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 reprezentanţilor Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota *„pentru”* în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a şedinţei ordinare a Adunării Generale a Acţionarilor care va avea loc în data de 28 aprilie 2022 (prima convocare) şi în data de 29 aprilie 2022 (a doua convocare)

Analizând Referatul de aprobare al primarului, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 163.309 din 26.04.2022 și Raportul de specialitate nr. 163.312 din 26.04.2022 întocmit de către Direcţia Economică - Serviciul Evidenţă Active, Delegări de Gestiune şi Datorie Publică, prin care se propune mandatarea reprezentanţilor Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota *„pentru”* în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a şedinţei ordinare a Adunării Generale a Acţionarilor care va avea loc în data de 28 aprilie 2022 (prima convocare), ora 16.00 şi în data de 29 aprilie 2022 (a doua convocare), ora 13.00, conform adresei societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. nr. 537 din 21.04.2022 înregistrată la Primăria Municipiului Oradea cu nr. 163.378 din 26.04.2022,

Ţinând cont de Legea 31/1990 *privind societăţile,*

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 Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 *privind Codul administrativ,* cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

H o t ă r ă ş t e:

Art. 1. Se mandatează reprezentanţii Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota *„pentru”* în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a şedinţei ordinare a Adunării Generale a Acţionarilor care va avea loc în data de 28 aprilie 2022 (prima convocare), ora 16.00 şi în data de 29 aprilie 2022 (a doua convocare), ora 13.00, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredinţează societatea Agenţia de Dezvoltare Locală SA.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică cu :

- Primarul Municipiului Oradea
- Instituţia Prefectului judeţului Bihor
- Direcţia Economică
- Direcţia Juridică, prin grija Direcției Econimice
- societatea Administraţia Domeniului Public S.A., prin grija Direcției Economice
- societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A., prin grija Direcției Economice
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Negrean Daniel-Dumitru

Oradea, 28 aprilie 2022
Nr. 332
Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi „pentru”, 7 voturi „abținere”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

CONVOCATORUL ADUNĂRII GENERALE ORDINARE A ACŢIONARILOR Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
INTRARE / IEŞIRE Nr. 596
Ziua 21 Luna 04 Anul 2022

(Convocatorul)

cu sediul în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului Bihor sub nr. J5/2814/2008, Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055

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

În atenţia : **CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**

Societăţii ADMINISTRAŢIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA

Spre ştiinţă: **Domnului TIRLA IOAN ALEXANDRU**

Doamnei PETŐ DALMA CSILLA - ***supleant***

Domnului LIVIU ANDRICA

Domnişoarei POP COMAN IOANA - ***supleant***

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

CONSILIUL DE ADMINISTRAŢIE al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul social în Oradea, Strada Primăriei, nr.3, parter, cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului Bihor sub nr. J5/2814/2008, Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055 (**Societatea**),

În conformitate cu prevederile art. 8 şi ale art.9 (*Convocarea Adunării Generale a Acţionarilor*) din Actul Constitutiv al Societăţii, **cu art.113 şi art.121 din Legea societăţilor nr. 31/1990**, astfel cum a fost republicată şi ulterior modificată (**Legea Societăţilor**) şi cu articolele 40-46 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 109 din 30 noiembrie 2011 privind guvernanţa corporativă a întreprinderilor publice (**O.U.G. nr. 109/2011**),

Având în vedere Hotărârea nr.778/23.10.2014 şi Hotărârea nr.847/29.10.2020 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea şi Hotărârea nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acţionarilor Societăţii ADMINISTRAŢIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A.,

Ţinând cont de Decizia nr.41/21.04.2022 adoptată de către Consiliul de Administraţie,

Convoacă Adunarea Generală ORDINARĂ a Acţionarilor Societăţii (*AGOA*) pentru data de 28.04.2022 cu începere de la ora 16,00, la sediul social al Societăţii situat în Oradea,

strada Primăriei nr.3, parter, cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România, conform **art.113** din Legea nr.31/1990 privind societăţile şi dispoziţiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societăţii.

Toţi acţionarii înregistraţi în Registrul Acţionarilor Societăţii la data de 01.03.2022 (data de referinţă) pot participa la AGOA şi sunt îndreptăţiţi să voteze în cadrul AGOA.
Ordinea de zi a şedinţei ORDINARE a Adunării Generale a Acţionarilor este următoarea:

I. 1) a) Aprobarea conţinutului documentaţiei-cadru (caietul de sarcini şi formularele aferente) în vederea atribuirii, prin licitaţie deschisă a parcelei (unităţii) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness II în suprafaţă totală de 2.374 m.p. şi înscrisă în C.F. nr.210588 – Oradea şi C.F. nr.210590 – Oradea (destinată exclusiv activităţilor de servicii), conform *Anexei Nr.1* care va face parte integrantă din Hotărâre şi cu respectarea dispoziţiilor cuprinse în Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Eurobusiness II.

b) Aprobarea conţinutului contractului de administrare şi de prestări servicii conexe care va fi semnat cu ofertantul câştigător în vederea cesionării oneroase a dreptului de folosinţă asupra parcelelor (unităţii) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness II în suprafaţă totală de 2.374 m.p. şi înscrisă în C.F. nr.210588 – Oradea şi C.F. nr.210590 – Oradea (destinată exclusiv activităţilor de servicii), conform *Anexei Nr.2* care va face parte integrantă din Hotărâre şi cu respectarea dispoziţiilor cuprinse în Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Eurobusiness II.

c) Aprobarea conţinutului Actului de constituire a dreptului de superficie care va fi semnat cu ofertantul câştigător în vederea cesionării oneroase a dreptului de folosinţă asupra parcelei (unităţii) disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness II în suprafaţă totală de 2.374 m.p. şi înscrisă în C.F. nr.210588 – Oradea şi C.F. nr.210590 – Oradea (destinată exclusiv activităţilor de servicii), conform *Anexei Nr.3* care va face parte integrantă din Hotărâre şi cu respectarea dispoziţiilor cuprinse în Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Eurobusiness II.

2) Diverse.

3) Împuternicirea Consiliului de Administraţie şi a Directorului General Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în vederea efectuării tuturor formalităţilor legale necesare înregistrării, publicării şi aducerii la îndeplinire a hotărârilor adoptate de Adunarea Generală Ordinară a Acţionarilor.

II. Unul sau mai mulţi acţionari care deţin, individual sau împreună, cel puţin 5% din capitalul social, înregistraţi la data de referinţă, au dreptul să introducă puncte pe ordinea de zi a Adunării Generale Ordinare a Acţionarilor (fiecare punct nou va fi însoţit de o justificare), în termen de cel mult 15 zile de la data transmiterii prezentei convocări.

Acest drept va fi exercitat numai în scris şi numai dacă reprezentantul/reprezentanţii acţionarului sau ai acţionarilor a/au primit expres mandat în sensul introducerii noului/noilor punct/puncte şi al adoptării acestora în şedinţa Adunării Generale Ordinare a Acţionarilor.

III. Membrii Consiliului de Administraţie, directorul general şi funcţionarii Societăţii nu îi pot reprezenta pe acţionari. Reprezentarea unui acţionar de către un membru al Consiliului de Administraţie, director sau funcţionar al Societăţii duce la nulitatea hotărârii acţionarilor Societăţii dacă fără votul acestora nu s-ar fi obţinut majoritatea cerută.

IV. În cazul în care şedinţa AGOA *nu* se va putea ţine din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezenţă prevăzut de art.11 (*Cvorum şi drepturi de vot în Adunările Generale ale Acţionarilor*) din Actul Constitutiv al Societăţii şi de **art.115** din Legea Societăţilor, **AGOA se convoacă prin prezentul Convocator pentru data de 29.04.2022 cu începere de la ora 13,00, la sediul social al Societăţii situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter,** cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România.

CONSILIUL DE ADMINISTRAŢIE al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Prin Preşedinte dl FLORIN MAL _____

RO24734055 - J5/2814/2008
AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
Oradea, România

ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Încheiat între:

1.1. **MUNICIPIUL ORADEA**, cu sediul în Oradea, Piaţa Unirii nr. 1, Judeţul Bihor, având Cod Fiscal 4230487, ***reprezentat prin Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.***, cu sediul în Mun. Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, judeţul. Bihor, având CUI 24734055, înregistrată la Registrul Comerţului 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**, şi

1.1. **Societatea** ..... înfiinţată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ....., strada ....., nr....., Judeţul ....., cod poştal ....., Tel: ..... Fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ...../...../....., având C.U.I ....., Cont Bancar ..... deschis la ..... sucursala ....., reprezentată legal de ....., cu funcţia de Administrator ("**SUPERFICIAR**")

(A) În considerarea Legii nr. 186 din 25 iunie 2013 privind înfiinţarea şi funcţionarea parcurilor industriale (**"Legea Parcurilor Industriale"**), precum şi a Regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness II, astfel cum a fost aprobat prin hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 418/2012 şi 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 şi de **Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../.....**;

Înţelegem de comun acord să încheiem prezentul act de constituire a unui drept de superficie (în continuare **"Contractul"**), în următoarele condiţii:

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), Judeţul Bihor, cu o suprafaţă de ..... metri pătraţi, cu număr cadastral ....., categoria de folosinţă curţi construcţii, înscris în Cartea Funciară nr. ..... a localităţii Oradea (**"Terenul"**), constituie asupra Terenului prin prezentul Contract un drept de superficie în favoarea Societăţii ..... (denumită în continuare **"Superficiar"**), în vederea construirii de către aceasta pe Teren a oricăror construcţii (incluzând, pentru evitarea oricărui dubiu, orice element de infrastructură aferent *e.g.*, căi de acces, platforme betonate, parcări, reţele de utilităţi 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 Redevenţei se emit la începutul fiecărui semestru, iar Redevenţa 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 poştă electronică a facturii fiscale.

3.6. Facturile vor fi emise în lei, la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, valabil la data emiterii facturii. În cazul în care, până la expirarea prezentului Contract, euro va deveni moneda naţională a României, facturile vor putea fi emise şi în euro.

3.7. În cazul neplăţii Redevenţei în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, **Superficiarul** datorează Municipiului Oradea, prin mandatar **ADLO,** penalităţi de întârziere de 0,1% (zerovirgulăunulasută) pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităţilor pentru întârziere la plată poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate.

4. Redevenţa va fi actualizată anual cu rata inflaţiei pentru Zona Euro, sector servicii, aşa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

5. **Investiţie şi locuri de muncă**

5.1. **Superficiarul** se angajează în mod ferm prin prezentul Contract la realizarea pe Teren a unei Investiţii de cel puţin ..... (.....) **Euro**, fără T.V.A., conform Ofertei nr...../..... şi Anexei nr.5 la Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../.....

După ce **Superficiarul** a finalizat 100% investiţia la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei ..... (.....) **Euro**, fără T.V.A., acesta va avea dreptul preferenţial de a cumpăra Terenul, cu respectare normelor legale în vigoare. Nerespectarea angajamentului investiţional din prezentul Articol 5.1. va produce, în relaţiile dintre părţi, exclusiv efectele prevăzute în mod limitativ la Articolul 12.2. Prin "*investiţie*", în sensul prezentului Contract şi al Regulamentului, se înţelege valoarea construcţiilor finalizate (*exceptând* platformele betonate) şi a celorlalte mijloace fixe utilizate în desfăşurarea activităţii pentru care este sau va fi autorizat **Superficiarul**.

5.2. **Superficiarul** va notifica Municipiul Oradea şi **ADLO** cu privire la realizarea integrală a Investiţiei asumate conform Articolului 5.1. de mai sus. Realizarea integrală a investiţiei va fi demonstrată de către **Superficiar** prin documente care vor atesta sumele investite şi care vor fi ataşate la notificarea transmisă către Municipiul Oradea şi **ADLO**, respectiv prin declaraţia pe proprie răspundere a administratorului. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care Municipiul Oradea şi **ADLO** înregistrează notificarea mai sus menţionată, părţile vor desemna de comun acord un evaluator expert independent membru în *Uniunea Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România*, care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică şi valorică a investiţiei. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către **Superficiar**.

Raportul de evaluare mai sus menţionat nu va fi necesar în cazul în care Construcţiile sunt finalizate şi valoarea acestora depăşeşte valoarea Investiţiei asumate, iar

procesul-verbal de recepţie la finalizarea lucrărilor este ataşat notificării trimise de **Superficiar** către Municipiul Oradea şi **ADLO**.

Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul va fi semnat între către Municipiul Oradea (în calitate de proprietar al Terenului şi de vânzător) şi **Superficiar** (în calitate de cumpărător). Preţul plătit de **Superficiar** pentru Teren va fi calculat scăzând din totalul preţului de cumpărare sumele datorate cu titlu de **Redevenţă** plătite până la data achiziţiei Terenului, conform prezentului Contract şi Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../..... **Superficiarul** va achita cu titlul de preţ total de cumpărare diferenţa de preţ rezultată din scăderea din Preţul Terenului de **12** (douăsprezece) **Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevenţă** (şi actualizate anual cu rata inflaţiei) până la momentul cumpărării Terenului.

5.3. La data semnării prezentului Contract, **Superficiarul** declară şi îşi asumă că facilitatea de producţie care va funcţiona în cadrul Construcţiilor pe Teren va genera numărul de locuri de muncă prevăzut de Oferta nr...../..... şi de Angajamentul privind personalul angajat care reprezintă Anexa nr.6 la Contractul de administrare şi 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 declaraţie pe proprie răspundere a reprezentantului său legal sau prin orice alt document scris şi asumat care va însoţi 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, informaţii cu privire la numărul total de locuri de muncă create de aceasta. Nerealizarea sau nemenţinerea numărului de locuri de muncă anticipat va avea numai consecinţele prevăzute la Articolul 5.5. de mai jos.

5.5. În cazul neatingerii sau, după caz, al nemenţinerii numărului minim de locuri de muncă reglementat de Legile aplicabile în materia facilităţilor de care **Superficiarul** va fi beneficiat sau de care ar putea beneficia în considerarea respectivului număr de locuri de muncă **Superficiarul** înţelege că va suporta consecinţele prevăzute de respectivele Legi sau, respectiv, că nu va mai putea beneficia de respectivele facilităţi.

