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 aprobarea modificării și completării Regulamentelor de funcționare ale Parcurilor Industriale Eurobusiness I și Eurobusiness II, respectiv aprobarea Regulamentului de funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness IV Oradea

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 335.460 din 28.09.2022 și Raportul de specialitate nr. 335.463 din 28.09.2022 întocmit de către Direcţia Economică - Serviciul Evidenţă Active, Delegări de Gestiune şi Datorie Publică, prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Oradea aprobarea modificării, respectiv completării Regulamentelor de funcționare ale Parcurilor Industriale Eurobusiness I și Eurobusiness II, respectiv aprobarea Regulamentului de funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness IV Oradea,

Având în vedere adresa societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA nr. 1319 din 28.09.2022.

Ţinând cont de prevederile Legii nr. 186/2013 *privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale,*

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

În baza prevederilor art.129, alin. (2), lit. b), lit. c), alin. (4) lit. e), alin. (6), art. 139 alin. (3), lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 *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 aprobă modificarea, respectiv completarea Regulamentelor de funcționare ale Parcurilor Industriale Eurobusiness I și Eurobusiness II conform anexelor nr. 1 și 2 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Regulamentul de funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness IV Oradea conform anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se mandatează societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA pentru facturarea și încasarea ratelor anuale ale contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu rezidenții parcurilor industriale, în cazul terenurilor proprietatea Municipiului Oradea, până la momentul dobândirii dreptului de proprietate deplină.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică cu :

- Primarul Municipiului Oradea,
- Instituţia Prefectului judetului Bihor,
- Directia Economică,
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Economice
- Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., prin grija Direcției Economice
- se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Calapod Flavius-Marian

Oradea, 29 septembrie 2022
Nr. 833
Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi „pentru", 5 voturi „abținere", 3 voturi „împotrivă"

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE
A PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS I

PREAMBUL

Prezentul Regulament de Funcționare (denumit în continuare "**Regulamentul**") reglementează principiile și regulile aplicabile organizării, funcționării și dezvoltării Parcului Industrial EUROBUSINESS I (denumit în continuare "**Parcul Industrial**"), procedura de selecționare a rezidenților și conținutul-cadru al contractului de administrare și de prestări servicii conexe pe care Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de Administrator al Parcului (denumită în continuare "**Administratorul**") le încheie cu rezidenții, cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligațiilor ce revin atât Administratorului, cât și rezidenților.

Prezentul Regulament este un act juridic unilateral adoptat de Administratorul Parcului și are ca scopuri:

- stimularea investițiilor directe, autohtone și străine, în industrie, servicii, cercetare științifică și dezvoltare tehnologică;
- dezvoltare regională;
- dezvoltarea întreprinderilor mari, mici și mijlocii;
- crearea de noi locuri de muncă.

Parcul Industrial EUROBUSINESS I este situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea (Șoseaua Borșului nr.24), fiind întins pe o suprafață totală de 144,73 ha.

Terenul existent în Parcul Industrial se află atât în proprietatea privată a Municipiului Oradea, cât și a Administratorului și a persoanelor juridice rezidente care au finalizat investiția asumată și au dobândit dreptul de proprietate asupra unităților.

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

În conformitate cu Ordinul M.I.R.A. nr.685/2008 și cu prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, pentru amplasamentul din Parcul Industrial Administratorul deține în mod valabil titlul de parc industrial.

Exploatarea unităților existente în Parcul Industrial are la bază atât contractele de concesiune încheiate cu investitorii prezenți în Parcul Industrial, cât și contractele de administrare și prestări de servicii conexe încheiate de către Administrator cu persoanele juridice care desfășoară activități economice încadrate în profilul Parcului Industrial.

Forma inițială a prezentului Regulament a fost aprobată prin Hotărârea nr.25/2009 a Consiliului Local al Municipiului Oradea; prin Hotărârile nr.511/25.07.2013, nr.768/23.10.2014, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, nr.321/27.03.2018, nr.543/24.05.2018, nr.30/30.01.2019, nr.608/14.08.2020, nr.23/27.01.2022 și nr...../29.09.2022 Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat modificările aduse Regulamentului și contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe.

