mod la înstrăinarea, indisponibilizarea, grevarea cu Sarcini sau scoaterea din circuitul civil în vreun mod a Terenului.
- 8.6. Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină Legilor de ocrotire a mediului înconjurător.
- 8.7. Terenul este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica **Superficiarul** să realizeze construirea Construcțiilor, incluzând dar fără a se limita la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.
- 8.8. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea 670/2009, cu modificările ulterioare, care a fost aprobat și modificat în mod valabil în conformitate cu Legile aplicabile.
- 8.9. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea acestuia.
- 8.10. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Municipiul Oradea și constituie obligația legală, valabilă și angajantă a Municipiului Oradea, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.
- 8.11. Municipiul Oradea și **ADLO** au capacitate, putere și autoritate depline, din punct de vedere juridic, tehnic și economic și a efectuat toate demersurile necesare, de natură administrativă, societară sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.
- 8.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă și nu contravin și nu vor încalca și nu vor contraveni niciunei prevederi ale Legii sau ale oricărui alt act sau document la care Municipiul Oradea și/sau **ADLO** sunt parte sau de care acestea sunt legate.
- 8.13. Orice informații și documente care au fost furnizate **Superficiarului** înainte de semnarea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... sunt reale, exacte și complete.
- 8.14. Terenul face parte din Parcul Industrial Eurobusiness I, un parc industrial constituit în mod valabil conform Legii Parcurilor Industriale și care este administrat în mod legal de **ADLO**, deținătoarea titlului de parc industrial.

9. Declarații și garanții ale Superficiarului

- 9.1. **Superficiarul** este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit Legii române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Terenul și pentru a edifica Construcțiile în vederea derulării activității sale.

- 9.2. **Superficiarul** are capacitatea juridică, economică și tehnică, și a îndeplinit toate demersurile necesare, de natură societară sau de orice altă natură, pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.
- 9.3. **Superficiarul** declară și garantează că nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva societății.
- 9.4. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând **Superficiarul** și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale **Superficiarului**, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Municipiul Oradea și **ADLO** prin prezentul Contract și prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....
- 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. Netrimiterea 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, constitutoarea Municipiul Oradea, ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de superficie al superficiarei Societatea
Subscrisa, superficiara Societatea, 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,
SUPERFICIAR,**

MUNICIPIUL

ORADEA

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

Prin Administrator,

Prin

Director

General,

.....
Teodora Alina SILAGHI

**Vizat juridic,
Sebastian Hebriștean
Consilier juridic**

ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Încheiat între:

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

1.1. **Societatea** înființată în conformitate cu legea din România cu sediul în loc., strada, nr....., Județul, cod poștal, Tel: Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. / /, având C.U.I, Cont Bancar deschis la sucursala, reprezentată legal de, 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 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 (Parcul Industrial Eurobusiness II), Județul Bihor, cu o suprafață de metri pătrați, cu număr cadastral, categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. a localității Oradea ("**Terenul**"), constituie asupra Terenului prin prezentul Contract un drept de suprafață în favoarea Societății (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 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 (.....) **Euro** per metru pătrat per **25 de ani**, fără T.V.A. ("**Redevența**"). Așadar, **Superficiarul** va achita **ADLO** **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 (.....) **Euro**, fără T.V.A., conform Ofertei nr...../..... 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 (.....) **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 titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de **12** (douăsprezece) **Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevență** (și actualizate anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului.

- 5.3. La data semnării prezentului Contract, **Superficiarul** declară și își asumă că facilitatea de producție care va funcționa în cadrul Construcțiilor pe Teren va genera numărul de locuri de muncă prevăzut de Oferta nr...../..... 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 sa bu, după caz, obligatorii sau relevante (doar) pentru prezentul Contract și/sau părțile la acesta.

- 6.2. Până la data 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 de - 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 de, 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 diligență cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist diligent care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.
- 10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri în conformitate cu dispozițiile Legilor aplicabile.

11. Forța majoră

- 11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, și

care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.

- 11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
- 11.3. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora, oferind dovezi în acest sens.
- 11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a obligațiilor din prezentul Contract în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

12. Încetarea Contractului

- 12.1. Municipiul Oradea va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de Municipiul Oradea **Superficiarului**, în situația în care aceasta din urmă nu plătește Redevența în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii corespunzătoare emisă de către **ADLO**.
- 12.2. Municipiul Oradea va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de Municipiul Oradea **Superficiarului**, în cazul în care acesta din urmă încalcă orice altă obligație din prezentul Contract și/sau din Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... 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, constitutoarea Municipiul Oradea, ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de suprafață al suprafațarei Societatea Subscrisa, suprafațara Societatea, 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,
SUPERFICIAR,**

MUNICIPIUL

ORADEA

Prin
Soc.AGENȚIA

DE

DEZVOLTARE

.....
LOCALĂ ORADEA S.A.

**Prin Director General,
Silaghi Teodora Alina**

Vizat juridic,

Sebastian Hebrîştean
Consilier juridic

ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Încheiat între:

1. **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, Administrator al Parcului Industrial Eurobusiness III, având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410100, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, având CUI RO24734055, IBAN RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de către dna Silaghi Teodora Alina, în calitate de **PROPRIETAR** și
2. **Societatea**, având sediul în, Strada, nr....., Județul, cod poștal, Tel:....., Fax:....., e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr...../...../....., având CUI, Cont bancar deschis la Sucursala Oradea, reprezentată de către, în calitate de

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 III, astfel cum a fost aprobat prin Hotărârea nr.29/15.10.2013 a Adunării Generale a Acționarilor ("**Regulamentul**");
- (B) În considerarea, de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., a asumării de către **Societatea** a angajamentelor prevăzute de prezentul Contract și de Contractul de administrare și de prestări servicii conexe **nr...../.....**, precum și a Actelor Adiționale și a Anexelor încheiate la acesta;
- (C) În considerarea **Hotărârii nr...../.....** a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.;

Înțelegem de comun acord, în temeiul art.693 și urm. din Codul Civil, 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, Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. (denumită în continuare "**ADLO**"), în calitate de proprietar al terenului intravilan situat în Oradea, **strada Beothy Odon**, Județul Bihor, cu o suprafață totală de metri pătrați, cu număr cadastral, categoria de folosință curți construcții, înscrise în Cartea Funciară nr. ale localității Oradea, ("**Terenurile**"), constituie asupra Terenurilor un drept de suprafață în favoarea Societății (denumită în continuare "**Superficiar**"), pentru folosirea și exploatarea Terenurilor în regim de continuitate și de permanență în vederea realizării pe Terenuri a unei investiții/lucrări autonome și cu caracter

durabil, pe cheltuiala **Superficiarului**, constând în construirea și folosirea oricăror construcții (incluzând, pentru evitarea oricărui dubiu, orice element de infrastructură aferent e.g., căi de acces, platforme betonate, parcări, rețele de utilități etc.) necesare în vederea desfășurării în condiții optime a, 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.894/2014 adoptată de Consiliul Local al Municipiului Oradea. Construcțiile urmează să se întăbuleze în Cărțile Funciare 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 Terenuri 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 Terenuri, 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 care să afecteze în vreun fel liniștita folosință și exploatare a acestuia pentru scopul urmărit și declarat în mod expres de către **Superficiar** (cu excepția dreptului de preempțiune prevăzut la Art.6.6.);
- (iii) dreptul de folosință cu privire la terenurile de sub Construcții;
- (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; și
- (v) dreptul de a dispune de Construcțiile edificate pe Terenuri, în sensul constituirii de garanții asupra acestora, ADLO neputând limita, îngrădi sau condiționa acest drept (cu excepția dreptului de preempțiune prevăzut la Art.6.6.).

2. Durata Contractului

2.1. Dreptul de superficie se constituie pe o durată de **25 de ani (douăzecișicinci) ani**, calculată de la data încheierii prezentului Contract ("**Durata**"), cu posibilitatea reînnoirii pe o durată egală cu cel mult jumătate din durata inițială prevăzută.

2.2. În măsura în care **Superficiarul** își va exercita dreptul de a cumpăra Terenurile în condițiile prevăzute la Articolul 4, prezentul Contract va înceta prin consolidare, iar Contractul de Vânzare va fi semnat între **ADLO** (în calitate de Proprietar al Terenurilor și de Vânzător) și **Superficiar** (în calitate de Rezident și Cumpărător), conform Articolului 4 din prezentul Contract.

3. Redevența

- 3.1. Dreptul de suprafață se constituie conform prezentului Contract cu titlu oneros.
- 3.2. În schimbul constituirii și exercitării drepturilor constituite în favoarea sa de prezentul Contract, **Superficiarul** se obligă să plătească **ADLO** o redevență reprezentând echivalentul în Lei al sumei de (.....) **Euro** per metru pătrat per 25 **de ani** fără T.V.A. ("Redevența"). Așadar, **Superficiarul** va achita **ADLO** (.....) **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.
- 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 (în acest din urmă caz, cu condiția confirmării recepționării acestuia de către **Superficiar**).
- 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 **ADLO** penalități de întârziere de 0,1% (zerovirgulăunulasută) pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere la plată poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.
- 3.8. Redevența va fi actualizată anual cu rata inflației pentru Zona Euro, Sectorul Servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

4. Investiție și locuri de muncă

- 4.1. **Superficiarul** se angajează în mod ferm prin prezentul Contract la realizarea pe Terenul în suprafață totală de metri pătrați a unei Investiții de cel puțin (.....) **Euro**, fără T.V.A., conform Ofertei nr...../..... 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 (.....) **Euro**, fără T.V.A., acesta va avea dreptul preferențial de a cumpăra Terenurile, cu respectarea Legilor aplicabile și a prevederilor prezentului Contract.