6. Drepturi şi obligaţii specifice ale Superficiarului

6.1. **Superficiarul** are obligaţia de a folosi Terenul şi de a-şi exercita orice alte drepturi prevăzute de prezentul Contract şi de Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../....., în condiţiile prevăzute de acestea şi cu respectarea Legilor aplicabile, incluzând dar fără a se limita la Legea Parcurilor Industriale, precum şi 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 şi la orice decizii ale instanţelor de judecată obligatorii pentru toate subiectele de drept sa bu, după caz, obligatorii sau relevante (doar) pentru prezentul Contract şi/sau părţile la acesta.

6.2. Până la data ..... cel târziu, **Superficiarul** se obligă să demareze lucrările de proiectare şi procedurile pentru obţinerea autorizaţiei de construire necesare pentru a permite dezvoltarea Construcţiilor, conform Contractului de administrare şi 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 Construcţiilor. Dovada începerii procedurilor de obţinere a autorizaţiei de construire va fi făcută la cererea scrisă a Municipiului Oradea sau a **ADLO**, prin prezentarea certificatului de urbanism emis în vederea obţinerii autorizaţiei de construire.

6.3. **Superficiarul** se obligă să înceapă – **cel târziu până la data de .....** - lucrările de construcţie pentru realizarea Construcţiilor. **Superficiarul** va notifica Municipiul Oradea referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcţie, anexând documentele justificative în acest sens.

6.4. **Superficiarul** se obligă să înceapă activitatea pentru care este autorizat şi care respectă profilul de activitate al Parcului Industrial în termen de 2 (doi) ani de la începerea lucrărilor de construcţie.

6.5. **Superficiarul** va obţine pe cheltuiala sa exclusivă toate Autorizaţiile prevăzute de Legile aplicabile pentru edificarea Construcţiilor şi pentru desfăşurarea activităţii sale pe Teren, în cadrul Parcului Industrial. În sensul prezentului Contract, termenul "*Autorizaţie*" 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 autorizaţie, aviz, aprobare, acord, permis sau licenţă.

6.6. **Superficiarul** are obligaţia ca până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract şi a Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../..... să nu cesioneze terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligaţiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract şi prin Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../....., în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

7. Drepturi şi obligaţii specifice ale Municipiului Oradea

7.1. Municipiul Oradea se obligă să asigure şi să susţină în mod deplin şi 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 parţiale a oricăruia dintre drepturile constituite sau dobândite în temeiul prezentului Contract cu privire la Teren şi Construcţii şi ca urmare a oricăror tulburări asupra acestor drepturi, provenite din fapta Municipiului Oradea, **ADLO** şi/sau din partea unor terţi (în toate cazurile cu condiţia 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 şi informaţiile necesare în scopul obţinerii tuturor Autorizaţiilor necesare în vederea realizării Construcţiilor şi desfăşurării de către **Superficiar** a activităţii 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 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 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 Muncipiului Oradea.

8.2. Terenul nu constituie şi nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare sau de recuperare a posesiei şi nici al vreunei alte dispute sau litigiu.

8.3. Terenul nu este grevat de Sarcini şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.

8.4. Terenul nu este scos din circuitul civil şi nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilităţii 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 şi 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 Construcţiilor, incluzând dar fără a se limita la canale colectoare, canalizări, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi 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 şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea acestuia.

8.10. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Municipiul Oradea şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă a Municipiului Oradea, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.

8.11. Municipiul Oradea și **ADLO** au capacitate, putere şi autoritate depline, din punct de vedere juridic, tehnic și economic şi a efectuat toate demersurile necesare, de natură administrativă, societară sau de altă natură, pentru a încheia, preda şi executa în mod corespunzător prezentul Contract şi fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.

8.12. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă și nu contravin şi 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 informaţii 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. Declaraţii şi garanţii ale Superficiarului

9.1. **Superficiarul** este o societate legal organizată, funcţionând în mod valabil potrivit Legii române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Terenul şi pentru a edifica Construcţiile în vederea derulării activităţii sale.

9.2. **Superficiarul** are capacitatea juridică, economică şi tehnică, și a îndeplinit toate demersurile necesare, de natură societară sau de orice altă natură, pentru a încheia şi

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

9.3. **Superficiarul** declară şi garantează că nu este în insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva societăţii.

9.4. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească şi niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând **Superficiarul** şi care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale **Superficiarului**, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligaţiilor contractuale asumate faţă de Municipiul Oradea şi **ADLO** prin prezentul Contract şi prin Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../.....

9.5. Informaţiile/documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de licitaţie derulate în legătură cu Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../..... şi în documentele de identificare sunt complete şi reale.

9.6. Activităţile pe care le va desfăşura pe Teren respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de Legile aplicabile.

9.7. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către **Superficiar** şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acesteia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.

10. Răspundere 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 diligent 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 părţi despăgubiri în conformitate cu dispoziţiile Legilor aplicabile.

11. 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 rezonabil imprevizibilă şi în mod rezonabil insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi, şi care pune partea care invocă cazul de forţa 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 ţinută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a obligaţiilor 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 rezoluţioneze prezentul Contract, fără punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi, prin simpla notificare adresată de Municipiul Oradea **Superficiarului**, în situaţia în care aceasta din urmă nu plăteşte Redevenţa 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 rezoluţioneze prezentul Contract, fără punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi, prin simpla notificare adresată de Municipiul Oradea **Superficiarului**, în cazul în care acesta din urmă încalcă orice altă obligaţie 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 circumstanţele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, în sensul prezentului Articol 12.2., **vor fi considerate încălcări ale Contractului și situaţiile în care**:

12.2.1 Se dovedește că oricare dintre declaraţiile sau garanţiile 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 situaţiei;

12.2.2 **Superficiarul** încalcă oricare din obligaţiile 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 circumstanţele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor.

12.2.3 Municipiul Oradea va avea dreptul să rezoluţioneze prezentul Contract, fără punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi, prin simpla notificare adresată de Municipiul Oradea **Superficiarului**, în cazul în care acesta din urmă încalcă orice altă obligaţie 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 circumstanţele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor.

12.3. **Superficiarul** va avea dreptul să rezoluţioneze prezentul Contract, fără punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi, prin simpla notificare adresată Municipiului Oradea în cazul în care

acesta din urmă încalcă oricare din obligaţiile prevăzute în sarcina sa de prezentul Contract sau Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../..... şi 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 şi în circumstanţele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, în sensul prezentului Articol 12.3., va fi considerată o încălcare a Contractului şi situaţia în care se dovedeşte că oricare dintre declaraţiile sau garanţiile oferite de Municipiul Oradea la Articolul 8 a fost falsă la data semnării prezentului Contract sau devine astfel ulterior şi Municipiul Oradea nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situaţiei.

12.4. Contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere şi fără intervenţia instanţei, în oricare din următoarele situaţii:

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

12.5. În cazul în care **ADLO** intenţionează să îşi exercite dreptul de a cumpăra Construcţiile conform art. 7.5, se vor aplica prevederile acestuia în mod corespunzător.

12.6. În situaţia în care **Superficiarul**, deşi a finalizat integral Investiţia, 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 Construcţiilor, sub condiţia 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, preţul de achiziţie oferit, care va fi calculat la valoarea de piaţă a Construcţiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, ataşat notificării respective şi întocmit de un evaluator independent, agreat de ambele părţi.

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 Construcţiilor, sub condiţia 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, preţul de achiziţie oferit, care va fi calculat la valoarea de piaţă a Construcţiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, care va fi ataşat notificării respective şi întocmit de un evaluator independent, agreat de ambele părţi.

12.8. În situaţia 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 cunoştinţa Municipiului Oradea sau **ADLO** dacă:

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

12.8.2. doreşte să cumpere Terenul, dacă este cazul; în acest caz, părţile vor acţiona 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 Construcţiile unui terţ care îndeplineşte condiţiile prevăzute de Legea Parcurilor Industriale şi de Regulament pentru cumpărarea Terenului şi a oferit un preţ mai mare decât preţul menţionat în notificarea comunicată de către Municipiul Oradea sau **ADLO**;

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

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

12.9.1. doreşte să cumpere Terenul, dacă este cazul; în acest caz, părţile vor acţiona 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 Construcţiile unui terţ care îndeplineşte condiţiile prevăzute de Legea Parcurilor Industriale şi de Regulament pentru cumpărarea Terenului şi a oferit un preţ mai mare decât preţul menţionat în notificarea comunicată de către Municipiul Oradea sau **ADLO**;

12.9.3. este de acord cu vânzarea Construcţiilor 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 situaţia prevăzută la Articolul 12.9.1.) sau, după caz, nu doreşte să cumpere Terenul sau, după caz, nu identifică un terţ cumpărător, iar Municipiul Oradea sau **ADLO** nu îşi exprimă opţiunea de a cumpăra Construcţiile, conform celor de mai sus, părţile vor lucra împreună pentru a identifica un cumpărător dispus să cumpere Construcţiile la valoarea de piaţă a acestora.

12.11. În cazul în care **Superficiarul** notifică Municipiul Oradea sau **ADLO** în sensul că acceptă să vândă Construcţiile acestuia/acesteia, părţile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părţile convenind că transmiterea proprietăţii se va realiza în schimbul preţului 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 Construcţiile acestuia/acesteia, părţile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părţile convenind că transmiterea proprietăţii se va realiza în schimbul preţului 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 situaţia încetării prezentului Contract cu consecinţa pierderii de către **Superficiar** a dreptului de a folosi Terenul şi 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 Redevenţei.

13. Soluționarea disputelor

13.1. Acest Contract va fi guvernat de și interpretat în conformitatea cu legea română.
13.2. Orice dispută între părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii 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 părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.

14.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail cu condiţia 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. Părţile 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 îşi vor produce, în continuare, efectele, *cu excepţia* cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată este o condiţie esenţială pentru prezentul Contract. Părţile vor agrea 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. Părţile convin că toate informaţiile referitoare la termenele şi clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la cealaltă parte, pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor, anterior și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract, nicio asemenea informaţie fără acordul prealabil expres al celeilalte părţi. 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. Părţile 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 şi cheltuielile de întabulare.

15.6. Subscrisa, constituitoarea 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 preempţiune** în beneficiul **ADLO**, conform prezentului Contract.

15.7. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părţilor, prin act adiţional.

15.8. Se evaluează imobilul, exclusiv în vederea taxării, la suma de [•] Lei.

15.9. Subscrisele părţi cerem notarului public să efectueze demersurile pentru înscrierea în cartea funciară a drepturilor stabilite prin prezentul act.

15.10. Următoarele Anexe menţionate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract şi se semnează în acelaşi număr de exemplare ca şi Contractul:
Anexa 5 – Angajamentele de investiţii 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

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

Prin Director General,
Silaghi Teodora Alina

Vizat juridic,
Sebastian Hebrişţean
Consilier juridic

SUPERFICIAR,

.....

.....

.....

Licitatia deschisa .....

ANEXA nr. 2

CALENDARUL LICITAŢIEI DESCHISE

(PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II)

Publicarea Anunţului de participare	Data publicării
Perioada de depunere a ofertelor	21 de zile calendaristice de la publicarea anunţului de participare
Deschiderea ofertelor	Ultima zi de depunere a oferterlor, ora 14:00
Perioada de evaluare a ofertelor (termenul estimativ în funcţie de numărul de oferte depuse, termenul se poate prelungi, în situaţia prelungirii termenului se va comunica participanţilor la licitaţie perioada de prelungire)	5 zile lucrătoare de la deschiderea ofertelor
Anunţarea rezultatului licitaţiei	După finalizarea evaluării ofertelor
Perioada de depunere a contestaţiilor	3 zile lucrătoare de la comunicare (termen maxim 10 zile analiză contestaţii)
Perioada de semnare a contractelor de administrare şi de prestări servicii conexe *(estimativă)*	Termen maxim 45 de zile de la comunicarea rezultatului final

CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor. str. Primăriei. nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

CAIETUL DE SARCINI
privind atribuirea parcelei (unităţii) disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA

I. DATE GENERALE

Prezentul Caiet de Sarcini îşi propune să le ofere celor interesaţi toate informaţiile utile cu privire la modalitatea şi la procedura de atribuire a parcelei de servicii disponibilă în perimetrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA,* **identificate conform *Anexei 1* – Planul Parcului Industrial - Parcele disponibile** (respectiv **Parcela servicii)** destinată firmelor care desfăşoară activităţi încadrate în profilul de activitate al *Parcului.*

Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea are o suprafaţă 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 AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA (denumită in continuare ADLO) al cărei capital majoritar este deţinut de către Municipiul Oradea.

Suprafaţa totală de teren supusă prezentei proceduri este de 0,23 ha fiind proprietatea Municipiului Oradea, fiind în administrarea şi exploatarea ADLO.

Numărul parcelei	Suprafaţa parcelei (*mp*)	Numărul cadastral
PS	**2.374**	**210588, 210590**

Scopul organizării prezentei proceduri îl reprezintă atribuirea în folosinţă exclusivă a parcelei disponibile – *la data desfăşurării licitaţiei* - în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, identificate cu **nr. cad. 210588 si 210590** *(cu număr cadastral),* conform ***Planului Parcului Industrial Eurobusiness II - Parcele scoase la licitaţie*** (**Anexa nr. 1)**

Destinatia parcelei:

Parcela nr.1, în suprafaţă de 2.374 mp, este destinată construirii unui **centru de servicii** care îi va deservi pe rezidenţii parcului industrial.

1. Proiectul

Proiectul de investiţie care poate fi realizat pe această parcelă constă în construirea de către Investitor a unuia sau mai multor imobile cu spaţii destinate desfăşurării următoarelor activităţi:

- Sală multifuncţională, corespunzătoare si pentru evenimente corporate/showroom;
- Sala de fitness;
- Minihotel/spatii de cazare business (minim 10 camere);
- Cafenea/gelaterie/patisserie;
- Cabinet de medicina muncii;
- Punct curierat/bancomat;
- Loc de joaca;
- parcare.