În activitatea de gestionare și administrare a Parcului Industrial, Administratorul este ținut să respecte următoarele principii:

- egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului;

- neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului;
- asigurarea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții Parcului;
- stimularea constituirii și menținerii de către rezidenți a locurilor noi de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

În cuprinsul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

- **Administratorul Parcului Industrial Eurobusiness I** – Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., persoană juridică română de drept privat, înființată în condițiile legii de către fondatorul Municipiul Oradea cu scopul de a constitui Parcul Industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, precum și de a gestiona și de a administra Parcul Industrial în conformitate cu Ordinul M.I.R.A. nr.685/2008 și cu actele normative aplicabile parcurilor industriale;
- **Parcul Industrial Eurobusiness I** - parcul industrial de tip *green field* situat în Oradea, Șoseaua Borșului nr.24, în suprafață de 1.447.357 m.p. (144,73 ha), constând în terenul aferent, în construcțiile existente și în infrastructura Parcului Industrial aflate în proprietatea Municipiului Oradea, în proprietatea/administrarea Administratorului și/sau în proprietatea/folosința rezidenților, *după caz* și în cadrul căruia rezidenții Parcului desfășoară activități economice, într-un regim de facilități specifice;
- **Infrastructura Parcului Industrial Eurobusiness I** – ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS I, care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz;
- **Infrastructura comună a Parcului Industrial Eurobusiness I** - partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial;
- **Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial Eurobusiness I** - partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului Industrial;
- **Unitate** - partea integrantă a Parcului Industrial reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea/administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial și în cadrul căreia rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale;
- **Contractul de administrare și prestări de servicii conexe** - contractul încheiat în formă scrisă între Administratorul Parcului Industrial și rezidentul Parcului Industrial, prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre Administrator și rezident și

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) 0359.389.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

1.1. Administratorul urmăreşte ca în Parcul Industrial să se desfăşoare cu preponderență următoarele activități

a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;

b) **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum şi activități de administrare a afacerilor;

c) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri şi logistică;

d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;

e) pe lângă activitățile care predomină şi care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfăşura o serie de **servicii conexe** şi anume: furnizarea utilităților, prestarea serviciilor de curățenie şi pază, a serviciilor comerciale şi de alimentație publică, activitățile hoteliere, prestarea serviciilor de evidență contabilă, asistență în afaceri, a serviciilor de asigurare şi altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

1.2. La data încheierii contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS I trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele coduri CAEN:

7311 Activități ale agențiilor de publicitate
7111 Activități de arhitectură
9003 Activități de creație artistică
7410 Activități de design specializat
6010 Activități de difuzare a programelor de radio
6020 Activități de difuzare a programelor de televiziune
5811 Activități de editare a cărților
5821 Activități de editare a jocurilor de calculator
5814 Activități de editare a revistelor si periodicelor
5813 Activități de editare a ziarelor
5812 Activități de editare de ghiduri, compendii liste de adrese şi similare
9004 Activități de gestionare a sălilor de spectacole
9001 Activități de interpretare artistică (spectacole)
5912 Activități de post-producție cinematografică, video şi de programe de TV
5911 Activități de producție cinematografică, video şi de programe de televiziune
5920 Activități de realizare a înregistrărilor audio şi activități de editare muzicală
7420 Activități fotografice
9002 Activități suport pentru interpretare artistică (spectacole)
5819 Alte activități de editare
2680 Fabricarea suporților magnetici şi optici destinați inregistrărilor
1820 Reproducerea înregistrărilor
1813 Servicii pregătitoare pentru pretipărire
1811 Tipărirea ziarelor
5829 Activități de editare a altor produse software
6201 Activități de realizare a soft-ului la comandă (software orientat client)
6202 Activități de consultanță în tehnologia informației
7022 Activitäti de consultanță pentru afaceri şi management
7112 Activități de inginerie şi consultanță tehnică legate de acestea
8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor şi congreselor
7219 Cercetare- dezvoltare în alte ştiințe naturale şi inginerie
7220 Cercetare- dezvoltare în ştiințe sociale şi umaniste
1011 Prelucrarea şi conservarea cărnii

sunt reglementate drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind asigurarea de către Administrator a folosinței uneia sau a mai multor unități, precum și asigurarea serviciilor și a accesului la utilitățile necesare activităților desfășurate în cadrul Parcului Industrial, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul Parcului;

- **Contractul de vânzare – cumpărare** - contractul încheiat în formă scrisă între Municipiul Oradea/Administratorul Parcului Industrial și rezidentul Parcului Industrial, prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unei unități în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească;
- **Contractul de Novație** – contractul încheiat în formă scrisă, prin care părțile de comun acord vor stinge vechile obligații sinalagmatice izvorâte din Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie și vor semna un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț;
- **Regulamente** - actele juridice unilaterale elaborate de către Administratorul Parcului Industrial, cu forță obligatorie față de toți rezidenții Parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare și de funcționare a Parcului Industrial;
- **Rezidentul Parcului Industrial Eurobusiness I** – operatorul economic, persoană juridică română sau străină, care deține o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul *Parcului Industrial Eurobusiness I,* în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe/contract de concesiune;
- **Titlul de Parcul Industrial Eurobusiness I** - actul administrativ, valabil, emis Administratorului de către organul de specialitate al administrației publice centrale, care conferă terenului destinat Parcului Industrial regimul juridic de parc industrial prevăzut de lege.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial I este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a Contractului de Administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea.