Nerespectarea angajamentului investițional din prezentul Articol 4.1. va produce, în relațiile dintre părți, exclusiv efectele prevăzute în mod limitativ la Articolul 11.2. 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**.

- 4.2. **Superficiarul** va notifica **ADLO** cu privire la realizarea integrală a Investiției asumate conform Articolului 4.1. 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 **ADLO**.
- 4.3. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care **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 **ADLO**.

Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect terenurile va fi semnat între **ADLO** (în calitate de proprietar al Terenurilor în suprafață de m.p. și de vânzător) și **Superficiar** (în calitate de cumpărător). Prețul plătit de **Superficiar** pentru Terenurile în suprafață totală de m.p. va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele datorate cu titlu de **Redevență** plătite până la data achiziției Terenurilor, conform prezentului Contract și **Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....**. **Superficiarul** va achita cu titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenurilor de (.....) **Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevență** (actualizată anual cu rata inflației pentru Zona Euro, Sectorul Servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană) până la momentul cumpărării Terenurilor.

- 4.4. La data semnării prezentului Contract, **Superficiarul** declară și își asumă că facilitatea de producție care va funcționa în cadrul Construcțiilor pe Terenuri va genera numărul de locuri de muncă prevăzut de **Oferta nr...../.....** și de Angajamentul privind personalul angajat care reprezintă Anexa nr.6 la **Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....**.
- 4.5. **Superficiarul** va notifica realizarea numărului minim de noi locuri de muncă către **ADLO**. Realizarea numărului minim de noi locuri de muncă va fi demonstrată de către **Superficiar** printr-o declarație pe proprie răspundere a reprezentantului său legal, prin copie certificată de pe Registrul Electronic de Evidență a Salariaților (REVISAL) sau prin orice alt document scris și asumat care va însoți în mod obligatoriu notificarea adresată **ADLO**. **ADLO** 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 nemenținerea numărului de locuri de muncă anticipat va avea numai consecințele prevăzute la Articolul 4.6. de mai jos.

- 4.6. 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.

5. Drepturi și obligații specifice ale Superficiarului

- 5.1. **Superficiarul** are obligația de a folosi Terenurile și de a-și exercita orice alte drepturi prevăzute de prezentul Contract și de **Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....**, Actele adiționale și de Anexele încheiate la acesta, 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.
- 5.2. **Până la data 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 **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 **ADLO**, prin prezentarea certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.
- 5.3. **Superficiarul** se obligă să înceapă – cel târziu până la data de - lucrările de construcție pentru realizarea Construcțiilor. **Superficiarul** va notifica **ADLO** referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție, anexând documentele justificative în acest sens.
- 5.4. **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.
- 5.5. **Superficiarul** va obține pe cheltuiala sa exclusivă toate Autorizațiile prevăzute de Legile aplicabile pentru edificarea Construcțiilor și pentru desfășurarea activității sale pe Terenuri, 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 a 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.
- 5.6. **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.

6. Drepturi și obligații specifice ale ADLO

- 6.1. **ADLO** 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.
- 6.2. **ADLO** se obligă ca pe durata prezentului Contract să-i asigure și să-i garanteze **Superficiarului** folosința utilă și netulburată a Terenurilor. În acest sens, **ADLO** 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 Terenuri și Construcții și ca urmare a oricăror tulburări asupra acestor drepturi, provenite din fapta **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 **ADLO**).
- 6.3. **ADLO** declară că a predat **Superficiarului** Terenurile la data de, conform procesului-verbal atașat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe ca Anexa nr.8.
- 6.4. **ADLO** 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 Terenuri, în cadrul Parcului Industrial Eurobusiness III.
- 6.5. **ADLO** îi permite **Superficiarului** accesul la toate rețelele de utilități existente la limita Terenurilor și necesare folosirii acestuia și utilizării în bune condiții a Construcției edificate pe Terenuri.
- 6.6. **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:
 - 6.6.1. În situația în care, în orice alte situații decât cele reglementate la Articolele 11.7. și 11.8., **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").
 - 6.6.2. **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.
 - 6.6.3. 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 6.6.2.; 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 6.6.2, în situația în care prețul oferit de către terța parte este mai mare decât cel propus de **ADLO**, și cu condiția ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu terțul cumpărător să respecte toate condițiile prevăzute în Notificarea de Vânzare comunicată **ADLO**.

6.6.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul Articol 6.6. 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 11.6. sau 11.7., *după caz*.

7. Declarații și garanții ale ADLO

7.1. **ADLO** deține un titlu de proprietate deplin, legal, valid, exclusiv și liber de Sarcini asupra Terenurilor, care a fost transmis în mod legal și complet din proprietatea privată a Municipiului Oradea.

7.2. Terenurile nu constituie și nici nu au constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare sau de recuperare a posesiei și nici al vreunei alte dispute sau litigiu.

7.3. Terenurile nu sunt grevate de Sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.

7.4. Terenurile nu sunt scoase din circuitul civil și nu fac 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.

7.5. Terenurile nu fac și nu au 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 Terenurile.

7.6. Terenurile nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină Legilor de ocrotire a mediului înconjurător.

7.7. Terenurile sunt libere 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.

7.8. Regimul urbanistic al Terenurilor este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 894/2014, cu modificările ulterioare, care a fost aprobat și modificat în mod valabil în conformitate cu Legile aplicabile.

7.9. Terenurile au acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea acestora.

- 7.10. **ADLO** se obligă să nu efectueze lucrări și să nu desfășoare activități care să îngreșească sau să poată îngreși, în orice mod, activitățile desfășurate de către **Superficiar** pe Terenuri, *exceptând* lucrările cu caracter urgent și/sau cele de mentenanță.
- 7.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către **ADLO** și constituie obligația legală, valabilă și angajantă a **ADLO**, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.
- 7.12. **ADLO** are 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.
- 7.13. 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 **ADLO** este parte sau de care este legată.
- 7.14. 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.
- 7.15. Terenurile fac parte din Parcul Industrial Eurobusiness III, 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.
- 7.16. **ADLO** declară în mod expres faptul că Terenurile sunt apte să fie folosite pentru scopul urmărit de Superficiar, respectiv pentru executarea Construcțiilor definitive și pentru folosirea/exploatarea ulterioară a acestora ca facilități de producție și de distribuție.

8. Declarații și garanții ale Superficiarului

- 8.1. **Superficiarul** este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit Legii române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Terenurile și pentru a edifica Construcțiile în vederea derulării activității sale.
- 8.2. **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.
- 8.3. **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.
- 8.4. 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 **ADLO** prin prezentul Contract și prin **Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....**

- 8.5. 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.
- 8.6. Activitățile pe care le va desfășura pe Terenuri respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de Legile aplicabile.
- 8.7. **Superficiarul** declară în mod expres faptul că Terenurile vor fi folosite pentru scopul urmărit de Superficiar, respectiv pentru executarea Construcțiilor definitive și pentru folosirea/exploatarea ulterioară a acestora ca facilitate de producție și de distribuție.
- 8.8. 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.

9. Răspundere contractuală

- 9.1. 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.
- 9.2. 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.

10. Forța majoră

- 10.1. 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, "*factum principis*" și orice asemenea acte prevăzute de lege și care sunt de natură a pune una dintre părți în imposibilitatea obiectivă de a-și îndeplini obligațiile asumate, 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.
- 10.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
- 10.3. 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.
- 10.4. 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.

11. Încetarea Contractului

- 11.1. **ADLO** 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 **ADLO** către **Superficiar**, 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**.
- 11.2. **ADLO** 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 **ADLO** către **Superficiar**, 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 **ADLO** 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 **11.2.**, vor fi considerate încălcări ale Contractului și situațiile în care:
- 11.2.1. se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de **Superficiar** la **Articolul 8** 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;
- 11.2.2. **Superficiarul** încalcă oricare din obligațiile prevăzute în sarcina sa de prezentul Contract sau **Contractul de administrare și servicii conexe nr...../.....** și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea **ADLO** 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.
- 11.2.3. **ADLO** 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 **ADLO** către **Superficiar**, 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 **ADLO** 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.
- 11.3. **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 **ADLO** în cazul în care aceasta din urmă încalcă oricare din obligațiile prevăzute în sarcina sa de prezentul Contract sau **Contractul de administrare și 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 11.3.**, va fi considerată o încălcare a Contractului și situația în care se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de **ADLO** la **Articolul 7** a fost falsă la data semnării prezentului Contract sau devine astfel ulterior și **ADLO** nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației.

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

- 11.4.1. **Superficiarul** își încetează definitiv activitatea pe Terenul în suprafață totală de m.p. și dreptul de proprietate asupra Terenurilor nu i-a fost transferat până la această dată;
- 11.4.2. **Superficiarul** dobândește titlul de proprietate asupra Terenului în suprafață totală de m.p.;
- 11.4.3. **ADLO** dobândește titlul de proprietate asupra Construcțiilor;
- 11.4.4. la data când Durata expiră, fără ca aceasta să fi fost prelungită cu acordul părților, prin act adițional;
- 11.4.5. prin pieirea Construcțiilor.