2. Indicatori urbanistici

Suprafaţa minimă construită (amprenta la sol a construcţiei) va fi de 20% din suprafaţa parcelei.

Înălţimea maximă aprobată in zonă este 12 m (P+1).

Investitorul va respecta reglementările urbanistice aplicabile parcului industrial – prevăzute in HCL nr. 126/29.02.2012.

3. Funcţiuni/activităţi

Investitorul trebuie să asigure **minim activităţile prevăzute la punctul 1. Proiectul**. Investitorul poate să prevadă şi alte funcţiuni, cu condiţia ca acestea să fie permise în incinta parcului industrial, conform Regulamentului parcului industrial.

Activităţile vor fi desfăşurate fie de către investitor cu resurse proprii (dacă este autorizat pentru desfăşurarea activităţilor), fie de către terţi parteneri, în baza unor contracte de închiriere/folosinţă a spaţiilor din imobilul/imobilele edificate de Investitor.

ADLO îl va sprijini pe Investitor cu toate informaţiile necesare pentru realizarea Proiectului, în măsura în care acestea există la ADLO.

ADLO nu va interveni în relaţiile contractuale dintre Investitor şi terţi parteneri.

4. Pretul terenului

Conform Regulamentului parcului industrial, preţul terenului pentru zona de servicii porneşte de la **9,5 EUR/mp/25 de ani**.

5. Termene

Investitorul va demara lucrările de proiectare şi procedurile pentru obţinerea autorizaţiei de construire necesare pentru a permite dezvoltarea Construcţiilor în termen de maxim **4 luni** de la intrarea în vigoare a contractelor de administrare şi prestări servicii conexe/de superficie.

Investitorul va demara construcția propriu-zisă in termen de maxim **7 luni** de la intrarea în vigoare a contractelor de administrare și prestări servicii conexe/de superficie.

Construcția va fi finalizată in termen de maxim **1 an** de la inceperea lucrărilor .

In termen de maxim 2 ani de la semnarea Contractului de Administrare și Prestări Servicii conexe/Actului de constituire a unui drept de superficie, 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. Garantii

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 superficie se va constitui o scrisoare de garanție bancară, cash/depozit colateral de garanție sau poliță de asigurare în cuantum de 200.000 (douăsutedemii) 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 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 și nr.916/26.11.2020 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.

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 in Regulamenul 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,

rezidenţi ai Parcului Industrial sunt operatorii economici, persoane juridice române sau străine, care deţin o unitate, funcţionează conform legii şi desfăşoară activităţi economice în cadrul *Parcului Industrial Eurobusiness II*, în baza unui contract de administrare şi prestări de servicii conexe/contract de concesiune şi/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 şi a Contractului de Administrare nr. 68518/18.04.2012, să le încheie cu rezidenţii.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial I este data încheierii de către rezident a contractului de administrare şi prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenţii conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 şi a Contractului de Administrare nr.68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea să le încheie cu rezidenţii.

Infrastructura Parcului Industrial Eurobusiness II reprezinta ansamblul de construcţii, instalaţii, sistemele de alimentare cu energie electrică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS II, care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea şi/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosinţa rezidenţilor, după caz.

Infrastructura comună a Parcului Industrial Eurobusiness II reprezinta partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcţii, instalaţii, sistemele de alimentare cu energie electrică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea şi/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului şi care este destinată folosinţei comune de către toţi rezidenţii Parcului Industrial.

Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial Eurobusiness II reprezinta partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcţii, instalaţii, sistemele de alimentare cu energie electrică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea şi/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului şi care este aferentă unităţilor existente, deţinute de rezidenţii Parcului Industrial.

Unitatea reprezinta partea integrantă a Parcului Industrial reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosinţa exclusivă şi temporară ori în proprietatea deplină şi exclusivă a rezidenţilor sau în proprietatea/administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial şi în cadrul căreia rezidenţii/Administratorul desfăşoară activităţi economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilităţi specifice şi cu respectarea dispoziţiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

II. CONDIŢIILE MINIME OBLIGATORII PREVĂZUTE PENTRU ACCESUL REZIDENŢILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL

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

Prin *investiţie* se înţelege valoarea construcţiilor finalizate (construcţii cu acoperiş) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).

2. **Gradul de ocupare a terenului: construcţii cu acoperiş ridicate pe o suprafaţă de *minimum* 20%**, raportată la suprafaţa totală a unităţii (terenului) pentru care se depune oferta.

Va fi respinsă ca ***INACCEPTABILĂ*** oferta care se încadrează într-una din următoarele situaţii:
(*i*) nu îndeplinește condiţiile 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 anunţul de participare;
(*iii*) nu a fost însoţită de garanţia 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 puţin 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 conţine 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 explicaţiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

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

III. DESCRIEREA UNITĂŢILOR SCOASE LA LICITAŢIE

Suprafaţa de teren destinată atribuirii este compusă din parcele (unitati) cu suprafeţe individuale conform topografiei, formei geometrice şi 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 şi să examineze amplasamentul, precum şi să obţină pentru el însuşi, *pe proprie răspundere şi pe proprie cheltuială*, toate informaţiile necesare elaborării şi depunerii ofertei.

Destinaţiile şi condiţiile prevăzute pentru parcelele de teren

Parcela de servicii, în suprafață de 2.374 mp, este destinată construirii unui **centru de servicii** care îi va deservi pe rezidenții parcului industrial.

Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS II

Administratorul deține/va detine 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 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.

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) reţea de apă
c) reţea de canalizare menajeră
d) reţea de canalizare pluvială
e) reţea de iluminat stradal şi perimetral în Parcul Industrial EUROBUSINESS II
f) reţea internă de căi de acces şi de transport, aprovizionare şi de distribuţie bunuri pentru fiecare parcelă;
g) reţea de telecomunicaţii.

Reţeaua interioară de drumuri se va racorda la Strada Ogorului (Şoseaua de centură) printr-un drum colector. Fiecare parcelă va avea acces direct la reţeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

Căile interioare de acces vor avea destinatia de drumuri publice potrivit *Planului Urbanistic Zonal*, ceea ce nu va impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenţilor.

Lucrările pentru realizarea integrală a reţelelor de utilităţi în Parcul Industrial II au fost demarate de către Proprietarul terenului, Municipiul Oradea, începând cu vara anului 2015 şi sunt finalizate.

În ceea ce priveşte alimentarea cu gaz metan, racordarea la reţeaua de gaze naturale a oraşului se va putea realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către Societatea Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) şi a unui aviz de principiu emis de către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Întocmirea proiectului şi execuţia branşării la reţeaua publică intră în sarcina rezidenţilor interesaţi.

Modalităţile de exploatare a unităţilor ocupate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II şi de realizare/de utilizare a construcţiilor 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* şi cu Regulamentul local de urbanism sunt aplicabile următoarele reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor:
- procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 70% din suprafaţa totală a terenului;
- suprafaţa parcajelor se determină în funcţie de destinaţia, de capacitatea construcţiei şi de numărul de angajaţi;
- spaţiile verzi cu rol decorativ şi de protecţie vor fi de cel puţin 20% din suprafaţa incintei fiecărei unităţi industriale;
- regimul de înălţime al construcţiilor 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 particularităţile construcţiilor existente.

III. CONDIŢIILE DE FOLOSINŢĂ ŞI DE EXPLOATARE A UNITĂŢILOR

Suprafeţele de teren care fac obicetul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenţi pe toată durata contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, în condiţiile prevăzute prin acesta, urmând ca - la finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-au angajat - rezidenţii, în baza dreptului de preempţiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosinţă exclusivă.

Rezidenţilor prezenţi în *Parcul Industrial II* **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosinţă sau să vândă ori închirieze spaţiile de producţie realizate din investiţiile proprii fără acordul prealabil scris al Societăţii-Administrator.

Rezidenţilor prezenţi în *Parcul Industrial II* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societăţii-Administrator, profilul iniţial al activităţii în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta.

V. OBLIGAŢIILE REZIDENŢILOR

In cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul rezidenţilor Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligaţii:

a) **să înceapă lucrările de proiectare şi obţinerea autorizaţiei de construcţie în termen de 4 (patru) luni şi lucrările de construcţie în termen de 7 (şapte) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe/de superficie**; în calitate de co-contractant, rezidentul din proprie iniţiativă pe măsura obţinerii lor sau ori de câte ori Administratorul le va solicita în scris, va prezenta următoarele documente justificative, Societăţii-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 obţinerea autorizaţiei de construire se va face prin prezentarea certificatului de urbanism emis în vederea obţinerii autorizaţiei de construire, autorizaţia de construire, contract lucrări cu o societate de construcţii, comunicarea privind începerea execuţiei lucrărilor atât la Inspectoratul de Stat în Construcţii cât şi la Primăria Municipiului Oradea, Ordinul de începere a lucrărilor către constructor, Procesul Verbal de predare a amplasamentului către constructor şi graficul de execuţie a lucrărilor asumat conform termenilor contractului, vizat spre neschimbare de Instituţia Arhitectului Şef a Municipiului Oradea.

b) **să finalizeze lucrările de construcţie pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data începerii lucrărilor conform graficului de execuţie a lucrărilor asumat şi termenilor contractului**, conform Procesului Verbal de recepţie la terminarea lucrărilor, rezidentul urmând a comunica de îndată Societăţii-Administrator finalizarea lucrărilor de construcţie prin transmiterea Procesului Verbal de recepţie la terminarea lucrărilor şi Autorizaţia de luare în folosinţă emisă de Instituţia Arhitectului Şef a Municipiului Oradea;

c) **să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data intrării în vigoare a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe/de superficie, activităţile în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare şi de prestări servicii conexe** şi/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.177/2012 şi a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;

d) să realizeze lucrările proiectului investiţional propus conform autorizaţiei de construire eliberate de organele competente, precum şi în baza acordurilor şi avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;

e) să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus şi asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi avizele necesare;

f) să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat;

g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare aflate la limitele unităţii şi să plătească lunar sau la scadenţă contravaloarea utilităţilor, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
h) să nu cesioneze terţilor, în tot sau în parte, dreptul de folosinţă asupra unităţii şi asupra infrastructurii sau să schimbe destinaţia spaţiului ori natura activităţii/activităţilor desfăşurate;
i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeţei de teren neconstruite (în incinta unităţii);
î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare şi prestări de servicii conexe/contractul de concesiune;
j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
k) să folosească unitatea/unităţile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepţia uzurii normale - să le menţină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosinţă asupra unităţii şi/sau infrastructurii Parcului Industrial;
l) să respecte destinaţia unităţii stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;
m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unităţii, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiţiei asumate;
n) în situaţia în care maşinile industriale/echipamentele deţinute produc zgomot sau vibraţii ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosinţa altor rezidenţi, de a dota sau de a întreţine maşinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidaţiilor;
o) să respecte regulile de circulaţie în Parcul Industrial;
p) să respecte toate obligaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv să obţină acordul vecinilor rezidenţi pentru funcţionarea unităţii, după caz;
q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie, precum şi pe întreaga durată a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe/de concesiune/de superficie, să păstreze integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spaţiilor 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 spaţiilor verzi şi a altor suprafeţe/bunuri/instalaţii aflate în proprietatea/folosinţa rezidentului şi/sau a Administratorului/a celorlalţi rezidenţi existenţi în Parcul Industrial. În situaţia în care rezidentul culpabil nu notifică îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalţi rezidenţi poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalţi rezidenţi.
r) să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator şi aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

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

Cheltuielile cu realizarea investiţiilor 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 – **şi în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea** - investiţiile asumate de către rezident prin contract și realizate până la data încetării vor fi predate şi vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul Societăţii-Administrator.

Orice investiţie sau amenajare care este necesară scopului/activităţii pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizaţii de construcţie

însoţită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum şi de avizele *de principiu* ale Societăţii AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.

VI. REGIMUL UNITĂŢILOR EXPLOATATE DE CĂTRE REZIDENŢI

Unităţile predate rezidenţilor în baza prevederilor contractului de administrare şi de prestări servicii conexe vor fi exploatate de aceştia în mod direct şi exclusiv, pe riscul, cheltuiala şi pe răspunderea acestora, respectând legislaţia privind protecţia mediului şi regimul construcţiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de administrare şi 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 folosinţa sa, inclusiv cele rezultate din investiţii sau amenajări căzute în sarcina rezidentului şi la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

VII. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINŢĂ ASUPRA UNITĂŢILOR

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosinţă asupra unităţii care formează obiectul contractului de administrare şi prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzecişicinci) ani.

Atât durata contractului de administrare şi prestări servicii conexe, cât şi durata contractului de superficie sau concesiune poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, prin simplul acord de voinţă al părţilor.

La data prelungirii, prin act adiţional, a duratei contractului de administrare şi prestări servicii conexe, respectiv a contractului de superficie sau concesiune, părţile vor renegocia redevenţa şi taxa de administrare.

VIII. PREŢUL FOLOSINŢEI UNITĂŢILOR (Redevenţa)

Suma totală care va fi plătită de către rezidenţi în schimbul cesionării de către Administrator a dreptului de folosinţă asupra unităţilor, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din Parcul Industrial EUROBUSINESS II şi asupra infrastructurii acestuia este formată din preţul folosinţei unităţii/unităţilor (denumit *redevenţă*) şi taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosinţă asupra infrastructurii Parcului Industrial şi în scopul susţinerii cheltuielilor de mentenanţă şi cu utilităţile furnizate direct de către Administrator.

Redevenţa percepută de către Administrator este în cuantum de:

- *minimum* **0,38 Euro/mp/an** pentru zona **SERVICII si in situatia în care durata contractului este 25 de ani (9,50 Euro/mp/25 ani).**

Redevenţa se calculează la cursul oficial al B.N.R. de la data de referinţă, respectiv **.....(1 Euro = ... RON).**

Redevenţa se achită de către rezidentul persoană juridică începând cu data încheierii contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării de către rezident a unităţii existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

După realizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-au angajat şi după realizarea şi ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempţiune rezidenţii au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosinţa lor exclusivă.