Operatorii economici, persoane juridice române și/sau străine, care, la data intrării în vigoare a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, funcționau conform legii și desfășurau activități economice în cadrul Parcului Industrial EUROBUSINESS I, în baza contractelor de concesiune și/sau a contractelor de administrare încheiate cu Administratorul, au dobândit calitatea de rezident al Parcului prin efectul Legii nr.186/2013.

LEGISLAȚIA APLICABILĂ

- Legea nr.186/2013 privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr.2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale;
- Noul Cod Civil.

I. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS I

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) 0359.389.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

1012 Prelucrarea și conservarea cărnii de pasare
1013 Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)
1020 Prelucrarea și conservarea peștelui, crustaceelor și moluștelor
1032 Fabricarea sucurilor de fructe și legume
1039 Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor n.c.a.
1041 Fabricarea uleiurilor și grăsimilor
1051 Fabricarea produselor lactate și a brânzeturilor
1052 Fabricarea înghețatei
1061 Fabricarea produselor de morărit
1062 Fabricarea amidonului și a produselor din amidon
1071 Fabricarea pâinii; fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie
1072 Fabricarea biscuiților și pișcoturilor prăjiturilor și a produselor conservate de patiserie
1073 Fabricarea macaroanelor, tăițeilor, cus-cus-ului și a altor produse făinoase similare
1082 Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase
1083 Prelucrarea ceaiului și cafelei
1085 Fabricarea de mâncăruri preparate
1086 Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate și alimentelor dietetice
1089 Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.
1101 Distilarea, rafinarea și mixarea băuturilor alcoolice
1107 Producția de băuturi răcoritoare nealcoolice, de ape minerale și alte ape îmbuteliate
1320 Producția de țesături
1330 Finisarea materialelor textile
1391 Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare
1392 Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcămintei și a lenjeriei de corp)
1393 Fabricarea de covoare și mochete
1395 Fabricarea de textile nețesute și art. din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte
1399 Fabricarea altor articole textile n.c.a.
1411 Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele
1412 Fabricarea de articole de imbrăcăminte pentru lucru
1413 Fabricarea altor articole de imbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)
1414 Fabricarea de articole de lenjerie de corp
1419 Fabricarea altor articole de imbrăcăminte și accesorii n.c.a.
1420 Fabricarea articolelor din blană
1431 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie
1439 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbracaminte
1511 Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor
1512 Fabricarea articolelor de voiaj și marochinarie și a articolelor de harnasament
1520 Fabricarea încălțămintei
1721 Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton
1722 Fabricarea produselor de uz gospodaresc și sanitar, din hârtie sau carton
1723 Fabricarea articolelor de papetarie
1729 Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a.
1811 Tipărirea ziarelor
1812 Alte activități de tipărire n.c.a.
1813 Servicii pregătitoare pentru pretipărire
1814 Legătorie și servicii conexe
1820 Reproducerea înregistrărilor

2041 Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere
2042 Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)
2120 Fabricarea preparatelor farmaceutice
2211 Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor
2219 Fabricarea altor produse din cauciuc
2221 Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic
2222 Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic
2223 Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții
2229 Fabricarea altor produse din material plastic
2511 Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice
2512 Fabricarea de uși și ferestre din metal
2521 Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală
2529 Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice
2571 Fabricarea produselor de tăiat
2572 Fabricarea articolelor de feronerie
2573 Fabricarea uneltelor
2592 Fabricarea ambalajelor ușoare din metal
2593 Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri
2594 Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe
2599 Fabricarea altor articole din metal n.c.a.
2611 Fabricarea subansamblurilor electronice (module)
2612 Fabricarea altor componente electronice
2620 Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice
2630 Fabricarea echipamentelor de comunicații
2640 Fabricarea produselor electronice de larg consum
2651 Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsura, verificare, control, navigație
2660 Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie
2670 Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice
2680 Fabricarea suporților magnetici și optici destinați înregistrărilor
2711 Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității
2712 Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității
2732 Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice
2740 Fabricarea de echipamente electrice de iluminat
2751 Fabricarea de aparate electrocasnice
2752 Fabricarea de echipamente casnice neelectrice
2790 Fabricarea altor echipamente electrice
2811 Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)
2812 Fabricarea de motoare hidraulice
2813 Fabricarea de pompe și compresoare
2814 Fabricarea de articole de robinetărie
2815 Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie
2821 Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor
2822 Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat
2823 Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)