11.5. În cazul în care **ADLO** intenționează să își exercite dreptul de a cumpăra Construcțiile conform art. **6.6**, se vor aplica prevederile acestuia în mod corespunzător.

11.6. În situația în care **Superficiarul**, deși a finalizat integral Investiția, nu a uzitat de dreptul prevăzut la **Art.4.1.**, **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca **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.

11.7. În cazul în care prezentul Contract încetează înainte de expirarea Duratei pentru orice motiv, **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca **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.

11.8. În situația prevăzută la **art.11.6.**, în termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării prevăzute la **Articolul 11.6.** de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința **ADLO** dacă:

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

11.8.2. dorește să cumpere Terenul în suprafață totală de m.p., dacă este cazul; în

acest caz, părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor **Articolelor 4.2. și 4.3.**, iar oferta de cumpărare a **ADLO** va rămâne fără obiect;

11.8.3. decide să vândă Construcțiile unui terț care îndeplinește condițiile prevăzute de Legea

Parcurilor Industriale și de Regulament pentru cumpărarea Terenului în suprafață totală de m.p. și a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către **ADLO**;

11.8.4. este de acord cu vânzarea Construcțiilor către **ADLO**.

11.9. În situația prevăzută la **Articolul 11.7.**, în termen de 60 (șaizeci) de zile de la primirea notificării prevăzute la **Articolul 11.7** de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința **ADLO** dacă:

11.9.1. dorește să cumpere Terenul în suprafață totală de m.p., dacă este cazul; în

acest caz, părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor **Articolelor 4.2. și 4.3.**, iar oferta de cumpărare a **ADLO** va rămâne fără obiect;

11.9.2. decide să vândă Construcțiile unui terț care îndeplinește condițiile prevăzute de Legea

Parcurilor Industriale și de Regulament pentru cumpărarea Terenului în suprafață totală de m.p. și a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către **ADLO**;

11.9.3. este de acord cu vânzarea Construcțiilor către **ADLO**.

11.10. Netrimiterea de către **Superficiar** a vreunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumpărare făcute de către **ADLO**. În cazul în care **Superficiarul**

nu solicită prelungirea Contractului (în situația prevăzută la **Articolul 11.9.1.**) sau, după caz, nu dorește să cumpere Terenul în suprafață totală de m.p. sau, după caz, nu identifică un terț cumpărător, iar **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.

11.11. În cazul în care **Superficiarul** notifică **ADLO** în sensul ca acceptă să vândă Construcțiile 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 **ADLO**.

11.12. În cazul în care prezentul Contract va înceta din culpa **Superficiarului**, se vor aplica prevederile **Articolului 11.7. sau 11.9.3.** de mai sus.

11.13. În cazul în care **Superficiarul** notifică **ADLO** în sensul că acceptă să vândă Construcțiile 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 **ADLO**.

11.14. În cazul încetării în orice mod a prezentului Contract, acesta va fi radiat din Cartea Funciară.

11.15. 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 **Superficiarului** un termen de 120 (unasutădouăzeci) zile lucrătoare de la data încetării Contractului pentru a elibera Terenurile, termen în care **Superficiarul** va putea continua să folosească Terenul în schimbul Redevenței.

12. Soluționarea disputelor

- 12.1. Acest Contract va fi guvernat de și interpretat în conformitatea 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 (dacă nu este rezolvată amiabil) decurgând din sau în legătură cu prezentul Contract, va fi soluționată de instanțele competente.

13. 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 în scris a primirii comunicării.
- 13.3. Toate comunicările între părți vor fi trimise la adresele specificate în preambulul prezentului Contract.

14. Prevederi finale

- 14.1. Părțile se obligă prin prezentul Contract să respecte toate Legile în executarea Contractului.
- 14.2. 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 11.4.
- 14.3. 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 14.3.
- 14.4. Părțile vor lua, cu bună-credință și în deplină conformitate cu Legile aplicabile, orice măsuri necesare pentru aducerea la îndeplinire a clauzelor prezentului Contract.

- 14.5. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de către **Superficiar**, în sarcina căreia se află și cheltuielile de întabulare.
- 14.6. Subscrisa, constituitoarea Societatea **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, ne declarăm în mod expres de acord cu întăbularea dreptului de suprafață al suprafațarei Societatea Subscrisa, suprafațara Societatea, ne declarăm în mod expres de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a **dreptului de preempțiune** în beneficiul **ADLO**, conform prezentului Contract
- 14.7. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părților, prin act adițional.
- 14.8. Se evaluează imobilul, exclusiv în vederea taxării, la suma de  Lei.
- 14.9. Subscrisele părți cerem notarului public să efectueze demersurile pentru înscrierea în cartea funciară a drepturilor stabilite prin prezentul act.
- 14.10. Prezentul Contract a fost încheiat azi....., în două exemplare.

[urmează semnăturile]

**PROPRIETAR,
SUPERFICIAR,**

Soc. AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Soc.

Prin

Director

General,

Silaghi

Teodora

Alina

**Vizat juridic,
Sebastian Hebrășean
Consilier juridic**

CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR....
DIN DATA DE

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 Birta Florin Alin – Primar,
- 1.2. Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.**, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I, 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** înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada nr....., Județul cod poștal Tel:; Fax: e-mail: înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. /..... /....., având C.U.I cont IBAN nr. deschis la sucursala reprezentată legal de cu funcția de în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS I, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de hectare, situat în Oradea, Șoseaua Borșului, Județul Oradea, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea publică a Municipiului în proprietatea privată a Municipiului în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 985/2008;
- Municipiul este acționarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul și **Administratorul** au încheiat în data de 19 Noiembrie 2008 Contractul de Administrare nr. 196329 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.1030/2008 cu modificările ulterioare;
- În baza Ordinului 685/2008 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Oradea I funcționează sub directă gestionare și administrare a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de 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** desfășurate în perioada 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 Oradea I, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.25/2009 astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr.10 ("**Regulamentul**");
- La data prezentului Contract, părțile au încheiat: Contractul autentificat sub nr. de, 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 Legele 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 al Parcului Industrial Oradea I, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.25/2009 și modificat prin Hotărârile Consiliului Local Oradea nr.511/2013, nr.768/2014, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, **nr.321/27.03.2018, nr.543/24.05.2018, nr.30/30.01.2019 și nr.608/14.08.2020;**

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 Conexes ("**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, Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: (.....) metri pătrați;
- Număr cadastral:
- Număr de carte funciară:

Cartea Funciară nr. - 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 folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzecișicinci) 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 (**“Unității”**) 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 685/2008 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul nr.902/2016 al M.D.R.A.P., 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.670/2009 (**Anexa nr.9**).

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

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

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 și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.**

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 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 Administare 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 I 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 Superficie, 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 Superficie.

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

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

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 Oradea I (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.

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

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,
nr.....,

Oradea, Județul Bihor

Fax: 0259/408.863

E-mail: contact@adlo.ro

.....

Către,

În atenția:

Adresa: Strada,

....., Jud.

Fax:

E-mail:

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 I

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ..., 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

Societatea

BIRTA FLORIN ALIN

.....
.....

VIZAT JURIDIC,

Director Executiv Direcția Juridică

MARC OLTEA DIANA

ADMINISTRATOR,

Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

DIRECTOR GENERAL

SILAGHI TEODORA ALINA

VIZAT JURIDIC,

Consilier Juridic

SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

ANEXA la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

**PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL INDUSTRIAL
EUROBUSINESS I**

Încheiat astăzi, ...

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin, având funcția de, în calitate de **Administrator**

și

Societatea....., cu sediul în cu sediul în loc., strada nr.

....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I , reprezentată legal de, cu funcția de Administrator în calitate de **Rezident**,

Se predă/se primește Terenul în suprafață de m.p. , situat în Parcul Industrial Eurobusiness I, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafața este delimitată prin de Unitatea la și Unitatea la

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

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness I, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial Eurobusiness I.

Administrator,

Rezident,

**Anexa nr.5 la Hotărârea AGA nr.23/2013
(modificată/completată/actualizată)**

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA



AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

.....

CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR....
DIN DATA DE

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 Birta Florin Alin – 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 înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada, nr....., Județul, cod poștal, Tel: Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I cont deschis la sucursala, reprezentată legal de dl 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 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 directa gestionare și administrare a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de 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** desfășurate în perioada 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 autentificat sub nr. de, 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 Legele 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, nr.30/30.01.2019, nr.608/14.08.2020, nr.916/26.11.2020 și nr.913/26.11.2021 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 deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea accesului în Parcul Industrial și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.
- f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

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

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

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, Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: (.....) metri pătrați;
- Număr cadastral:
- Număr de carte funciară:

Cartea Funciară nr. - 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, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin “**Infrastructură Comună**” părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului 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 folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzecișicinci) 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 (**“Unității”**) 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.

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

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 și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.**

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 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 Administare 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.

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

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 I 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 Superficie, 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 Superficie.

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

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

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.

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

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,
nr.....,**

Oradea, Județul Bihor

Fax: 0259/408.863

E-mail: contact@adlo.ro

.....

Către,

În atenția:

Adresa: Strada,

....., Jud.

Fax:

E-mail:

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,....., la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL ORADEA (PROPRIETAR)

PRIMAR

BIRTA FLORIN ALIN

REZIDENT,

Societatea

.....

.....

.....

VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcția Juridică
MARC OLTEA DIANA

ADMINISTRATOR,
Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

ANEXA la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

**PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL INDUSTRIAL
EUROBUSINESS II**

Încheiat astăzi, ...

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin, având funcția de, în calitate de **Administrator**

și

Societatea....., cu sediul în cu sediul în loc., strada nr., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I , reprezentată legal de, cu funcția de Administrator în calitate de **Rezident**,

Se predă/se primește Terenul în suprafață de m.p. , situat în Parcul Industrial Eurobusiness II, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

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

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

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness II, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial Eurobusiness II.

Administrator,

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Rezident,

.....

Formularul A

INFORMAȚII GENERALE

Denumirea OFERTANTULUI:

Reprezentantul legal al OFERTANTULUI:

Sediul OFERTANTULUI:

Datele de contact ale OFERTANTULUI:
(telefon/fax, e-mail)

Pagina web:

Persoană de contact:

Profilul de activitate:

Cifra de afaceri (pe ultimii 3 ani):

Alte locații în RO/UE:

Numărul de angajați:

Alte informații pe care OFERTANTUL consideră necesar să le menționeze:

Semnătura autorizată,

Formularul B

INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați și ne asumăm să ne desfășurăm activitatea în **Parcul Industrial EUROBUSINESS I**, începând cu _____ (trimestrul/luna), _____ (anul) în următoarele domenii de activitate:

Activitatea 1

Descriere:

Activitatea 2

Descriere:

Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: **DA / NU /**
Dacă **DA**, vă rugăm să descrieți:

Semnătura autorizată,

Formularul C (Anexa ... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe)

ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al Societății, cu sediul social situat la adresa, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezintă se obligă să realizeze în Parcul Industrial Eurobusiness Parc Oradea I următoarea investiție:

i. Denumirea și descrierea (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip construcție, linii tehnologice, etc)

ii. Valoarea planificată (în Euro, fără T.V.A.), detaliată pe componente, astfel:

- construcții și instalații
- utilaje și echipamente cu montaj
- utilaje fără montaj

iii. Termenul de execuție:

II. Construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I (**Anexa nr....**).

III. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:

- utilitățile și instalațiile altele decât cele înglobate în construcții (instalații de aer condiționat, corpurile de iluminat, instalațiile sanitare, centrale termice etc).
- racordurile la infrastructura pusă la dispoziție de Parcul Industrial EUROBUSINESS

I.

Ofertant

(Semnătura și ștampila)

Data

Formularul D (Anexa ... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe)

**ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT
REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT**

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al Societății, cu sediul social situat la adresa, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal după cum urmează:

Personal total planificat: angajați, astfel:

- până la data de : angajați din care: cu studii superioare;
- până la data de : angajați din care : cu studii medii sau altele.

Din care:

- **PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul Industrial Eurobusiness I:**

..... **PERSOANE.**

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez necondiționat să remit Societății-Administrator un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezint și semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Pe durata derulării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în Parcul Industrial Eurobusiness I, ne angajăm ca numărul de angajați să **NU** scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA.

Ofertant

(Semnătura și ștampila)

Data

Formularul E (Anexa ... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe)

**DECLARAȚIA OFERTANTULUI
PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU**

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului, iar exploatarea unității existente în Parcul Industrial Eurobusiness I este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Ne angajăm să respectăm autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

Confirmăm că ne sunt pe deplin cunoscute atât situația juridică a terenului contractat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

Declarăm că am fost informați pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investițiilor, iar suportarea lor va reveni Societății noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfășurăm* în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Toate activitățile le vom desfășura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

Toate deșeurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita într-o arie special amenajată în acest scop. Deșeurile le vom colecta pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile generate pe care *nu* le vom putea reutiliza vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor o vom face respectând cerințele autorităților sanitare.

Ne obligăm ca mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condițiile stabilite prin autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deținem această autorizație și/sau licență. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Ofertant,

Data

Formularul F

CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR....
DIN DATA DE

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 Birta Florin Alin – Primar,

1.2. Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I, 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 înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada nr....., Județul, cod poștal, Tel:; Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. /..... /....., având C.U.I, cont IBAN nr. deschis la sucursala, reprezentată legal de, cu funcția de, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS I, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de hectare, situat în Oradea, Șoseaua Borșului, Județul Oradea, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea publică a Municipiului în proprietatea privată a Municipiului în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 985/2008;
- Municipiul este acționarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul și **Administratorul** au încheiat în data de 19 Noiembrie 2008 Contractul de Administrare nr. 196329 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.1030/2008 cu modificările ulterioare;
- În baza Ordinului 685/2008 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Oradea I funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de 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** desfășurate în perioada 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 Oradea I, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.25/2009 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, 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 al Parcului Industrial Oradea I, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.25/2009 și modificat prin Hotărârile Consiliului Local Oradea nr.511/2013, nr.768/2014, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017 și nr.321/27.03.2018, nr.543/24.05.2018, nr.30/30.01.2019 și nr.608/14.08.2020;

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 Conexă ("**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 Superficie**, 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 Superficie** 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, Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: (.....) metri pătrați;
- Număr cadastral:
- Număr de carte funciară:

Cartea Funciară nr. - 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, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin “**Infrastructură Comună**” părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului 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 folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzecișicinci) 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 (**“Unității”**) 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 685/2008 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul nr.902/2016 al M.D.R.A.P., 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.670/2009 (**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. Presentul 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. Presentul 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 și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Scrisorii de Intenție nr.**/.....

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 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 Administare 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 I 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 Superficie.

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 Superficie, 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 Oradea I (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 îndreptăţit 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 şi fără intervenţia instanţei, în cazul în care Rezidentul îşi încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării Contractului de Superficie sau pentru orice alt motiv şi nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unităţii.

9.3. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menţionat 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 părţilor, prin act adiţional la Contract.

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

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile înţeleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.

10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţială a obligaţiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părţi despăgubiri.

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

Art. XI. FORŢA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forţă majoră: cutremure, inundaţii, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri şi alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum şi orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă şi în mod rezonabil insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi şi care pune partea care invocă cazul de forţă majoră în imposibilitatea obiectivă de a-şi executa sarcinile ce-i revin.

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

11.3. Partea afectată de cazul de forţă majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariţia acestora, oferind dovezi în acest sens.

11.4. Niciuna din părţi 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
În atenția:
Adresa: Strada, nr.....,
....., Jud.
Fax:
E-mail:

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 I

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ..., 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

.....

VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcția Juridică
MARC OLTEA DIANA

ADMINISTRATOR,
Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

ANEXA la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

**PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL INDUSTRIAL
EUROBUSINESS I**

Încheiat astăzi, ...

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin, având funcția de, în calitate de *Administrator* și

Societatea....., cu sediul în cu sediul în loc., strada nr., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I reprezentată legal de, cu funcția de Administrator în calitate de *Rezident*,

Se predă/se primește Terenul în suprafață de m.p. , situat în Parcul Industrial Eurobusiness I, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

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

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

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness I, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial Eurobusiness I.

Administrator,

Rezident,

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

.....

Formularul G

ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Încheiat între:

- 1.1. MUNICIPIUL ORADEA**, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, Județul Bihor, având Cod Fiscal 4230487, **reprezentat prin Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, cu sediul în Mun. Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, județul. Bihor, având CUI 24734055, înregistrată la Registrul Comerțului Bihor cu nr. J5/2814/2008 prin Director General Teodora Alina Silaghi ("ADLO"), în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr..... din ("Municipiul Oradea"), în calitate de **PROPRIETAR**, și
- 1.2. Societatea** înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada nr....., Județul, cod poștal, Tel:; Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. /..... /....., având C.U.I, cont IBAN nr. deschis la sucursala, reprezentată legal de dl, în calitate de Administrator ("**SUPERFICIAR**")
- (A) În considerarea Legii nr. 186 din 25 iunie 2013 privind înființarea și funcționarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**"), precum și a Regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness I, astfel cum a fost aprobat prin hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 25/2009 și astfel cum a fost modificat ulterior cu aprobarea Consiliului Local Oradea ("**Regulamentul**");
- (B) În considerarea, de către Municipiul Oradea, a asumării de către Societatea 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 (Parcul Industrial Eurobusiness I), Județul Bihor, cu o suprafață de metri pătrați,

cu număr cadastral, categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. a localității Oradea ("**Terenu**"), constituie asupra Terenului prin prezentul Contract un drept de suprafață în favoarea Societății (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 și/sau a oricăror altor activități ce îndeplinesc condițiile prevăzute de legislația aplicabilă în materia parcurilor industriale (denumite în mod colectiv "**Construcțiile**").