Constatarea realizării şi ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administraţiei Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligaţia de a demonstra că îndeplineşte această condiţie.

Prin *"investiţie"* se înţelege valoarea construcţiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) şi celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfăşurarea activităţii pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei asumate va fi constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică şi valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociaţia Naţională a Evaluatorilor şi agreat de ambele părţi contractante.

Raportul de evaluare se întocmeşte pe cheltuiala rezidentului şi pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosinţa sa. În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferenţa de preţ rezultată din scăderea din preţul Terenului de **9,50 Euro/mp,** respectiv preţul atribuit (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevenţă (actualizată anual cu rata inflaţiei pentru sectorul servicii comunicat de Banca Centrală Europeană) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de administrare şi de prestări servicii conexe/de superficie.

Condiţii pentru cumpărarea terenului:

- îndeplinirea proiectului de investiţie: (finalizarea construcţiei, desfăşurarea activităţilor prevăzute);
- asumarea de către viitorul rezident a desfăşurării activităţilor 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/an *(fără T.V.A.).*

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafaţă a terenului aflat în folosinţa/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare şi prestări servicii conexe.

Taxa de administrare se plăteşte de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare şi prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării de către rezident a unităţii existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS I Oradea.

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

a) iluminatul public în spaţiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea video a spaţiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unităţi;*
d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de utilităţi/părţii din infrastructura de utilităţi aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi.*

Potrivit Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II, **spaţiile comune** reprezintă toate spaţiile care fac parte din Parcul Industrial şi se află în folosinţa comună a rezidenţilor, *cu excepţia* unităţilor deţinute exclusiv de rezidenţii Parcului Industrial.

Preţul unităţii, redevenţa şi taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiat/încheiate cu rezidenţii vor fi actualizate anual cu rata inflaţiei pentru Zona Euro, Sectorul Servicii aşa 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 şi de către orice persoana juridică care dobândeşte cu orice titlu şi în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administraţia Parcului Industrial EUROBUSINESS II în vederea luării în evidenţă şi întocmirii formalităţilor prealabile semnării contractului de administrare, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului Industrial EUROBUSINESS II, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

X. OBLIGAŢIILE REZIDENTULUI PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI

Pe toată durata funcţionării în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, Rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare şi obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condiţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privitoare la protecţia mediului, de Regulamentul de Urbanism al Parcului Industrial EUROBUSINESS II şi de alte acte normative în vigoare.

XI. CONDIŢIILE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAŢIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS II investitorul care participă la prezenta procedura **Licitaţie Deschisă** şi care – la data depunerii ofertei - dovedeşte îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerinţe:

► A. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:

a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerţului 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.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenţei;
c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracţiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerinţe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/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 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 infracţiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerinţe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;
d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în ţara de origine, în copie legalizată;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

Documentele de participare la LICITAŢIA DESCHISĂ vor conţine cel puţin următoarele informaţii:

I. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

a) sunt agenţi economici înregistraţi la Oficiul Registrului Comerţului din România, sens în care ofertanţii vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerţului;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanţii vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerţului;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracţiuni, sens în care ofertanţii vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;

d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale, sens în care ofertanţii vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local (această condiţie este considerată a fi îndeplinită şi în situaţia în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenţie de eşalonare a obligaţiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfăşoară activităţi autorizate, acceptate de către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. şi specificate în Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Eurobusiness II;
g) au constituit garanţia de participare;
h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitaţie;
i) au depus copii de pe bilanţurile contabile;
j) organul decizional al Societăţii a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura şi de a semna, în numele şi pe seama ofertantului, contractul de administrare şi de prestări servicii conexe;
l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoţită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini.

II. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

a) sunt agenţi economici înregistraţi în străinătate, sens în care ofertanţii vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerţului 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 ofertanţii vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerţului sau echivalent, în copie legalizată;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracţiuni, sens în care ofertanţii vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în ţara de origine, sens în care ofertanţii vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfăşoară activităţi autorizate, acceptate de către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. şi specificate în prezentul Regulament;
g) au achitat garanţia de participare;
h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitaţie, în copie legalizată;
i) au depus copii de pe bilanţurile contabile în copie legalizată, după caz;
j) organul decizional al Societăţii/Societăţii-mamă, după caz a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;

k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura şi de a semna, în numele şi pe seama ofertantului, contractul de administrare şi de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoţită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini) atât în limba română, cât şi în traducere legalizată.

Ofertanţii care se fac culpabili de furnizarea unor informaţii eronate sau incomplete ori false către AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., informaţii pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiţie de participare şi de selecţie în urma desfăşurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitaţie, ofertantul trebuie să depună la sediul Societăţii **AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.** din Oradea, Strada Primariei nr.3, parter, până la data specificată, respectiv ....., **ORA 12,00**, **OFERTA care va conţine obligatoriu următoarele documente:**

1) Dovada constituirii GARANŢIEI DE PARTICIPARE la licitaţie în cuantum de 10.000 (zecemii) Lei;

1.1. Garanţia de participare la licitaţie poate constituită prin:
a) Scrisoare de garanţie bancară în favoarea Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, **valabilă *cel puţin* până la** finalul perioadei de semnare a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, **respectiv până la data de ..... inclusiv**. Scrisorile de garanţie bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferinţă cu corespondent în România;
b) Ordin de plată în contul deschis pe denumirea Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv RO84BTRL00501202P80178XX, deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A. Sucursala Oradea.

1.2. Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA, are dreptul de a reţine garanţia de participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situaţii:
a) îşi retrage oferta sau/şi documentele care însoţesc oferta;
b) oferta sa fiind stabilită câştigătoare, refuză să semneze contractul de administrare şi de prestări servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

1.3. Garanţia de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:
- ofertanţilor declaraţi *necâştigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitaţiei deschise;
- ofertanţilor declaraţi *câştigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare şi de prestări servicii conexe.

2) Documentele de certificare a identităţii şi calităţii ofertantului (DOCUMENTELE DE CALIFICARE):

► A. Pentru persoana juridică ROMÂNĂ:

a) *Formularul A* – Informaţii generale;

b) *Certificatul de înmatriculare a societăţii*, în copie ştampilată şi semnată pentru conformitate cu originalul;

c) *Copii de pe Statutul* şi de pe Contractul societăţii (cu actele adiţionale semnificative), cu ştampila societăţii, semnate pentru conformitate cu originalul;

d) *Declaraţie pe proprie răspundere a administratorului* societăţii că aceasta nu se află în insolvenţă, faliment sau lichidare judiciară ori într-una din situaţiile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenţei – în original;

e) *Cazierul juridiciar* al administratorului/administratorilor;

f) *Împuternicirea,* în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copia actului său de identitate ştampilată şi semnată pentru conformitate cu originalul;

g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original;

h) *Copie de pe bilanţul 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 şi impozitelor faţă de stat şi administraţia publică locală.

NOTĂ: În temeiul actelor normative în vigoare, cerinţele privind obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanţii 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* – Informaţii generale

b) *Actul de înmatriculare a societăţii* comerciale străine, în traducere legalizată;

c) *Traducerea legalizată de pe statutul şi contractul societăţii* comerciale, cu actele adiţionale semnificative;

d) *Declaraţie pe proprie răspundere* a administratorului societăţii că nu se află în insolvenţă, faliment sau lichidare judiciară – în original;

e) *Împuternicire,* în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copia actului său de identitate ştampilată şi semnată pentru conformitate cu originalul;

f) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;

g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original şi în traducere legalizată;

h) *Bilanţul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali semnat şi parafat.

<u>NOTĂ:</u> Activitatea pe care investitorul urmează să o desfăşoare autorizat în Parcul Industrial trebuie să respecte prevederile P.U.Z.-ului în legătură cu zonificarea funcţională (zona de industrie uşoară nepoluantă – a se vedea *Anexa nr.1*).

3) <u>OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ</u> propriu-zisă va fi întocmită conform cerinţelor de la Punctul XII.

Fiecare pagină care face parte integrantă din documentaţia depusă pentru licitaţie, inclusiv propunerea de contract de administrare şi de prestări servicii conexe (conţinând clauzele minime obligatorii conform Anexei 1 la Regulamentul de Funcţionare al Parcului Industrial Eurobusiness II), trebuie să fie semnată în colţul din dreapta jos de către reprezentantul legal al Societăţii. Semnarea şi ştampilarea documentaţiei şi a anexelor solicitate atestă însuşirea de către ofertant a conţinutului documentelor depuse.

XII. OFERTA TEHNICO – FINANCIARĂ

1) **Oferta financiară propriu-zisă va specifica şi va conţine un minim de informaţii:**

1.1. **Parcela solicitată** (identificată cu numărul lotului şi suprafaţa);

1.2. **Nivelul redevenţei** oferite pe 25 (douăzecişicinci) ani, exprimată în Lei şi în Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani);

1.3. **Durata** pentru care se solicită cesionarea dreptului de folosinţă asupra parcelei.

2) **Formularul A – Informaţii generale**

3) **Formularul B** – Rezidentul va descrie activităţile autorizate pe care le va desfăşura în *Parcul Industrial Eurobusiness II*, inclusiv procesele tehnologice folosite **(Informaţii privind activităţile viitoare);**

4) **Formularul C (Angajamentul privind investiţiile asumate)** – Rezidentul va specifica investiţiile pe care se obligă să le realizeze în *Parcul Industrial Eurobusiness II*, menţionând regimul construcţiei planificate, suprafaţa construită, suprafaţa utilă, volumul planificat al investiţiei la punerea în funcţiune, suprafaţa ocupată de clădiri destinate producţiei din totalul suprafeţei terenului (parcelei).

În Formularul C ofertantul va specifica **şi <u>termenul final de realizare a investiţiilor</u>**.

Investiţia asumată prin oferta depusă trebuie să respecte *<u>cumulativ</u>* următoarele condiţii:

a) **70 (şaptezeci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp,** raportată la suprafaţa totală a unităţii pentru care se depune oferta incluzând spaţiul verde de protecţie;

Prin *investiţie* se înţelege valoarea construcţiilor finalizate (construcţii cu acoperiş), plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).

b) **20% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat,** constând în construcţii cu acoperiş ridicate (raportarea se va face la suprafaţa totală a unităţii pentru care se depune oferta).

<u>NOTĂ:</u> Ofertele care nu respectă cumulativ condiţiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.

5) **Formularul D (Angajamentul privind personalul angajat);**

6) **Formularul E (Declaraţia privind problemele de mediu);**

7) **Specificaţiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiţiei,** respectiv - *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiţiei (volumul investiţiei totale şi 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 oferteză, 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 şi de prestări servicii conexe);**
10. **Formularul G – Actul de constituire a dreptului de Superficie.**

În cazul adjudecării parcelei/parcelelor şi în vederea întocmirii şi semnării Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini şi Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II vor face parte integrantă din contract.

În termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului de administrare şi prestări servicii/de superficie se va constitui o scrisoare de garanţie bancară, cash/depozit colateral de garanţie sau poliţă de asigurare în cuantum de 200.000 lei, care în eventualitatea neexecutarii termenilor şi condiţiilor contractului, va fi executată de Administrator.Garanţia se va restitui după cumpărarea terenului de viitorul rezident.

Ofertele şi documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul Societăţii AGENŢIA 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 licitaţiei.**

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezenţa ofertanţilor şi a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor **în data de ....., ora 14,00, la sediul Societăţii. AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter.**

XIV. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenţei, conformităţii şi valabilităţii documentelor solicitate, precum şi după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

XV. ATRIBUIREA PARCELELOR ŞI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilităţii ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societăţii atribuirea parcelelor disponibile şi încheierea contractelor de administrare şi de prestări servicii conexe/de superficie, conform ofertelor. Contractele de superficie vor fi semnate după mandatarea Societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.

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

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

- **Preţul oferit (cuprinzând redevenţa/25 ani) – *30 puncte***
- **Investiţia 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 investiţie – *10 puncte***
  (Proiect, Plan de afaceri, Dovada extrasului de cont, Graficul de lucrări, Planul de situaţie privind construcţiile de pe parcelă şi orice consideră necesar)

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

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

- Pentru cel mai mare preţ oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru alt preţ se acordă punctajul astfel: Sn = (preţ n/preţ maxim) * punctajul maxim acordat.

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

- Pentru investiţia cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiţie mai mică punctajul se acordă astfel: In = (investiţie n/investiţie maximă) * 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 = (locuri n /locuri maxime) * 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 situaţia în care doi sau mai mulţi ofertanţi dobândesc acelaşi punctaj, aceştia vor fi convocaţi şi li se va solicita să crească oferta de preţ, pasul de creştere fiind din 10 în 10 Euro cenţi/mp/an.

Parcela va fi atribuită ofertanţilor 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 **AGENŢIA 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 funcţie de complexitate, contestaţiile vor fi soluţionate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluţionării contestaţiei, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum şi orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestaţiei. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluţionarea contestaţiilor şi de la alte persoane fizice sau juridice.

În situaţia 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 implicaţi în procedură.

După soluţionarea contestaţiei, Societatea va înştiinţa contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluţionării contestaţiei.

Componenţa Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin dispoziţia Primarului Municipiului Oradea.