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) 0359.389.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

2824 Fabricarea mașinilor-unelte portabile acționate electric
2825 Fabricarea ehipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic
2829 Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.
2830 Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatări forestiere
2841 Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului
2849 Fabricarea altor mașini-unelte n.c.a.
2891 Fabricarea utilajelor pentru metalurgie
2892 Fabricarea utilajelor pentru extracție și construcții
2893 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor și tutunului
2894 Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcămintei și a pielăriei
2896 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice și a cauciucului
2899 Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a.
2920 Producția de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci și semiremorci
2931 Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule
2932 Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule
3101 Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine
3102 Fabricarea de mobilă pentru bucătării
3109 Fabricarea de mobilă n.c.a.
3212 Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare din metale și pietre prețioase
3213 Fabricarea imitațiilor de bijuterii și articole similare
3230 Fabricarea articolelor pentru sport
3240 Fabricarea jocurilor și jucăriilor
3250 Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator
3291 Fabricarea măturilor și periilor
3299 Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.
3311 Repararea articolelor fabricate din metal
3312 Repararea mașinilor
3313 Repararea echipamentelor electronice și optice
3314 Repararea echipamentelor electrice
3319 Repararea altor echipamente
2444 Metalurgia cuprului
4941 Transporturi rutiere de mărfuri
6110 Activități de telecomunicații prin rețele cu cablu
6120 Activități de telecomunicații prin rețele fără cablu (exclusiv prin satelit)
6130 Activități de telecomunicații prin satelit
6190 Alte activități de telecomunicații
6201 Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)
6202 Activități de consultanță în tehnologia informației
6203 Activități de management (gestiune și exploatare) a mijloacelor de calcul
6209 Alte activități de servicii privind tehnologia informației
6311 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor *web* și activități conexe
6312 Activități ale portalurilor *web*
6391 Activități ale agențiilor de știri
6399 Alte activități de servicii informaționale n.c.a.
6420 Activități ale holdingurilor
6491 Leasing financiar

6492 Alte activități de creditare
6499 Alte intermedieri financiare n.c.a.
6612 Activități de intermediere a tranzacțiilor financiare
6619 Activități auxiliare intermedierilor financiare, exclusiv activități de asigurări și fonduri de pensii
6621 Activități de evaluare a riscului de asigurare și a pagubelor
6622 Activități ale agenților și broker-ilor de asigurări
6629 Alte activități auxiliare de asigurări și fonduri de pensii
6630 Activități de administrare a fondurilor
6910 Activități juridice
6920 Activități de contabilitate și audit financiar; consultanță în domeniul fiscal
7010 Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate
7021 Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării
7022 Activități de consultanță pentru afaceri și management
7111 Activități de arhitectura
7112 Activități de inginerie și consultanță tehnica legate de acestea
7120 Activități de testare și analize tehnice
7211 Cercetare-dezvoltare în biotehnologie
7219 Cercetare-dezvoltare în alte științe naturale și inginerie
7220 Cercetare-dezvoltare în științe sociale și umaniste
7311 Activități ale agențiilor de publicitate
7312 Servicii de reprezentare media
7320 Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice
7410 Activități de design specializat
7420 Activități fotografice
7430 Activități de traducere scrisă și orală (interpreți)
7490 Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.
7711 Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare
7712 Activități de închiriere și leasing cu autovehicule rutiere grele
7721 Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv
7722 Închirierea de casete video și discuri (CD-uri, DVD-uri)
7729 Activități de închiriere și leasing cu alte bunuri personale și gospodărești n.c.a.
7731 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente agricole
7732 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente pentru construcții
7733 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de birou (inclusiv calculatoare)
7739 Activități de închiriere și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile
7810 Activități ale agențiilor de plasare a forței de munca
7820 Activități de contractare, pe baze temporare, a personalului
7830 Servicii de furnizare și management a forței de munca
7911 Activitati ale agențiilor turistice
7912 Activități ale tur-operatorilor
7990 Alte servicii de rezervare și asistență turistică
8010 Activități de protecție și gardă
8020 Activități de servicii privind sistemele de securizare
8030 Activități de investigații
8110 Activități de servicii suport combinate
8121 Activități generale (nespecializate) de curățenie interioara a clădirilor

8122 Activități specializate de curățenie a clădirilor, mijloacelor de transport, mașini și utilaje industriale
8129 Alte activități de curățenie n.c.a.
8130 Activități de întreținere peisagistică
8211 Activități combinate de secretariat
8219 Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat
8220 Activități ale centrelor de intermediere telefonică (call center)
8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor
8291 Activități ale agențiilor de colectare și a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului
8292 Activități de ambalare
8299 Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.
6810 Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii
6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
6831 Agenții imobiliare
6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract

1.3. 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.