- 1.2. Construcțiile vor putea avea orice structură, suprafață, aspect exterior și alte caracteristici pe care **Superficiarul** le poate determina la libera sa alegere, cu respectarea Planului Urbanistic Zonal aprobat prin **Hotărârea nr.670/2009** adoptată de Consiliul Local al Municipiului Oradea. Construcțiile urmează să se întabuleze în Cartea Funciară de către **Superficiar**, în calitate de proprietar al acestora.
- 1.3. În consecință, **Superficiarul** dobândește prin prezentul următoarele drepturi:
 - (i) dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile sub condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu (i) tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, (ii) orice regulamente obligatorii emise de Administrator în conformitate cu prezentul Contract și Legea Parcurilor Industriale și în general cu (iii) oricare Legi aplicabile;
 - (ii) dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Contract, termenul "**Sarcină**" va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (cu excepția a dreptului de preemțiune 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 suprafață 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 suprafață se constituie conform prezentului Contract cu titlu oneros.
- 3.2. În schimbul constituirii și exercitării drepturilor constituite în favoarea sa de prezentul Contract, **Superficiarul** se obligă să plătească va plăti **ADLO** o redevență reprezentând echivalentul în Lei al sumei de **Euro** pe metru pătrat pe **25 de ani**, fără

T.V.A. ("Redevența"). Așadar, **Superficiarul** va achita **ADLO** **Euro** pe metru pătrat pe 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 **Euro**, fără T.V.A., conform Ofertei nr..... 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 **Euro**, fără T.V.A., acesta va avea dreptul preferențial de a cumpăra Terenul, cu respectarea 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 de 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 titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de **Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevență** (și actualizate anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului.

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

terțul cumpărător să respecte condițiile prevăzute în Notificarea de Vânzare comunicată **ADLO**.

- 7.5.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul Articol 7.5. și dreptul de preempțiune prevăzut de acesta vor înceta integral la data încetării din orice motiv a prezentului Contract; la încetarea prezentului Contract se vor aplica dispozițiile Articolelor 12.6. sau 12.7., după caz.

8. Declarații și garanții ale Municipiului Oradea

- 8.1. Municipiul Oradea deține un titlu de proprietate deplin, legal, valid, exclusiv și liber de Sarcini asupra Terenului, care a fost transmis în mod legal și complet din proprietatea privată a Municipiului Oradea.
- 8.2. Terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare sau de recuperare a posesiei și nici al vreunei alte dispute sau litigiu.
- 8.3. Terenul nu este grevat de Sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.
- 8.4. Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice premergătoare exproprierii sau al altui interes public, care ar putea duce la ineficacitatea vreunei părți din sau a întregului Contract.
- 8.5. Terenul nu face și nu a facut obiectul vreunei promisiuni, antecontract, contract sau alt act sau fapt având ca scop sau care poate duce în orice mod la înstrăinarea, indisponibilizarea, grevarea cu Sarcini sau scoaterea din circuitul civil în vreun mod a Terenului.
- 8.6. Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină Legilor de ocrotire a mediului înconjurător.
- 8.7. Terenul este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica **Superficiarul** să realizeze construirea Construcțiilor, incluzând dar fără a se limita la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.
- 8.8. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea 670/2009, cu modificările ulterioare, care a fost aprobat și modificat în mod valabil în conformitate cu Legile aplicabile.
- 8.9. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea acestuia.
- 8.10. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Municipiul Oradea și constituie obligația legală, valabilă și angajantă a Municipiului Oradea, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.

- 8.11. Municipiul Oradea și **ADLO** au capacitate, putere și autoritate depline, din punct de vedere juridic, tehnic și economic și a efectuat toate demersurile necesare, de natură administrativă, societară sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.
- 8.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă și nu contravin și nu vor încalca și nu vor contraveni niciunei prevederi ale Legii sau ale oricărui alt act sau document la care Municipiul Oradea și/sau **ADLO** sunt parte sau de care acestea sunt legate.
- 8.13. Orice informații și documente care au fost furnizate **Superficiarului** înainte de semnarea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... sunt reale, exacte și complete.
- 8.14. Terenul face parte din Parcul Industrial Eurobusiness I, un parc industrial constituit în mod valabil conform Legii Parcurilor Industriale și care este administrat în mod legal de **ADLO**, deținătoarea titlului de parc industrial.

9. Declarații și garanții ale Superficiarului

- 9.1. **Superficiarul** este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit Legii române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Terenul și pentru a edifica Construcțiile în vederea derulării activității sale.
- 9.2. **Superficiarul** are capacitatea juridică, economică și tehnică, și a îndeplinit toate demersurile necesare, de natură societară sau de orice altă natură, pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.
- 9.3. **Superficiarul** declară și garantează că nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva societății.
- 9.4. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând **Superficiarul** și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale **Superficiarului**, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Municipiul Oradea și **ADLO** prin prezentul Contract și prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....
- 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, agreeat de ambele părți.

12.7. În cazul în care prezentul Contract încetează înainte de expirarea Duratei pentru orice motiv, Municipiul Oradea sau **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca Municipiul Oradea sau **ADLO** să notifice în scris **Superficiarul** în acest sens în termen de 60 de zile de la data încetării prezentului Contract. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit, care va fi calculat la valoarea de piață a Construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, care va fi atașat notificării respective și întocmit de un evaluator independent, agreeat 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 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**.

12.14. 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, constitutoarea Municipiul Oradea, ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de suprafață al suprafațarii Societatea
Subscrisa, suprafațarii Societatea, 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,

SUPERFICIAR,

MUNICIPIUL ORADEA

.....

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

Prin Administrator,

**Prin Director General,
Teodora Alina SILAGHI**

.....

**Vizat juridic,
Sebastian Hebriștean
Consilier juridic**

Formularul A

INFORMAȚII GENERALE

Denumirea OFERTANTULUI:

Reprezentantul legal al OFERTANTULUI:

Sediul OFERTANTULUI:

Datele de contact ale OFERTANTULUI:
(telefon/fax, e-mail)

Pagina web:

Persoană de contact:

Profilul de activitate:

Cifra de afaceri (pe ultimii 3 ani):

Alte locații în RO/UE:

Numărul de angajați:

Alte informații pe care OFERTANTUL consideră necesar să le menționeze:

Semnătura autorizată,

Formularul B

INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați și ne asumăm să ne desfășurăm activitatea în **Parcul Industrial EUROBUSINESS II**, începând cu _____ (trimestrul/luna), _____ (anul) în următoarele domenii de activitate:

Activitatea 1

Descriere:

Activitatea 2

Descriere:

Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: **DA / NU /**
Dacă **DA**, vă rugăm să descrieți:

Semnătura autorizată,

Formularul C (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)

ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al Societății, cu sediul social situat la adresa, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezintă se obligă să realizeze în Parcul Industrial Eurobusiness Parc Oradea II următoarea investiție:

i. Denumirea și descrierea (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip construcție, linii tehnologice, etc)

ii. Valoarea planificată (în Euro, fără T.V.A.), detaliată pe componente, astfel:

- construcții și instalații
- utilaje și echipamente cu montaj
- utilaje fără montaj

iii. Termenul de execuție:

II. Construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II (**Anexa nr.3.....**).

III. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:

- utilitățile și instalațiile altele decât cele înglobate în construcții (instalații de aer condiționat, corpurile de iluminat, instalațiile sanitare, centrale termice etc).
- racordurile la infrastructura pusă la dispoziție de Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

Ofertant

(Semnătura și ștampila)

Data

Formularul D (Anexa ... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe)

**ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT
REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT**

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al Societății, cu sediul social situat la adresa, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal după cum urmează:

Personal total planificat: angajați, astfel:

- până la data de : angajați din care: cu studii superioare;
- până la data de : angajați din care : cu studii medii sau altele.

Din care:

- **PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul Industrial Eurobusiness II:**

..... **PERSOANE.**

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez necondiționat să remit Societății-Administrator un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezint și semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Pe durata derulării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în Parcul Industrial Eurobusiness II, ne angajăm ca numărul de angajați să **NU** scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA.

Ofertant

(Semnătura și ștampila)

Data

Formularul E (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)

**DECLARAȚIA OFERTANTULUI
PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU**

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului, iar exploatarea unității existente în Parcul Industrial Eurobusiness II este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Ne angajăm să respectăm autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

Confirmăm că ne sunt pe deplin cunoscute atât situația juridică a terenului contractat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

Declarăm că am fost informați pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investițiilor, iar suportarea lor va reveni Societății noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfășurăm* în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Toate activitățile le vom desfășura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

Toate deșeurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita într-o arie special amenajată în acest scop. Deșeurile le vom colecta pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile generate pe care *nu* le vom putea reutiliza vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor o vom face respectând cerințele autorităților sanitare.

Ne obligăm ca mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condițiile stabilite prin autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deținem această autorizație și/sau licență. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Ofertant,

Data

Formularul F

CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR....
DIN DATA DE

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 Birta Florin Alin – 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 înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada, nr....., Județul, cod poștal, Tel: Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I cont deschis la sucursala, reprezentată legal de dl 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 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 și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților

sale de 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** desfășurate în perioada 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 autentificat sub nr. de, 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 și prin și prin Hotărârea nr.321/27.03.2018, prin Hotărârea nr.30/30.01.2019, prin Hotărârea nr.608/14.08.2020, prin Hotărârea nr.916/26.11.2020 și prin Hotărârea nr.913/26.11.2021 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 deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea accesului în Parcul Industrial și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de

- utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.
- f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

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

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

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, Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: (.....) metri pătrați;
- Număr cadastral:
- Număr de carte funciară:

Cartea Funciară nr. - 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, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin “**Infrastructură Comună**” părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura

constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului 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 folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzecișicinci) 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 (**“Unității”**) 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 și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.**/.....
- 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 oricărui afiliat 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 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 I 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 Superficie, 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 Superficie.

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 Superficie, 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,

În atenția:

**Adresa: Strada, nr.....,
....., Jud.**

Fax:

E-mail:

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,....., la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL ORADEA (PROPRIETAR)

PRIMAR

BIRTA FLORIN ALIN

.....