Alte informaţii despre Parcul Industrial EUROBUSINESS II pot fi obţinute de pe pagina web a Societăţii* 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 conţinând parcelele (unitatile) disponibile, Cărţile Funciare şi Planurile de Amplasament
ANEXA 2 – Calendarul licitaţiei deschise
ANEXA 3 – Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Eurobusiness II
FORMULARUL A: Informaţii generale
FORMULARUL B: Informaţii privind activităţile viitoare
FORMULARUL C: Angajamentul de investiţii
FORMULARUL D: Angajamentul referitor la personalul angajat
FORMULARUL E: Declaraţia privind problemele de mediu
FORMULARUL F: Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe
FORMULARUL G: Actul de constituire a dreptului de Superficie

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Prin Director General,
Teodora Alina SILAGHI

MUNICIPIUL ORADEA

Prin Primar,
Florin Alin BIRTA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic,
Roxana MARCU

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea

Nr. cerere	69165
Ziua	19
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104389263

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 210588 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	210588	1.074	teren intravilan

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
69165 / 19/05/2021		
Act Notarial nr. 2458, din 18/05/2021 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 210588 a imobilului cu numarul cadastral 210588 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 188154 inscris in cartea funciara 188154;	A1
Act Normativ nr. HCL nr.169, din 10/03/2015 emis de Consiliul Local Oradea;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEin baza L213/1998, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ORADEA**, domeniu public.	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 188154/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 28726 din 14/04/2015;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

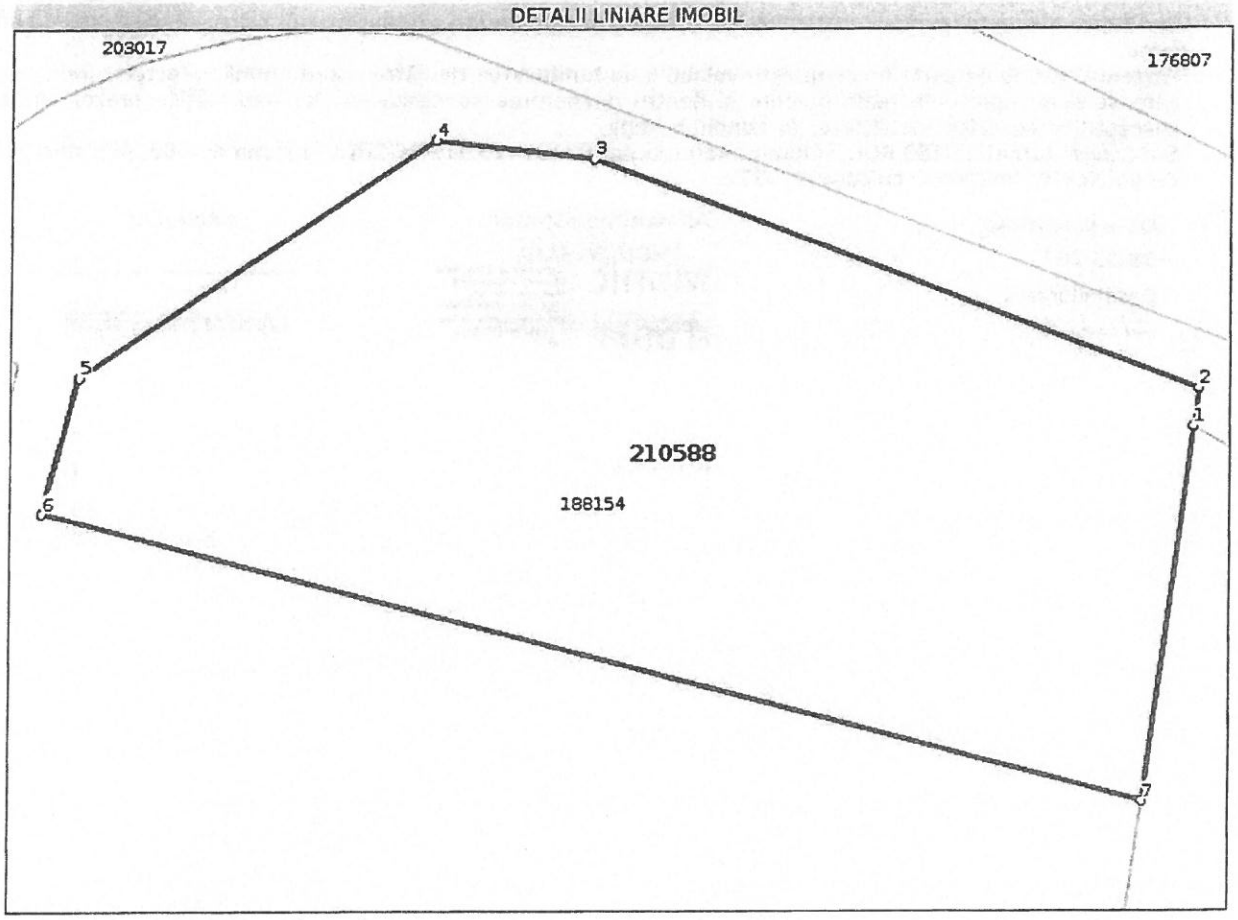
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
210588	1.074	teren intravilan

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.074	-	-	-	Teren partial imprejmuit cu tarusi din lemn si stalpi din beton

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	1.859
2	3	31.526
3	4	7.594
4	5	20.728
5	6	6.74
6	7	55.084

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	1	18.272

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 180 RON, -Chitanta interna nr.2021024106/19-05-2021 in suma de 180, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
19-05-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
MONICA SALA
Monica Sala
Digitally signed by Monica Sala
DN: cn=RO, l=Salonta, ou=OCPI Bihar, cn=Monica Sala, serialNumber=SM64, st=Bihor, givenName=Monica, sn=Sala
Date: 2021.05.19 12:50:14 +03'00'
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea

Nr. cerere	69165
Ziua	19
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104389263

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 210590 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	210590	1.300	teren intravilan

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
69165 / 19/05/2021		
Act Notarial nr. 2458, din 18/05/2021 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 210590 a imobilului cu numarul cadastral 210590 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 188154 inscris in cartea funciara 188154;	A1
Act Normativ nr. HCL nr.169, din 10/03/2015 emis de Consiliul Local Oradea;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEin baza L213/1998, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ORADEA**, domeniu public.	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 188154/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 28726 din 14/04/2015;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

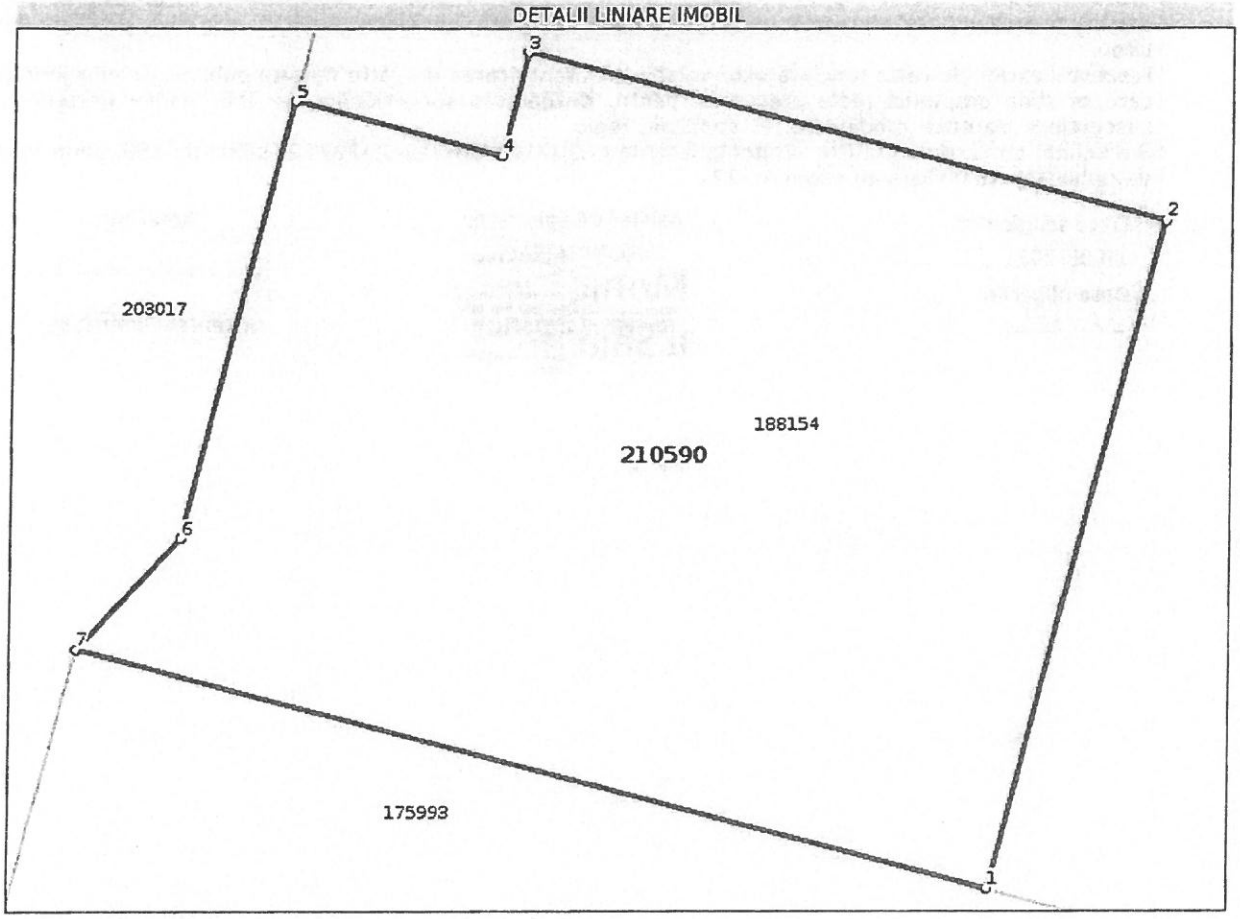
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
210590	1.300	teren intravilan

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.300	-	-	-	Teren partial imprejmuit cu tarusi din lemn si stalpi din beton

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	32.528
2	3	31.3
3	4	5.002
4	5	10.137
5	6	21.242
6	7	7.128

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	1	44.488

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 180 RON, -Chitanta interna nr.2021024106/19-05-2021 in suma de 180, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
19-05-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
MONICA SALA
Monica Sala
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Anexa nr.5 la Hotărârea AGA nr.23/2013
(modificată/completată/actualizată)

AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

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

Art. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1.1. **MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului),** cu sediul în Oradea, Piaţa 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, Judeţul Bihor, cod poştal 410209, înregistrată la Registrul Comerţului 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 funcţia de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR,** pe de o parte,

şi

1.3. **Societatea** ..... înfiinţată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ....., strada ..... nr....., Judeţul ....., cod poştal ....., Tel: .....; Fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ...../...../....., având C.U.I ....., cont IBAN nr. ..... deschis la ..... sucursala ....., reprezentată legal de ....., cu funcţia 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 suprafaţă de ..... hectare, situat în Oradea, Şoseaua Borşului, Judeţul Oradea, conform hărţii ataşate ca şi **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 acţionarul majoritar al **Administratorului,** iar Municipiul şi **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 şi Reformei Administrative, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate;**
- Parcul Industrial Oradea I funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Societăţii AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul ..... şi şi-a exprimat intenţia fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial construcţiile necesare pentru desfăşurarea activităţilor sale de ..... şi a oricăror altor activităţi conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcţii care, pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, ţevi, reţele şi alte elemente de infrastructură, care vor fi

considerate necesare şi conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv "**Construcţiile**") şi (*ii*) şi pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;

- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de ***LICITAŢIE DESCHISĂ*** desfăşurate în perioada ..... conform Art. 12(2)a) și 13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013 privind constituirea şi funcţionarea 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, părţile au încheiat: Contractul autentificat sub nr. ...../..... de ....., prin care Proprietarul a acordat Rezidentului dreptul de superficie asupra Unităţii ("**Contractul de Superficie**"), 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 şi funcţionarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcţionare al Parcului Industrial Oradea I, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.25/2009 şi 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 şi nr.30/30.01.2019;

PĂRŢILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ŞI 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 plăţii de către Rezident a Taxei de Administrare menţionate la Art. V de mai jos.

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

a) iluminatul public în spaţiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea accesului în Parcul Industrial şi în spaţiile comune, exceptând accesul în unităţi;
d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de utilităţi/a părţilor din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi.
f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin **„spaţii comune"** părţile înţeleg toate spaţiile care fac parte din Parcul Industrial şi se află în folosinţa comună a tuturor rezidenţilor, *cu excepţia* Unităţii şi a unităţilor deţinute de ceilalţi rezidenţi din Parcul Industrial.

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

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

- Adresă: strada ....., Oradea , Judeţul Bihor, România;
- Suprafaţă totală: ..... (.....) metri pătraţi;
- 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 activităţilor descrise în **Anexele nr.4 și nr.5 („Proiectul/Angajamentul de investiţii")**.

2.5. Prin **"Unitate"** părţile înţeleg 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 şi este exploatată de către Rezident în vederea desfăşurării activităţilor autorizate în cadrul Unităţii şi a altor activităţi adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate şi în concordanţă cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

2.7. Prin **"Infrastructură"** părţile înţeleg ansamblul de construcţii, instalaţii, sisteme de Alimentare cu energie electrică şi termică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii, 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 şi/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin **"Infrastructură Comună"** părţile înţeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcţii, instalaţii, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii, 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 şi/sau Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului şi care este destinată folosinţei comune de către toţi rezidenţii Parcului Industrial, inclusiv de către Rezident.

2.9. Prin **"Infrastructură Exclusivă"** părţile înţeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcţii, instalaţii, sistemele de alimentare cu energie electrică şi termică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii din perimetrul Parcului Industrial care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum şi la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea şi/sau a Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, şi care este aferentă exclusiv Unităţii şi este în folosinţa exclusivă a Rezidentului.
Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terţe părţi în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcţiilor şi nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzecişicinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract („**Durata**").

Art. IV. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere, şi garantează următoarele:
4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal drepturile de proprietate şi administrare asupra Terenurilor (**"Unităţii"**) şi are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile şi de a-şi asuma faţă de Rezident obligaţiile prevăzute în prezentul Contract.
4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului 685/2008 al Ministrului Delegat pentru Administraţie, modificat prin Ordinul nr.902/2016 al M.D.R.A.P., a fost obţinut în mod legal şi, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras şi nu există motive pentru o astfel de retragere.
4.1.3. Terenul **nu** face şi nu a facut 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 terţe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.
4.1.4. La data semnării, terenul **nu** constituie şi nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare şi 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 terţe persoane.
4.1.6. Terenul **nu** este scos din circuitul civil şi nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilităţii 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 reţele de utilităţi 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, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi 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 şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea Terenului.

4.1.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Administrator şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.1.12. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 ţinut. 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 deţine prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.
4.1.13. Are capacitatea, puterea şi autorizarea depline şi a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda şi executa în mod corespunzător prezentul Contract şi fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.
4.1.14. Este o societate având forma juridică menţionată mai sus şi fiind constituită în mod valabil şi organizată în mod corespunzator în baza legilor din România, având autoritatea de a-şi desfăşura activitatea în forma actuală.
4.1.15. Administratorul nu este în insolvenţă şi 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 şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Administratorului.
4.1.16. Orice informaţii şi documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor din prezentul şi/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere şi garantează următoarele:
4.2.1. Este o societate legal organizată, funcţionând în mod valabil potrivit legilor române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea şi pentru a realiza Construcţiile în vederea dezvoltării activităţilor sale economice.
4.2.2. Activităţile de producţie şi/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare. Rezidentul se obligă să obţină toate avizele, permisele sau autorizaţiile ori acordurile necesare pentru activităţile pe care le va desfăşura.
4.2.3. Prezentul Contract şi Actul de Constituire a Dreptului de Superficie au fost încheiate în mod corespunzător şi valabil de către Rezident şi constituie obligaţii legale, valabile şi angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract şi din Actul de Constituire a Dreptului de Superficie.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică şi tehnică pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligaţiile contractuale.
4.2.5. Societatea ..... şi-a asumat realizarea investiţiei propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.** ...../.....
4.2.6. Informaţiile/documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de licitaţie deschisă şi în documentele de identificare sunt complete şi reale.
4.2.7. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 ţinut. 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 deţine prerogative de putere publică, precum şi

orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.
4.2.8. Rezidentul nu este în insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Rezidentului.
4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească şi niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul şi care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligaţiilor contractuale asumate faţă de Administrator prin prezentul Contract.
4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligaţiilor legale privind protecţia mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, Rezidentul nu poate fi ţinut răspunzător pentru nicio încălcare de către terţe părţi a obligaţiilor legale privind protecţia mediului.
4.2.11. Orice informaţii şi documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliaţi ai acestuia, consultanţi sau altor persoane desemnate de către aceştia, sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor prevăzute de prezentul.
4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declaraţiile şi garanţiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte şi nu induc în eroare şi este de acord că respectivele declaraţii şi garanţii vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existenţă prezentului Contract.
4.2.13. În cazul în care oricare dintre părţi va lua cunoştinţă în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declaraţiilor şi garanţiilor din prezentul, va informa în mod prompt celelalte părţi despre aceasta.

Art. V. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor şi a dreptului de folosinţă asupra Infrastructurii Comune şi 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 suprafaţă a Unităţii, 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 părţi, 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 poştă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplăţii Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalităţi de întârziere de 0,1%

pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităţilor pentru întârziere nu poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Taxa de administrare va fi actualizată anual cu rata inflaţiei în Zona Euro, categoria Servicii, aşa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.
5.6. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine şi obligaţia de a plăti lunar/la scadenţă preţul utilităţilor şi al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct şi exclusiv din partea unor terţe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licenţiaţi.

Art. VI. DREPTURILE PĂRŢILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:
6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea şi pe cheltuiala sa.
6.1.2. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Unităţii, astfel cum este prevăzut În Legile aplicabile şi în **Contractul de Superficie**, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi al accesului la Unitate, precum şi dreptul de a folosi Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu diligenţa unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradaze sau deterioreze şi, exceptând uzura normală, să o menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.
6.1.3. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Terenului şi de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi accesului la Teren.
6.1.4. Rezidentul va avea dreptul preferenţial de a cumpăra Unitatea, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractului de Superficie.
6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri şi pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum şi de alte facilităţi prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale şi Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.
6.1.6. Rezidentul este conştient 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 şi Administraţiei Publice) înainte de începerea construcţiei, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice nr. 2980/2013 şi în alte acte normative/hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, aflate în vigoare la data cererii, precum şi în orice alte Legi aplicabile.
6.1.7. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului şi 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 şi orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum şi penalităţile de întârziere aferente, după caz.
6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenţii Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial.
6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul şi modul de realizare a Proiectului propus

şi modul de respectare a obligaţiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract. Rezidentul va fi informat în scris cu cel puţin 3 zile lucrătoare înainte de inspecţie. Respectivele Inspecţii vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) şi pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcţiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.
6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecţie care ar putea afecta desfășurarea activităţii acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidenţiale sau chestiuni ce ţin de siguranţă și securitate.
6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, părţile 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 preemţiune cu privire la Construcţii, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcţionare în Parcul Industrial EUROBUSINESS I Oradea.

Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

7.1. ***Rezidentul*** *are următoarele* ***obligaţii:***
7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea prezentul 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 Cesioneze terţilor, total sau parţial, dreptul de folosinţă asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive şi să nu schimbe destinaţia sau natura activităţii/activităţilor desfăşurate pe Unitate, altfel decât în condiţiile prevăzute în prezentul Contract.
7.1.3. Să desfăşoare în Parcul Industrial exclusiv activităţile 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 şi orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalităţile aferente, în cuantumul şi la termenele prevăzute la Art.V.
7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie destinate realizării Proiectului, precum şi pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spaţiile verzi etc.
7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde faţă de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanţă cu dispoziţiile Legilor aplicabile.
7.1.7. Să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii.
7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi a avizelor necesare.
7.1.9. Să respecte toate obligaţiile privind cerinţele tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declaraţia privind problemele de mediu (**Anexa 7**), precum şi cele privind acordul rezidenţilor vecini pentru funcţionarea Unităţii, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.
7.1.10. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.

7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării şi operării investiţiei.
7.1.12. Să respecte regulile de circulaţie în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract.
7.1.13. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.
7.1.14. Să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în condordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract, şi care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Administrator.
7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la limitele Unităţii la locaţiile specificate şi să plătească, la scadenţă, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct şi exclusiv şi 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 şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract şi/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizaţi, toate în concordanţă cu necesităţile exprese ale Rezidentului.
7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafaţa de teren neconstruită.
7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei unităţilor de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor învecinate.
7.1.18. În situaţia în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor şi condiţiilor din Contractul de Superficie, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unităţii - un nou contract de administrare şi de prestări servicii conexe, având conţinutul-cadru anexă la Regulament.
7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 10 (zece) zile de la cumpărarea Unităţii, la administraţia Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor penalităţi în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului Industrial, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalităţile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menţionat, cu Administratorul.
7.1.20. Rezidentul are obligaţia de a nu cesiona terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligaţiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. ***Administratorul** are următoarele **obligaţii:***
7.2.1. Să asigure şi să susţină în mod deplin şi să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract şi din Contractul de Superficie.
7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum şi la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepţia celor situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului Industrial).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus şi realizat atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utilităţi publice existente (apă, canalizare, electricitate, energie termică etc) la limitele Unităţii. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a reţelelor de utilităţi sunt în curs de execuţie.
7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Municipiul Oradea.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate.

7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită şi să se asigure că nu li se va permite rezidenţilor din zona Parcului Industrial şi/sau altor terţi să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă.
7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu cel puţin 15 zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi care vor fi executate de către rezidenţii Parcului Industrial.
7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.
7.2.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, 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 intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă necesare.
7.2.15. Să furnizeze la timp şi în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile şi la cele mai înalte standarde de expertiză, competenţe, atenţie, diligenţă şi precauţie care sunt aşteptate de la un administrator şi 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 folosinţa și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanenţă 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, părţile 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 părţile implicate.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi în oricare din următoarele cazuri:

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

a) Rezidentul nu plăteşte Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii de către Rezident;
b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligaţiile care îi incumbă conform prezentului Contract şi 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 circumstanţele 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 situaţia în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Oradea I (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcţionarea parcurilor industriale şi nu remediază această situaţie 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 situaţia în care:

a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligaţiile prevăzute în prezentul Contract şi 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 circumstanţele 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 și fără intervenţia instanţei, în cazul in 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 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 și/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 și în mod rezonabil insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi și care pune partea care invocă cazul de forţa 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 ţinută 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 şi interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii 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 părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiţia 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 AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
În atenţia: Silaghi Teodora Alina
Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,
Oradea, Judeţul Bihor
Fax: 0259/408.863
E-mail: contact@adlo.ro

Către .....,
În atenţia: .....
Adresa:Strada ....., nr.....,
....., Jud. .....
Fax: .....
E-mail: .....

Art. XIV. DISPOZIŢII FINALE

14.1. Toate părţile 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 îşi vor produce, în continuare, efectele, cu excepţia cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiţie esenţială a prezentului Contract. În toate cazurile, părţile vor agrea cu bună credinţă prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putinţă de cele declarate nule sau anulate, cu excepţia (în situaţia în care acestea sunt condiţii esenţiale) cazului în care oricare dintre părţi decide să înceteze unilateral prezentul Contract şi să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.
14.2. Părţile convin că toate informaţiile referitoare la termenii şi clauzele acestui Contract, precum şi toate informaţiile p e care o parte le primeşte de la celelalte părţi pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor fără acordul prealabil expres al celorlalte părţi nicio asemenea informaţie, înainte şi pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidenţialitate informaţiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.
14.3. Părţile vor furniza cu buna-credinţă informaţiile ulterioare, indiferent de suport, şi vor încheia documentele şi actele, precum şi vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.
14.4. Următoarele Anexe menţionate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract şi se semnează/se ataşează în acelaşi număr de exemplare ca şi Contractul:
- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiţii asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declaraţia Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcţionare al Parcului Industrial EUROBUSINESS I

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ..., la sediul Societăţii 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 .....
.....

Anexa nr.5 la Hotărârea AGA nr.23/2013
(modificată/completată/actualizată)

AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

.....

VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcţia Juridică
MARC OLTEA DIANA

ADMINISTRATOR,
Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIŞTEAN

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

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

Încheiat astăzi, ...

Între:

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

şi

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

Se predă/se primeşte Terenul în suprafaţă de ..... m.p. , situat în Parcul Industrial Eurobusiness I, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administare şi de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafaţa este delimitată prin ..... de Unitatea ..... la ..... şi Unitatea..... la ..... .

Terenul se predă fără niciun fel de construcţii edificate pe suprafaţa sa, fără arbori, arbuşti sau vegetaţie care ar putea împiedică exploatarea normală a Terenului, precum şi 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 şi de prestări servicii conexe nr...../.....* şi ale Regulamentului de Funcţionare al Parcului Industrial Eurobusiness I, pe toată durata desfăşurării activităţii acestuia în Parcul Industrial Eurobusiness I.

Administrator,

AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Rezident,

.....

Anexa nr.4 la Hotărârea nr.23/2013 (modificată/completată/actualizată)

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,

Anexa nr.4 la Hotărârea nr.23/2013 (modificată/completată/actualizată)

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 ı NU ı***
Dacă ***DA***, vă rugăm să descrieți:
_____
_____
_____

Semnătura autorizată,

Anexa nr.4 la Hotărârea nr.23/2013 (modificată/completată/actualizată)

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 Parc Oradea II următoarea investiție:

i. Denumirea și descrierea (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip constructie, 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. Construcţiile 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:

- utilităţile şi instalațiile altele decât cele înglobate în construcţii (instalaţii de aer condiţionat, corpurile de iluminat, instalaţiile sanitare, centrale termice etc).
- racordurile la infrastructura pusă la dispoziţie de Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

Ofertant

(Semnătura şi 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 Societăţii ....., 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: ..... angajaţi, astfel:

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

Din care:

- **PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul Industrial Eurobusiness II:**

..... PERSOANE.

La data realizării numărului de personal menţionat, mă angajez necondiţionat să remit Societăţii-Administrator un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societăţii pe care o reprezint şi 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 angajaţi 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 si 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 ŞI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR....
DIN DATA DE .....

Art. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1.1. **MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Piaţa 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, Judeţul Bihor, cod poştal 410209, înregistrată la Registrul Comerţului 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 funcţia de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,

şi

1.3. **Societatea** ..... înfiinţată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ....., strada ....., nr....., Judeţul ....., cod poştal ....., Tel: ..... Fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ....., având C.U.I ....., cont ..... deschis la ..... sucursala ....., reprezentată legal de dl ....., cu funcţia 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 suprafaţă de ..... hectare, situat în Oradea, strada Ogorului, nr.4, Judeţul Bihor, conform hărţii ataşate ca şi **Anexa 1** („**Proprietatea**");
- Terenul se află în proprietatea Municipiului Oradea;
- Municipiul Oradea este acţionarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul şi **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 Administraţie, 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 funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Societăţii AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul ..... şi şi-a exprimat intenţia fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial construcţiile necesare pentru desfăşurarea activităţilor

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 "**Construcţiile**") şi (*ii*) şi pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;

- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de ***LICITAŢIE DESCHISĂ*** desfăşurate în perioada ..... conform Art. 12(2)a) și 13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013 privind constituirea şi funcţionarea 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 superficie asupra Unității ("**Contractul de Superficie**"), 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 şi funcţionarea 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 și prin Hotărârea nr.916/26.11.2020 Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat modificările aduse Regulamentului şi contractului-cadru de administrare şi de prestări servicii conexe.;

PĂRŢILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ŞI 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 menţionate la Art. V de mai jos.

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

a) iluminatul public în spaţiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea accesului în Parcul Industrial şi în spaţiile comune, exceptând accesul în unităţi;
d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de

utilităţi/a părţilor din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi.

f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin **„spaţii comune"** părţile înţeleg toate spaţiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepţia* Unităţii şi a unităţilor deţinute de ceilalţi rezidenţi din Parcul Industrial.

În cazul în care Rezidentul cumpără Unitatea, în conformitate cu prevederile **Contractului de Superficie**, Administratorul şi 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 şi în administrarea **ADLO**, fiind situată în Parcul Industrial şi având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada ....., Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafaţă 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 activităţilor descrise în **Anexele nr.4 și nr.5 („Proiectul/Angajamentul de investiţii")**.