REZIDENT,

Societatea

.....

.....

**VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcția Juridică
MARC OLTEA DIANA**

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

**DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA**

**VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN**

ANEXA la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

**PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL INDUSTRIAL
EUROBUSINESS II**

Încheiat astăzi, ...

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin, având funcția de, în calitate de *Administrator* și

Societatea....., cu sediul în cu sediul în loc., strada nr., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I reprezentată legal de, cu funcția de Administrator în calitate de *Rezident*,

Se predă/se primește Terenul în suprafață de m.p. , situat în Parcul Industrial Eurobusiness II, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

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

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

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness II, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial Eurobusiness II.

Administrator,

Rezident,

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

.....

Formularul G

ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Încheiat între:

- 1.1. **MUNICIPIUL ORADEA**, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, Județul Bihor, având Cod Fiscal 4230487, **reprezentat prin Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, cu sediul în Mun. Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, județul. Bihor, având CUI 24734055, înregistrată la Registrul Comerțului Bihor cu nr. J5/2814/2008 prin Director General Silaghi Teodora Alina ("**ADLO**"), în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr..... din ("**Municipiul Oradea**"), în calitate de **PROPRIETAR**, și
- 1.4. **Societatea** înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada, nr....., Județul, cod poștal, Tel: Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. / /, având C.U.I, Cont Bancar deschis la sucursala, reprezentată legal de, 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 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 (Parcul Industrial Eurobusiness II), Județul Bihor, cu o suprafață de metri pătrați, cu număr cadastral, categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. a localității Oradea ("**Terenul**"), constituie asupra Terenului prin prezentul Contract un drept de suprafață în favoarea Societății (denumită în continuare "**Superficiar**"),

În vederea construirii de către aceasta pe Teren a oricăror construcții (incluzând, pentru evitarea oricărui dubiu, orice element de infrastructură aferent e.g., căi de acces, platforme betonate, parcări, rețele de utilități etc.) necesare în vederea desfășurării în condiții optime a 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 preemțiune 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 (.....) **Euro** per metru pătrat per **25 de ani**, fără T.V.A. ("**Redevența**"). Așadar, **Superficiarul** va achita **ADLO** **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 (.....) **Euro**, fără T.V.A., conform Ofertei nr...../..... 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 (.....) **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 titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de **12** (douăsprezece) **Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevență** (și actualizate anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului.

- 5.3. La data semnării prezentului Contract, **Superficiarul** declară și își asumă că facilitatea de producție care va funcționa în cadrul Construcțiilor pe Teren va genera numărul de locuri de muncă prevăzut de Oferta nr...../..... 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 sa bu, după caz, obligatorii sau relevante (doar) pentru prezentul Contract și/sau părțile la acesta.

- 6.2. Până la data 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 de - 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 de**, 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 (patruzeci și cinci) 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 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**.

12.14. 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, constitutoarea Municipiul Oradea, ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de suprafață al suprafațarii Societatea Subscrisa, suprafiara Societatea, 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,

.....

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

.....

**Prin Director General,
Silaghi Teodora Alina**

.....

**Vizat juridic,
Sebastian Hebriștean
Consilier juridic**

Formularul A

INFORMAȚII GENERALE

Denumirea OFERTANTULUI:

Reprezentantul legal al OFERTANTULUI:

Sediul OFERTANTULUI:

Datele de contact ale OFERTANTULUI:
(telefon/fax, e-mail)

Pagina web:

Persoană de contact:

Profilul de activitate:

Cifra de afaceri (pe ultimii 3 ani):

Alte locații în RO/UE:

Numărul de angajați:

Alte informații pe care OFERTANTUL consideră necesar să le menționeze:

Semnătura autorizată,

Formularul B

INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați și ne asumăm să ne desfășurăm activitatea în **Parcul Industrial EUROBUSINESS III**, începând cu _____ (trimestrul/luna), _____ (anul) în următoarele domenii de activitate:

Activitatea 1

Descriere:

Activitatea 2

Descriere:

Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: **DA / NU /**

Dacă **DA**, vă rugăm să descrieți:

Semnătura autorizată,

Formularul C (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)

ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al Societății, cu sediul social situat la adresa, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să realizeze în Parcul Industrial Eurobusiness III următoarea investiție:

i. Denumirea și descrierea (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip construcție, linii tehnologice, etc)

ii. Valoarea planificată (în Euro, fără T.V.A.), detaliată pe componente, astfel:

- construcții și instalații
- utilaje și echipamente cu montaj
- utilaje fără montaj

iii. Termenul de execuție:

II. Construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III (Anexa nr.3 la Caietul de Sarcini).

III. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:

- utilitățile și instalațiile altele decât cele înglobate în construcții (instalații de aer condiționat, corpurile de iluminat, instalațiile sanitare, centrale termice etc).
- racordurile la infrastructura pusă la dispoziție de Parcul Industrial EUROBUSINESS

III.

Ofertant

(Semnătura și ștampila)

Data

Formularul D (Anexa ... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe)

**ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT
REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT**

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al Societății, cu sediul social situat la adresa, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal după cum urmează:

Personal total planificat: angajați, astfel:

- până la data de : angajați din care: cu studii superioare;
- până la data de : angajați din care : cu studii medii sau altele.

Din care:

- **PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul Industrial Eurobusiness III:**

..... **PERSOANE.**

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez necondiționat să remit Societății-Administrator un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezint și semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Pe durata derulării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în Parcul Industrial Eurobusiness III, ne angajăm ca numărul de angajați să **NU** scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA.

Ofertant

(Semnătura și ștampila)

Data

Formularul E (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)

**DECLARAȚIA OFERTANTULUI
PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU**

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului, iar exploatarea unității existente în Parcul Industrial Eurobusiness III este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Ne angajăm să respectăm autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

Confirmăm că ne sunt pe deplin cunoscute atât situația juridică a terenului contractat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

Declarăm că am fost informați pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investițiilor, iar suportarea lor va reveni Societății noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfășurăm* în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Toate activitățile le vom desfășura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

Toate deșeurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita într-o arie special amenajată în acest scop. Deșeurile le vom colecta pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile generate pe care *nu* le vom putea reutiliza vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor o vom face respectând cerințele autorităților sanitare.

Ne obligăm ca mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condițiile stabilite prin autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deținem această autorizație și/sau licență. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Ofertant,

Data

Formularul F

**CONTRACTUL - CADRU DE ADMINISTRARE
ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE
NR.... DIN DATA DE**

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial Eurobusiness III, având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, IBAN RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, reprezentată de către dna Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General ("**Administratorul**"), pe de o parte,

și

1.2. Societatea, având sediul în, Strada, nr....., Județul, cod poștal, Tel:, Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr...../...../....., având CUI, Cont bancar deschis la Sucursala, reprezentată de către, în calitate de Administrator ("**Rezidentul**"), pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de m.p., aferent Parcului Industrial Eurobusiness III ("**Parcul Industrial**"), situat în Oradea, str. Uzinelor, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Terenul se află în proprietatea privată a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. ("**ADLO**");
- În temeiul Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directă gestionare și administrare a Administratorului;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial Eurobusiness III construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de

către Rezident (numite în mod colectiv "**Construcțiile**") și (ii) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;

- Rezidentul a fost selectat prin procedura Licitatie Deschisă, desfășurată în perioada, conform Art. 12, alineatul (2), litera a) și Art.13 din Legea nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**") și Capitolului X, Litera A) din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III, aprobat prin Hotărârea nr. 29/2013 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, prin care Administratorul a acordat Rezidentului dreptul de suprafață asupra Unității ("**Contractul de Suprafață**"), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legele 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 al Parcului Industrial Oradea III, aprobat în baza Hotărârii nr.29/2013 a Adunării Generale a Acționarilor Societății EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. modificată prin Hotărârea nr.4/27.03.2018, prin Hotărârea nr.4/30.01.2019 și prin Hotărârea nr.9/14.08.2020 a Adunării Generale a Acționarilor Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. ("**Regulament**");

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 Conexă ("**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 și în administrarea **ADLO**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada, Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: (.....) metri pătrați;
- Număr cadastral:
- Număr de carte funciară:

Cartea Funciară nr. - 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 va fi 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 EUROBUSINESS III Oradea, care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea și care se vor afla în proprietatea/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 Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea

Administratorului, fiind destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

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 Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzecișicinci) 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 ("**Unității**") 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 nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, 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.

Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directa gestionare și administrare a Administratorului

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.894/2014; Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (**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. Presentul 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. Presentul Contract și Actul de Constituie 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 Constituie 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 și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.**/.....

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 oricărui afiliat 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 a 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 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 Contractul 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 III 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 Superficie, 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 finalizate.

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 III 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

În atenția:

**Adresa: loc., strada
....., nr.....,**

Fax:

E-mail:

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 III

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ..., la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,

REZIDENT,

Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Societatea

DIRECTOR GENERAL

SILAGHI TEODORA ALINA

.....
.....

VIZAT JURIDIC,

Consilier Juridic

SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

ANEXA la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

**PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A TERENULUI (UNITĂȚII) DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL
EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

Încheiat astăzi, ...