2.5. Prin **"Unitate"** părţile înţeleg 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 şi este exploatată de către Rezident în vederea desfăşurării activităţilor autorizate în cadrul Unităţii şi a altor activităţi adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate şi în concordanţă cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

2.7. Prin **"Infrastructură"** părţile înţeleg 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"** părţile înţeleg 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**" părţile înţeleg 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. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

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 ("**Unităţii**") 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 obţinut în mod legal şi, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras şi nu există motive pentru o astfel de retragere.
4.1.3. Terenul **nu** face şi nu a facut 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 terţe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.
4.1.4. La data semnării, terenul **nu** constituie şi nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare şi 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 şi 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 reţele de utilităţi 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, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi 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 şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea Terenului.
4.1.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Administrator şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.1.12. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 corespunzator în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.
4.1.15. Administratorul nu este în insolvenţă şi 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 şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se intenţionează a fi desfăşurată 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, funcţionând în mod valabil potrivit legilor române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea şi pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităţilor sale economice.
4.2.2. Activităţile de producţie şi/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare. Rezidentul se obligă să obţină toate avizele, permisele sau autorizaţiile ori acordurile necesare pentru activităţile pe care le va desfăşura.
4.2.3. Prezentul Contract și Actul de Constituire a Dreptului de Superficie au fost încheiate în mod corespunzător şi valabil de către Rezident şi constituie obligaţii legale, valabile şi angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract și din Actul de Constituire a Dreptului de Superficie.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică şi tehnică pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligaţiile contractuale.
4.2.5. Societatea ..... și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.** ...../.....

4.2.6. Informaţiile/documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de licitaţie deschisă şi în documentele de identificare sunt complete şi reale.
4.2.7. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 ţinut. 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 deţine prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.
4.2.8. Rezidentul nu este în insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Rezidentului.
4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească şi niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul şi care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligaţiilor contractuale asumate faţă de Administrator prin prezentul Contract.
4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligaţiilor legale privind protecţia mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, Rezidentul nu poate fi ţinut răspunzător pentru nicio încălcare de către terţe părţi a obligaţiilor legale privind protecţia mediului.
4.2.11. Orice informaţii şi documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliaţi ai acestuia, consultanţi sau altor persoane desemnate de către aceştia, sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor prevăzute de prezentul.
4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declaraţiile şi garanţiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte şi nu induc în eroare şi este de acord că respectivele declaraţii şi garanţii vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existenţă prezentului Contract.
4.2.13. În cazul în care oricare dintre părţi va lua cunoştinţă în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declaraţiilor şi garanţiilor din prezentul, va informa în mod prompt celelalte părţi despre aceasta.

Art. V. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor şi a dreptului de folosinţă asupra Infrastructurii Comune şi 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 suprafaţă a Unităţii, 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 părţi, 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 poştă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplăţii Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalităţi de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităţilor pentru întârziere nu poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Taxa de administrare va fi actualizată anual cu rata inflaţiei în Zona Euro, categoria Servicii, aşa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.
5.6. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine şi obligaţia de a plăti lunar/la scadenţă preţul utilităţilor şi al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct şi exclusiv din partea unor terţe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licenţiaţi.

Art. VI. DREPTURILE PĂRŢILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:
6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea şi pe cheltuiala sa.
6.1.2. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Unităţii, 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 şi al accesului la Unitate, precum şi dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligenţa unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradaze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.
6.1.3. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Terenului şi de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi accesului la Teren.
6.1.4. Rezidentul va avea dreptul preferenţial 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 şi 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 şi Administraţiei Publice nr. 2980/2013 şi 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 şi orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum şi penalităţile de întârziere aferente, după caz.
6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenţii Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial.
6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul şi modul de realizare a Proiectului propus şi modul de respectare a obligaţiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract. Rezidentul va fi informat în scris cu cel puţin 3 zile lucrătoare înainte de inspecţie. Respectivele Inspecţii vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) şi pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcţiilor, 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 Construcţii, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS I Oradea.

Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

7.1. ***Rezidentul*** *are următoarele* ***obligaţii:***
7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină 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 Cesioneze terţilor, total sau parţial, dreptul de folosinţă asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive și să nu schimbe destinaţia sau natura activităţii/activităţilor desfăşurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.
7.1.3. Să desfăşoare în Parcul Industrial exclusiv activităţile 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 şi orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalităţile aferente, în cuantumul şi la termenele prevăzute la Art.V.
7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie destinate realizării Proiectului, precum şi pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spaţiile 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 obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii.
7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi a avizelor necesare.
7.1.9. Să respecte toate obligaţiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare

privind protecţia mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declaraţia privind problemele de mediu (**Anexa 7**), precum şi cele privind acordul rezidenţilor vecini pentru funcţionarea Unităţii, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.

7.1.10. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.

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

7.1.12. Să respecte regulile de circulaţie în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract.

7.1.13. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.

7.1.14. Să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în condordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract, şi care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Administrator.

7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la limitele Unităţii la locaţiile specificate şi să plătească, la scadenţă, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct şi exclusiv şi 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 şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract şi/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizaţi, toate în concordanţă cu necesităţile exprese ale Rezidentului.

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

7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei unităţilor de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor învecinate.

7.1.18. În situaţia în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor şi condiţiilor din Contractul de Superficie, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unităţii - un nou contract de administrare şi de prestări servicii conexe, având conţinutul-cadru anexă la Regulament.

7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 10 (zece) zile de la cumpărarea Unităţii, la administraţia Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor penalităţi în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului Industrial, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalităţile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menţionat, cu Administratorul.

7.1.20. Rezidentul are obligaţia de a nu cesiona terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligaţiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. ***Administratorul** are următoarele **obligaţii:***

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

7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum şi la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepţia celor situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului Industrial).

7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus şi realizat atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utilităţi publice existente (apă, canalizare, electricitate, energie termică etc) la limitele Unităţii. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a reţelelor de utilităţi sunt în curs de execuţie.
7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Municipiul Oradea.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate.
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită şi să se asigure că nu li se va permite rezidenţilor din zona Parcului Industrial şi/sau altor terţi 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 şi Infrastructura Exclusivă, cu cel puţin 15 zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi care vor fi executate de către rezidenţii Parcului Industrial.
7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.
7.2.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, 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 intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă necesare.
7.2.15. Să furnizeze la timp şi în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile şi la cele mai înalte standarde de expertiză, competenţe, atenţie, diligenţă şi precauţie care sunt aşteptate de la un administrator şi 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 şi 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 părţile implicate.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi în oricare din următoarele cazuri:

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

a) Rezidentul nu plăteşte Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii de către Rezident;
b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligaţiile care îi incumbă conform prezentului Contract şi 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 şi nu remediază această situaţie 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 obligaţiile prevăzute în prezentul Contract şi 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 in 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 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 forţa 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 ţinută 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 şi interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii 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 părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiţia 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 părţi celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Către AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
În atenţia: Silaghi Teodora Alina
Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,
Oradea, Judeţul Bihor
Fax: 0259/408.863
E-mail: contact@adlo.ro

Către .....,
În atenţia: .....
Adresa:Strada ....., nr.....,
....., Jud. .....
Fax: .....
E-mail: .....

Art. XIV. DISPOZIŢII 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 îşi vor produce, în continuare, efectele, cu excepţia cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiţie esenţială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agrea 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. Părţile convin că toate informațiile referitoare la termenii şi clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile p e care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor fără acordul prealabil expres al celorlalte părţi nicio asemenea informaţie, 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 menţionate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se ataşează în acelaşi număr de exemplare ca şi Contractul:
- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiţii asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declaraţia Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcţionare al Parcului Industrial EUROBUSINESS II

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

MUNICIPIUL ORADEA (*PROPRIETAR*)

PRIMAR

REZIDENT,

Societatea .....

BIRTA FLORIN ALIN
.....

.....

.....

VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcţia Juridică
MARC OLTEA DIANA

ADMINISTRATOR,
Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIŞTEAN

ANEXA ..... la Contractul de administrare şi 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 funcţia de ....., în calitate de *Administrator*
şi

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

Se predă/se primeşte Terenul în suprafaţă de ..... m.p. , situat în Parcul Industrial Eurobusiness II, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administare şi de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafaţa este delimitată prin ..... de Unitatea ..... la ..... şi Unitatea..... la ..... .

Terenul se predă fără niciun fel de construcţii edificate pe suprafaţa sa, fără arbori, arbuşti sau vegetaţie care ar putea împiedică exploatarea normală a Terenului, precum şi 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 şi de prestări servicii conexe nr...../.....* şi ale Regulamentului de Funcţionare al Parcului Industrial Eurobusiness II, pe toată durata desfăşurării activităţii acestuia în Parcul Industrial Eurobusiness II.

Administrator,

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Rezident,

.....

Formularul G

ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE

Încheiat între:

1.1. **MUNICIPIUL ORADEA**, cu sediul în Oradea, Piaţa 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**, şi

1.2. **Societatea** ..... înfiinţată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ....., strada ....., nr....., Judeţul ....., cod poştal ....., Tel: ..... Fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ...../...../....., având C.U.I ....., Cont Bancar ..... deschis la ..... sucursala ....., reprezentată legal de ....., cu funcţia 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...../.....**;

Înţelegem de comun acord să încheiem prezentul act de constituire a unui drept de superficie (în continuare "**Contractul**"), în următoarele condiţii:

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 suprafaţă 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 superficie 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 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 şi 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 poştă 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 neplăţii Redevenţei în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, **Superficiarul** datorează Municipiului Oradea, prin mandatar **ADLO,** penalităţi de întârziere de 0,1% (zerovirgulăunulasută) pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităţilor pentru întârziere la plată poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate.

4. Redevenţa va fi actualizată anual cu rata inflaţiei pentru Zona Euro, sector servicii, aşa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

5. **Investiţie şi locuri de muncă**

5.1. **Superficiarul** se angajează în mod ferm prin prezentul Contract la realizarea pe Teren a unei Investiţii de cel puţin ..... (.....) **Euro**, fără T.V.A., conform Ofertei nr...../..... şi Anexei nr.5 la Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../.....

După ce **Superficiarul** a finalizat 100% investiţia la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei ..... (.....) **Euro**, fără T.V.A., acesta va avea dreptul preferenţial de a cumpăra Terenul, cu respectare normelor legale în vigoare.
Nerespectarea angajamentului investiţional din prezentul Articol 5.1. va produce, în relaţiile dintre părţi, exclusiv efectele prevăzute în mod limitativ la Articolul 12.2. Prin "*investiţie*", în sensul prezentului Contract şi al Regulamentului, se înţelege valoarea construcţiilor finalizate (*exceptând* platformele betonate) şi a celorlalte mijloace fixe utilizate în desfăşurarea activităţii pentru care este sau va fi autorizat **Superficiarul**.

5.2. **Superficiarul** va notifica Municipiul Oradea şi **ADLO** cu privire la realizarea integrală a Investiţiei asumate conform Articolului 5.1. de mai sus. Realizarea integrală a investiţiei va fi demonstrată de către **Superficiar** prin documente care vor atesta sumele investite şi care vor fi atașate la notificarea transmisă către Municipiul Oradea şi **ADLO**, respectiv prin declaraţia pe proprie răspundere a administratorului. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care Municipiul Oradea şi **ADLO** înregistrează notificarea mai sus menţionată, părţile vor desemna de comun acord un evaluator expert independent membru în *Uniunea Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România*, care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică şi valorică a investiţiei. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către **Superficiar**.

Raportul de evaluare mai sus menţionat nu va fi necesar în cazul în care Construcţiile sunt finalizate şi valoarea acestora depăşeşte valoarea Investiţiei asumate, iar procesul-verbal de recepţie la finalizarea lucrărilor este ataşat notificării trimise de **Superficiar** către Municipiul Oradea şi **ADLO**.

Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul va fi semnat între către Municipiul Oradea (în calitate de proprietar al Terenului şi de vânzător) şi **Superficiar** (în calitate de cumpărător). Preţul plătit de **Superficiar** pentru Teren va fi calculat scăzând din totalul preţului de cumpărare sumele datorate cu titlu de **Redevenţă** plătite până la data achiziţiei Terenului, conform prezentului Contract şi Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../..... **Superficiarul** va achita cu titlul de preţ total de cumpărare diferenţa de preţ rezultată din scăderea din Preţul Terenului de

12 (douăsprezece) **Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevenţă** (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 declaraţie pe proprie răspundere a reprezentantului său legal sau prin orice alt document scris şi asumat care va însoţi 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 nemenținerea 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 nemenținerii 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 şi procedurile pentru obţinerea autorizaţiei 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 construcţie pentru realizarea Construcțiilor. **Superficiarul** va notifica Municipiul Oradea referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcţie, 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 construcţie.

6.5. **Superficiarul** va obține pe cheltuiala sa exclusivă toate Autorizaţiile prevăzute de Legile aplicabile pentru edificarea Construcțiilor și pentru desfăşurarea activităţii 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 cesioneze terţilor, total sau parţial, 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 parţiale a oricăruia dintre drepturile constituite sau dobândite în temeiul prezentului Contract cu privire la Teren și Construcții şi 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 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 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 Muncipiului Oradea.

8.2. Terenul nu constituie şi nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare sau de recuperare a posesiei şi nici al vreunei alte dispute sau litigiu.

8.3. Terenul nu este grevat de Sarcini şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.

8.4. Terenul nu este scos din circuitul civil şi nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilităţii 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 şi 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 Construcţiilor, incluzând dar fără a se limita la canale colectoare, canalizări, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi 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 şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea acestuia.

8.10. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Municipiul Oradea şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă a Municipiului Oradea, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.

8.11. Municipiul Oradea și **ADLO** au capacitate, putere şi autoritate depline, din punct de vedere juridic, tehnic și economic şi a efectuat toate demersurile necesare, de natură administrativă, societară sau de altă natură, pentru a încheia, preda şi executa în mod corespunzător prezentul Contract şi fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.

8.12. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă și nu contravin şi 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, funcţionând în mod valabil potrivit Legii române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Terenul şi pentru a edifica Construcțiile în vederea derulării activităţii sale.