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin, având funcția de, în calitate de *Administrator* și

Societatea, cu sediul în cu sediul în loc., strada nr., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I reprezentată legal de, cu funcția de Administrator în calitate de *Rezident*,

Cu ocazia predării/primirii Terenului în suprafață de m.p. identificată în Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafața este delimitată prin de Unitatea la și Unitatea la

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

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate, în principal, cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,

REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL,

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE
LOCALĂ ORADEA S.A.

Societatea.....

Formularul G

ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Încheiat între:

1. **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, Administrator al Parcului Industrial Eurobusiness III, având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410100, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, având CUI RO24734055, IBAN RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de către dna Silaghi Teodora Alina, în calitate de **PROPRIETAR** și
2. **Societatea**, având sediul în, Strada, nr....., Județul, cod poștal, Tel:....., Fax:....., e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr...../...../....., având CUI, Cont bancar deschis la Sucursala Oradea, reprezentată de către, în calitate de **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 III, astfel cum a fost aprobat prin Hotărârea nr.29/15.10.2013 a Adunării Generale a Acționarilor ("**Regulamentul**");
- (B) În considerarea, de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., a asumării de către Societatea a angajamentelor prevăzute de prezentul Contract și de Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../....., precum și a Actelor Adiționale și a Anexelor încheiate la acesta;
- (C) În considerarea Hotărârii nr...../..... a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.;

Înțelegem de comun acord, în temeiul art.693 și urm. din Codul Civil, să încheiem prezentul Act de constituire a unui drept de superficie (în continuare "**Contractul**"), în următoarele condiții:

1. Obiectul Contractului

- 1.1. Prin prezentul Contract, Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. (denumită în continuare "**ADLO**"), în calitate de proprietar al terenului intravilan situat în Oradea, strada Beothy Odon, Județul Bihor, cu o suprafață totală de metri pătrați, cu număr cadastral, categoria de folosință curți construcții, înscrise în Cartea Funciară nr. ale localității Oradea, ("**Terenurile**"), constituie asupra Terenurilor un drept de superficie în favoarea Societății (denumită în continuare "**Superficiar**"), pentru folosirea și exploatarea Terenurilor în regim de continuitate și de permanență în vederea realizării pe Terenuri a unei investiții/lucrări autonome și cu caracter durabil, pe cheltuiala **Superficiarului**, constând în construirea și folosirea 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, 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.894/2014 adoptată de Consiliul Local al Municipiului Oradea. Construcțiile urmează să se întăbuleze în Cățile Funciare 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 Terenuri 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 Terenuri, 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 care să afecteze în vreun fel liniștită folosință și exploatare a acestuia pentru scopul urmărit și declarat în mod expres de către **Superficiar** (cu excepția dreptului de preempțiune prevăzut la Art.6.6.);
- (iii) dreptul de folosință cu privire la terenurile de sub Construcții;
- (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; și
- (v) dreptul de a dispune de Construcțiile edificate pe Terenuri, în sensul constituirii de garanții asupra acestora, ADLO neputând limita, îngrădi sau condiționa acest drept (cu excepția dreptului de preempțiune prevăzut la Art.6.6.).

2. Durata Contractului

2.1. Dreptul de suprafață se constituie pe o durată de **25 de ani (douăzecișicinci) ani**, calculată de la data încheierii prezentului Contract ("**Durata**"), cu posibilitatea reînnoirii pe o durată egală cu cel mult jumătate din durata inițială prevăzută.

2.2. În măsura în care **Superficiarul** își va exercita dreptul de a cumpăra Terenurile în condițiile prevăzute la Articolul 4, prezentul Contract va înceta prin consolidare, iar Contractul de Vânzare va fi semnat între **ADLO** (în calitate de Proprietar al Terenurilor și de Vânzător) și **Superficiar** (în calitate de Rezident și Cumpărător), conform Articolului 4 din prezentul Contract.

3. Redevența

- 3.1. Dreptul de suprafață se constituie conform prezentului Contract cu titlu oneros.
- 3.2. În schimbul constituirii și exercitării drepturilor constituite în favoarea sa de prezentul Contract, **Superficiarul** se obligă să plătească **ADLO** o redevență reprezentând echivalentul în Lei al sumei de (.....) **Euro** per metru pătrat per 25 de ani fără T.V.A. ("**Redevența**"). Așadar, **Superficiarul** va achita **ADLO** (.....) 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.
- 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 (în acest din urmă caz, cu condiția confirmării recepționării acestora de către **Superficiar**).
- 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 **ADLO** penalități de întârziere de 0,1% (zerovirgulăunulasută) pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere la plată poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.
- 3.8. Redevența va fi actualizată anual cu rata inflației pentru Zona Euro, Sectorul Servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

4. Investiție și locuri de muncă

- 4.1. **Superficiarul** se angajează în mod ferm prin prezentul Contract la realizarea pe Terenul în suprafață totală de metri pătrați a unei Investiții de cel puțin (.....) **Euro**, fără T.V.A., conform Ofertei nr...../..... 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 (.....) **Euro**, fără T.V.A., acesta va avea dreptul preferențial de a cumpăra Terenurile, cu respectarea Legilor aplicabile și a prevederilor prezentului Contract.
- Nerespectarea angajamentului investițional din prezentul Articol 4.1. va produce, în relațiile dintre părți, exclusiv efectele prevăzute în mod limitativ la Articolul 11.2. 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**.

- 4.2. **Superficiarul** va notifica **ADLO** cu privire la realizarea integrală a Investiției asumate conform Articolului 4.1. 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 **ADLO**.
- 4.3. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care **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 **ADLO**.

Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect terenurile va fi semnat între **ADLO** (în calitate de proprietar al Terenurilor în suprafață de m.p. și de vânzător) și **Superficiar** (în calitate de cumpărător). Prețul plătit de **Superficiar** pentru Terenurile în suprafață totală de m.p. va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele datorate cu titlu de **Redevență** plătite până la data achiziției Terenurilor, conform prezentului Contract și Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... **Superficiarul** va achita cu titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenurilor de (.....) **Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevență** (actualizată anual cu rata inflației pentru Zona Euro, Sectorul Servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană) până la momentul cumpărării Terenurilor.

- 4.4. La data semnării prezentului Contract, **Superficiarul** declară și își asumă că facilitatea de producție care va funcționa în cadrul Construcțiilor pe Terenuri va genera numărul de locuri de muncă prevăzut de Oferta nr...../..... și de Angajamentul privind personalul angajat care reprezintă Anexa nr.6 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....
- 4.5. **Superficiarul** va notifica realizarea numărului minim de noi locuri de muncă către **ADLO**. Realizarea numărului minim de noi locuri de muncă va fi demonstrată de către **Superficiar** printr-o declarație pe proprie răspundere a reprezentantului său legal, prin copie certificată de pe Registrul Electronic de Evidență a Salariaților (REVISAL) sau prin orice alt document scris și asumat care va însoți în mod obligatoriu notificarea adresată **ADLO**. **ADLO** 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 4.6. de mai jos.

- 4.6. 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.

5. Drepturi și obligații specifice ale Superficiarului

- 5.1. **Superficiarul** are obligația de a folosi Terenurile și de a-și exercita orice alte drepturi prevăzute de prezentul Contract și de Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../....., Actele adiționale și de Anexele încheiate la acesta, 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.
- 5.2. Până la data 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 **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 **ADLO**, prin prezentarea certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.
- 5.3. **Superficiarul** se obligă să înceapă – cel târziu până la data de - lucrările de construcție pentru realizarea Construcțiilor. **Superficiarul** va notifica **ADLO** referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție, anexând documentele justificative în acest sens.
- 5.4. **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.
- 5.5. **Superficiarul** va obține pe cheltuiala sa exclusivă toate Autorizațiile prevăzute de Legile aplicabile pentru edificarea Construcțiilor și pentru desfășurarea activității sale pe Terenuri, 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 a 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.
- 5.6. **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.

6. Drepturi și obligații specifice ale ADLO

- 6.1. **ADLO** 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.
- 6.2. **ADLO** se obligă ca pe durata prezentului Contract să-i asigure și să-i garanteze **Superficiarului** folosința utilă și netulburată a Terenurilor. În acest sens, **ADLO** 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 Terenuri și Construcții și ca urmare a oricăror tulburări asupra acestor drepturi, provenite din fapta **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 **ADLO**).
- 6.3. **ADLO** declară că a predat **Superficiarului** Terenurile la data de, conform procesului-verbal atașat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe ca Anexa nr.8.
- 6.4. **ADLO** 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 Terenuri, în cadrul Parcului Industrial Eurobusiness III.
- 6.5. **ADLO** îi permite **Superficiarului** accesul la toate rețelele de utilități existente la limita Terenurilor și necesare folosirii acestuia și utilizării în bune condiții a Construcției edificate pe Terenuri.
- 6.6. **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:
- 6.6.1. În situația în care, în orice alte situații decât cele reglementate la Articolele 11.7. și 11.8., **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**").
- 6.6.2. **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 (patruzeci și cinci) de zile de la data primirii Notificării de Vânzare.
- 6.6.3. 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 6.6.2.; 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 6.6.2, în situația în care prețul oferit de către terța parte este mai mare decât cel propus de **ADLO**, și cu condiția ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu terțul cumpărător să respecte toate condițiile prevăzute în Notificarea de Vânzare comunicată **ADLO**.

6.6.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul Articol 6.6. 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 11.6. sau 11.7., *după caz*.

7. Declarații și garanții ale ADLO

- 7.1. **ADLO** deține un titlu de proprietate deplin, legal, valid, exclusiv și liber de Sarcini asupra Terenurilor, care a fost transmis în mod legal și complet din proprietatea privată a Municipiului Oradea.
- 7.2. Terenurile nu constituie și nici nu au constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare sau de recuperare a posesiei și nici al vreunei alte dispute sau litigiu.
- 7.3. Terenurile nu sunt grevate de Sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.
- 7.4. Terenurile nu sunt scoase din circuitul civil și nu fac 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.
- 7.5. Terenurile nu fac și nu au 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 Terenurile.
- 7.6. Terenurile nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină Legilor de ocrotire a mediului înconjurător.
- 7.7. Terenurile sunt libere 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.
- 7.8. Regimul urbanistic al Terenurilor este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 894/2014, cu modificările ulterioare, care a fost aprobat și modificat în mod valabil în conformitate cu Legile aplicabile.

- 7.9. Terenurile au acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea acestora.
- 7.10. **ADLO** se obligă să nu efectueze lucrări și să nu desfășoare activități care să îngreunească sau să poată îngreuna, în orice mod, activitățile desfășurate de către **Superficiar** pe Terenuri, *exceptând* lucrările cu caracter urgent și/sau cele de mentenanță.
- 7.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către **ADLO** și constituie obligația legală, valabilă și angajantă a **ADLO**, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.
- 7.12. **ADLO** are 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.
- 7.13. 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 **ADLO** este parte sau de care este legată.
- 7.14. 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.
- 7.15. Terenurile fac parte din Parcul Industrial Eurobusiness III, 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.
- 7.16. **ADLO** declară în mod expres faptul că Terenurile sunt apte să fie folosite pentru scopul urmărit de Superficiar, respectiv pentru executarea Construcțiilor definitive și pentru folosirea/exploatarea ulterioară a acestora ca facilitare de producție și de distribuție.

8. Declarații și garanții ale Superficiarului

- 8.1. **Superficiarul** este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit Legii române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Terenurile și pentru a edifica Construcțiile în vederea derulării activității sale.
- 8.2. **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.
- 8.3. **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.

- 8.4. 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 **ADLO** prin prezentul Contract și prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....
- 8.5. 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.
- 8.6. Activitățile pe care le va desfășura pe Terenuri respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de Legile aplicabile.
- 8.7. **Superficiarul** declară în mod expres faptul că Terenurile vor fi folosite pentru scopul urmărit de Superficiar, respectiv pentru executarea Construcțiilor definitive și pentru folosirea/exploatarea ulterioară a acestora ca facilitate de producție și de distribuție.
- 8.8. 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.

9. Răspundere contractuală

- 9.1. 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.
- 9.2. 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.

10. Forța majoră

- 10.1. 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, "*factum principis*" și orice asemenea acte prevăzute de lege și care sunt de natură a pune una dintre părți în imposibilitatea obiectivă de a-și îndeplini obligațiile asumate, 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.
- 10.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
- 10.3. 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.

- 10.4. 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.

11. Încetarea Contractului

- 11.1. **ADLO** 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 **ADLO** către **Superficiar**, 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**.
- 11.2. **ADLO** 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 **ADLO** către **Superficiar**, 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 **ADLO** 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 11.2., vor fi considerate încălcări ale Contractului și situațiile în care:
- 11.2.1. se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de **Superficiar** la Articolul 8 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;
- 11.2.2. **Superficiarul** încalcă oricare din obligațiile prevăzute în sarcina sa de prezentul Contract sau Contractul de administrare și servicii conexe nr...../..... și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea **ADLO** 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.
- 11.2.3. **ADLO** 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 **ADLO** către **Superficiar**, 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 **ADLO** 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.
- 11.3. **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 **ADLO** în cazul în care aceasta din urmă încalcă oricare din obligațiile prevăzute în sarcina sa de prezentul Contract sau Contractul de administrare și 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 11.3., va fi considerată o încălcare a Contractului și situația în care se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de **ADLO** la Articolul 7 a fost falsă la data semnării prezentului Contract sau devine astfel ulterior și **ADLO** nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației.

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

- 11.4.1. **Superficiarul** își încetează definitiv activitatea pe Terenul în suprafață totală de m.p. și dreptul de proprietate asupra Terenurilor nu i-a fost transferat până la această dată;
- 11.4.2. **Superficiarul** dobândește titlul de proprietate asupra Terenului în suprafață totală de m.p.;
- 11.4.3. **ADLO** dobândește titlul de proprietate asupra Construcțiilor;
- 11.4.4. la data când Durata expiră, fără ca aceasta să fi fost prelungită cu acordul părților, prin act adițional;
- 11.4.5. prin pieirea Construcțiilor.

11.5. În cazul în care **ADLO** intenționează să își exercite dreptul de a cumpăra Construcțiile conform art. 6.6, se vor aplica prevederile acestuia în mod corespunzător.

11.6. În situația în care **Superficiarul**, deși a finalizat integral Investiția, nu a uzitat de dreptul prevăzut la Art.4.1., **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca **ADLO** să notifice în scris **Superficiarul** în acest sens, cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei prezentului Contract. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit, care va fi calculat la valoarea de piață a Construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, atașat notificării respective și întocmit de un evaluator independent, agreeat de ambele părți.

11.7. În cazul în care prezentul Contract încetează înainte de expirarea Duratei pentru orice motiv, **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca **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, agreeat de ambele părți.

11.8. În situația prevăzută la art.11.6., în termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării prevăzute la Articolul 11.6. de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința **ADLO** dacă:

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

11.8.2. dorește să cumpere Terenul în suprafață totală de m.p., dacă este cazul; în acest caz, părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor Articolelor 4.2. și 4.3., iar oferta de cumpărare a **ADLO** va rămâne fără obiect;

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

11.8.4. este de acord cu vânzarea Construcțiilor către **ADLO**.

11.9. În situația prevăzută la Articolul 11.7., în termen de 60 (șaizeci) de zile de la primirea notificării prevăzute la Articolul 11.7 de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința **ADLO** dacă:

11.9.1. dorește să cumpere Terenul în suprafață totală de m.p., dacă este cazul; în acest caz, părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor Articolelor 4.2. și 4.3., iar oferta de cumpărare a **ADLO** va rămâne fără obiect;

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

11.9.3. este de acord cu vânzarea Construcțiilor către **ADLO**.

11.10. Netrimiteră de către **Superficiar** a vreunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumpărare făcute de către **ADLO**. În cazul în care **Superficiarul** nu solicită prelungirea Contractului (în situația prevăzută la Articolul 11.9.1.) sau, după caz, nu dorește să cumpere Terenul în suprafață totală de m.p. sau, după caz, nu identifică un terț cumpărător, iar **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.

11.11. În cazul în care **Superficiarul** notifică **ADLO** în sensul ca acceptă să vândă Construcțiile 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 **ADLO**.

11.12. În cazul în care prezentul Contract va înceta din culpa **Superficiarului**, se vor aplica prevederile Articolului 11.7. sau 11.9.3. de mai sus.

11.13. În cazul în care **Superficiarul** notifică **ADLO** în sensul că acceptă să vândă Construcțiile 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 **ADLO**.

11.14. În cazul încetării în orice mod a prezentului Contract, acesta va fi radiat din Cartea Funciară.

11.15. 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 **Superficiarului** un termen de 120 (unasutădouăzeci) zile lucrătoare de la data încetării Contractului pentru a elibera Terenurile, termen în care **Superficiarul** va putea continua să folosească Terenul în schimbul Redevenței.

12. Soluționarea disputelor

- 12.1. Acest Contract va fi guvernat de și interpretat în conformitatea 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 (dacă nu este rezolvată amiabil) decurgând din sau în legătură cu prezentul Contract, va fi soluționată de instanțele competente.

13. 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 în scris a primirii comunicării.
- 13.3. Toate comunicările între părți vor fi trimise la adresele specificate în preambulul prezentului Contract.

14. Prevederi finale

- 14.1. Părțile se obligă prin prezentul Contract să respecte toate Legile în executarea Contractului.
- 14.2. 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 11.4.
- 14.3. 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 14.3.
- 14.4. Părțile vor lua, cu bună-credință și în deplină conformitate cu Legile aplicabile, orice măsuri necesare pentru aducerea la îndeplinire a clauzelor prezentului Contract.

- 14.5. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de către **Superficiar**, în sarcina căreia se află și cheltuielile de întabulare.
- 14.6. Subscrisa, constituitoarea Societatea **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, ne declarăm în mod expres de acord cu întăbularea dreptului de superficie al superficiarei Societatea Subscrisa, superficiara Societatea, ne declarăm în mod expres de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a **dreptului de preempțiune** în beneficiul **ADLO**, conform prezentului Contract
- 14.7. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părților, prin act adițional.
- 14.8. Se evaluează imobilul, exclusiv în vederea taxării, la suma de [●] Lei.
- 14.9. Subscrisele părți cerem notarului public să efectueze demersurile pentru înscrierea în cartea funciară a drepturilor stabilite prin prezentul act.
- 14.10. Prezentul Contract a fost încheiat azi....., în două exemplare.

[urmează semnăturile]

PROPRIETAR,

SUPERFICIAR,

Soc. AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Soc.

**Prin Director General,
Silaghi Teodora Alina**

.....
.....

**Vizat juridic,
Sebastian Hebrîștean
Consilier juridic**