9.2. **Superficiarul** are capacitatea juridică, economică şi tehnică, și a îndeplinit toate demersurile necesare, de natură societară sau de orice altă natură, pentru a încheia şi

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

9.3. **Superficiarul** declară şi garantează că nu este în insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva societăţii.

9.4. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească şi niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând **Superficiarul** şi care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale **Superficiarului**, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligaţiilor contractuale asumate faţă de Municipiul Oradea şi **ADLO** prin prezentul Contract şi prin Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../.....

9.5. Informaţiile/documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de licitaţie derulate în legătură cu Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../..... şi în documentele de identificare sunt complete şi reale.

9.6. Activităţile pe care le va desfăşura pe Teren respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de Legile aplicabile.

9.7. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către **Superficiar** şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acesteia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.

10. Răspundere 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 diligent 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 părţi despăgubiri în conformitate cu dispoziţiile Legilor aplicabile.

11. 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 rezonabil imprevizibilă şi în mod rezonabil insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi, şi care pune partea care invocă cazul de forţa 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 ţinută 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 şi fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi, prin simpla notificare adresată de Municipiul Oradea **Superficiarului**, în situația în care aceasta din urmă nu plăteşte Redevenţa 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 şi fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi, 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 şi fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi, 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 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 şi fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi, 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 şi fără intervenţia instanţei, în oricare din următoarele situaţii:

12.4.1. **Superficiarul** își încetează definitiv activitatea pe Teren şi 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 părţilor, prin act adiţional;

12.4.5. prin pierea Construcțiilor.

12.5. În cazul în care **ADLO** intenţionează să îşi 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 condiţia 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, preţul de achiziţie oferit, care va fi calculat la valoarea de piaţă a Construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, ataşat 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 condiţia 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, preţul de achiziţie oferit, care va fi calculat la valoarea de piaţă a Construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, care va fi ataşat 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 cunoştinţa Municipiului Oradea sau **ADLO** dacă:

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

12.8.2. doreşte să cumpere Terenul, dacă este cazul; în acest caz, părţile vor acţiona 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 Construcţiile unui terţ care îndeplineşte condiţiile prevăzute de Legea Parcurilor Industriale şi de Regulament pentru cumpărarea Terenului şi a oferit un preţ mai mare decât preţul menţionat în notificarea comunicată de către Municipiul Oradea sau **ADLO**;

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

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

12.9.1. doreşte să cumpere Terenul, dacă este cazul; în acest caz, părţile vor acţiona 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 Construcţiile unui terţ care îndeplineşte condiţiile prevăzute de Legea Parcurilor Industriale şi de Regulament pentru cumpărarea Terenului şi a oferit un preţ mai mare decât preţul menţionat în notificarea comunicată de către Municipiul Oradea sau **ADLO**;

12.9.3. este de acord cu vânzarea Construcţiilor 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 situaţia prevăzută la Articolul 12.9.1.) sau, după caz, nu doreşte să cumpere Terenul sau, după caz, nu identifică un terţ cumpărător, iar Municipiul Oradea sau **ADLO** nu îşi exprimă opţiunea de a cumpăra Construcţiile, conform celor de mai sus, părţile vor lucra împreună pentru a identifica un cumpărător dispus să cumpere Construcţiile la valoarea de piaţă a acestora.

12.11. În cazul în care **Superficiarul** notifică Municipiul Oradea sau **ADLO** în sensul că acceptă să vândă Construcţiile acestuia/acesteia, părţile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părţile convenind că transmiterea proprietăţii se va realiza în schimbul preţului 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 Construcţiile acestuia/acesteia, părţile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părţile convenind că transmiterea proprietăţii se va realiza în schimbul preţului 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 părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii 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 părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.

14.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail cu condiţia 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 îşi vor produce, în continuare, efectele, *cu excepţia* cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată este o condiţie esenţială pentru prezentul Contract. Părțile vor agrea 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. Părţile convin că toate informațiile referitoare la termenele şi 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 părţi obligându-se să nu divulge terţilor, anterior și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract, nicio asemenea informaţie fără acordul prealabil expres al celeilalte părţi. 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 şi cheltuielile de întabulare.

15.6. Subscrisa, constituitoarea 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 preempţiune** în beneficiul **ADLO**, conform prezentului Contract.

15.7. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părţilor, prin act adiţional.

15.8. Se evaluează imobilul, exclusiv în vederea taxării, la suma de [•] Lei.

15.9. Subscrisele părţi cerem notarului public să efectueze demersurile pentru înscrierea în cartea funciară a drepturilor stabilite prin prezentul act.

15.10. Următoarele Anexe menţionate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract şi se semnează în acelaşi număr de exemplare ca şi Contractul:
Anexa 5 – Angajamentele de investiţii 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

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

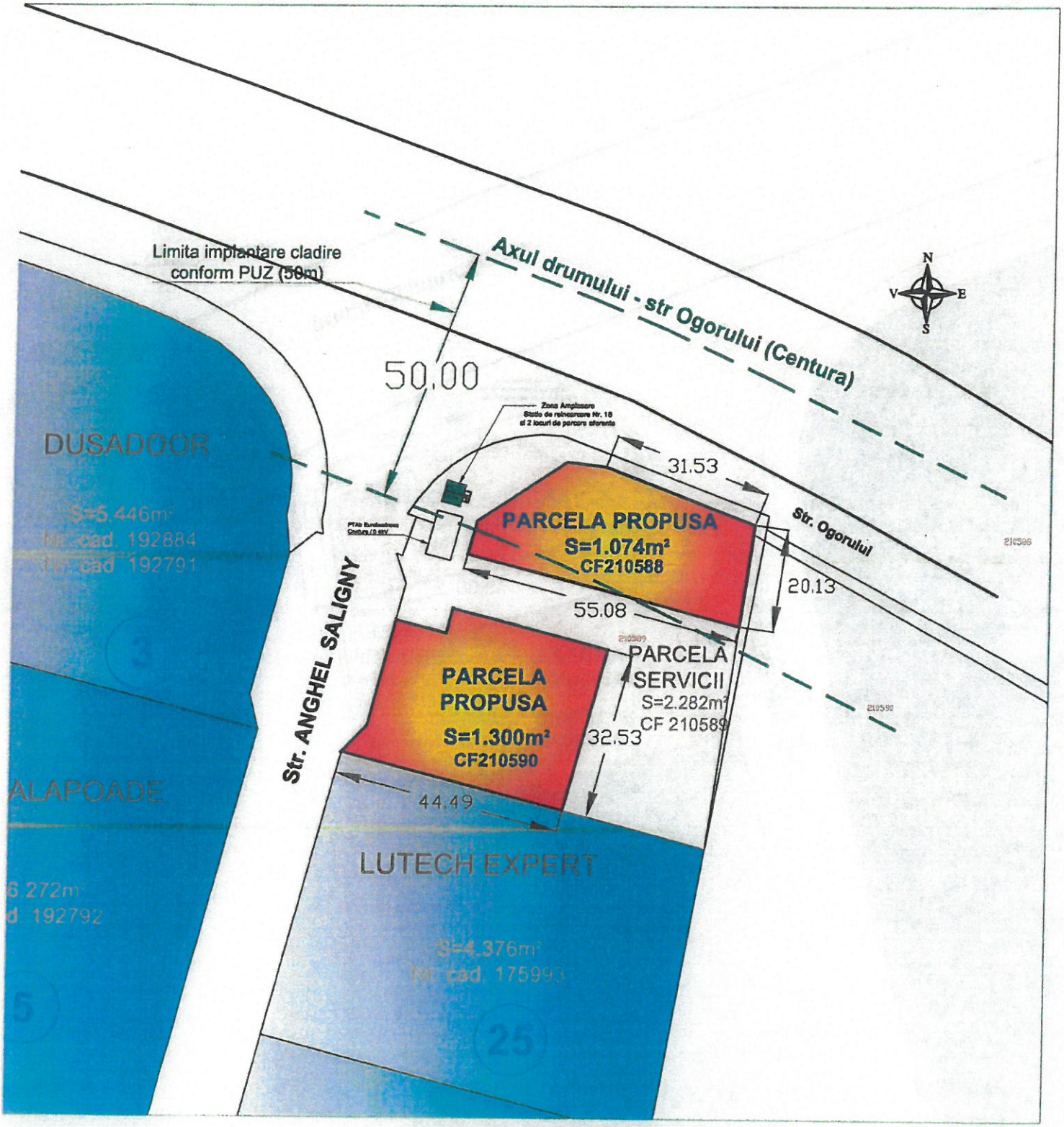
Prin Director General,
Silaghi Teodora Alina

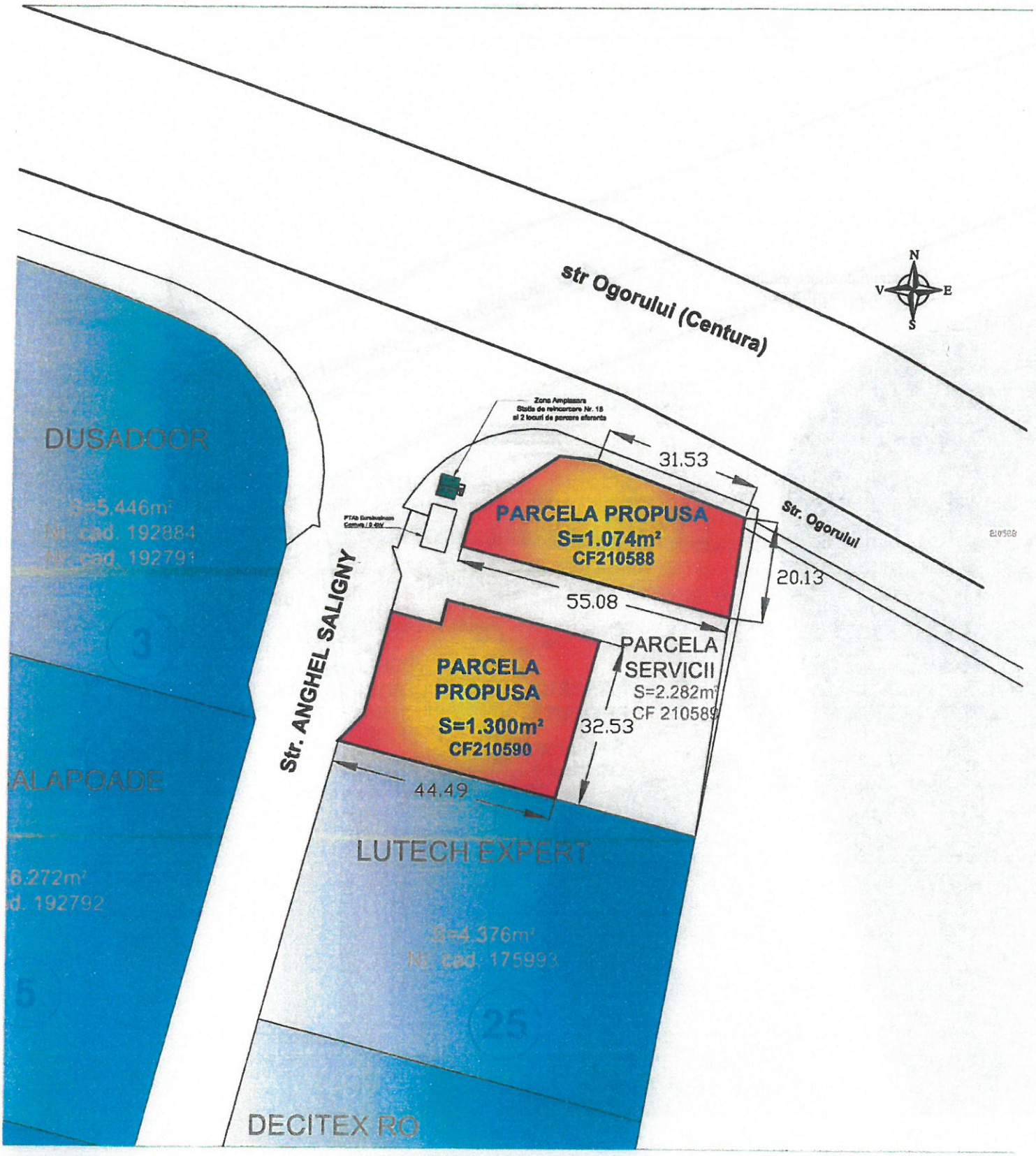
SUPERFICIAR,
.....

.....

.....

Vizat juridic,
Sebastian Hebrişţean
Consilier juridic


Limita implantare cladire
conform PUZ (50m)
Axul drumului - str Ogorului (Centura)
50.00
N
V
E
S
Zona Amplasare
Statie de reincarcare Nr. 18
si 2 locuri de parcare aferente
DUSADOOR
S=5.446m²
Nr. cad. 192884
Nr. cad 192791
PARCELA PROPUSA
S=1.074m²
CF210588
31.53
Str. Ogorului
20.13
55.08
Str. ANGHEL SALIGNY
PARCELA
PROPUSA
S=1.300m²
CF210590
PARCELA
SERVICII
S=2.282m²
CF 210589
32.53
44.49
ALAPOADE
6.272m²
d. 192792
LUTECH EXPERT
S=4.376m²
Nr. cad. 175993


str Ogorului (Centura)
N
V
E
S
Zona Amplasare
Statie de reincarcare Nr. 15
si 2 locuri de parcare aferente
PTAb Eurobeton
Centura / 0.4kV
31.53
PARCELA PROPUSA
S=1.074m²
CF210588
Str. Ogorului
20.13
55.08
PARCELA
SERVICII
S=2.282m²
CF 210589
PARCELA
PROPUSA
S=1.300m²
CF210590
32.53
Str. ANGHEL SALIGNY
44.49
DUSADOOR
S=5.446m²
Nr. cad. 192884
Nr. cad. 192791
3
ALAPOADE
8.272m²
d. 192792
5
LUTECH EXPERT
S=4.376m²
Nr. cad. 175993
25
DECITEX RO