1.4. Totodată, rezidenții Parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

1.5. Nicio activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial.

1.6. 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.

II. OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI

2.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele obligații:
a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
c) să încheie cu rezidenții Parcului selectați potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea;
d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și de prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul

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

III. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI

3.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:
a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate de către aceștia în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Funcționare;
b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial;
c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/Municipiul Oradea;
d) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Municipiului Oradea sau a Administratorului, conform legii;
e) să închirieze exclusiv viitorilor rezidenți ai Parcului Industrial birourile disponibile în imobilul situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, în vederea declarării sediului social al acestora și desfășurării activității până la data finalizării investiției;
f) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare și prestări de servicii conexe, în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.
g) să beneficieze de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS I Oradea.

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

IV. OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS I

4.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:

a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorul referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;

b) să înceapă lucrările *de* construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef;

c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea;

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

e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;

f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;

g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

h) să nu cesioneze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;

i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);

î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe/contractul de concesiune;

j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;

k) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepția uzurii normale - să le mențină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;

l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;

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

4.2. În situația prevăzută la pct.12.4., pe lângă obligațiile prevăzute la pct.4.1. rezidenților le mai revin următoarele obligații:
a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinației acesteia și într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți;
b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
e) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosința sa ori clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;
g) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor -

activitatea şi echipamentele/instalaţiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităţilor existente în Parcul Industrial;
h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informaţii privind activitatea desfăşurată, numărul de locuri de muncă nou create şi orice alte informaţii prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului Industrial;
i) de a aduce la cunoştinţa tuturor angajaţilor, co-contractanţilor, agenţilor şi vizitatorilor şi a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conţinutul prezentului Regulament.

4.3. Administratorul şi rezidenţii pot stipula, în cadrul contractului de administrare şi prestare servicii conexe/altor tipuri de contracte, orice alte obligaţii şi/sau drepturi suplimentare care le revin rezidenţilor Parcului Industrial, cu respectarea legilor şi regulamentelor în vigoare.

V. DREPTURILE REZIDENŢILOR PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS I

5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului Industrial, rezidenţilor le revin, *în principal*, următoarele drepturi:
a) dreptul de folosinţă asupra unităţii/unităţilor care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenţii în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.500/29.06.2009, precum şi a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 dintre Municipiul Oradea şi Administrator;
b) dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune şi exclusive, după caz, aferente unităţii/unităţilor care formează obiectul contractului de administrare şi prestări de servicii conexe, în baza acestui contract şi a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenţi cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizaţi/licenţiaţi;
c) dreptul de preempţiune în cazul vânzării unităţii/unităţilor aflate în folosinţa rezindenţilor;
d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenţii, în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.500/29.06.2009, precum şi a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 dintre Municipiul Oradea şi Administrator.

VI. INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS I

6.1. Administratorul deţine în administrare exclusivă reţelele de telecomunicaţii, de drumuri, de iluminat public, trotuarele şi spaţiile verzi adiacente, reţeaua electrică de distribuţie (inclusiv Staţia de transformare 110/20 kV, staţii de conexiune şi posturi trafo) şi va deţine orice alte clădiri, construcţii, instalaţii etc care vor fi realizate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I şi 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 şi asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreţionar în sensul că va putea aduce orice modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparţinând atât Municipiului Oradea, cât şi rezidenţilor Parcului Industrial.

6.2. Rezidentul care a cumpărat parcela de teren aflată în Parcul Industrial şi pe care a edificat o construcţie sau pe care a introdus elemente de reţele de utilităţi este proprietarul exclusiv al acestora, având un drept discreţionar în ceea ce priveşte proprietatea sa.

6.3. Cu toate acestea, pentru a verifica respectarea obligaţiilor care îi revin rezidentului conform contractului de administrare şi de prestări servicii conexe/contractului de concesiune şi/sau prin regulamente, dar şi pentru a asigura funcţionarea optimă a Parcului Industrial (indiferent dacă rezidentul deţine sau nu un drept de proprietate asupra parcelei),

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

Administratorul are drept de acces la oricare dintre elementele componente ale infrastructurii Parcului Industrial, chiar şi în situaţia în care acestea sunt situate pe proprietatea rezidentului, cu condiţia ca Administratorul să-l notifice în prealabil pe rezident cu privire la exercitarea acestui drept.

6.4. În cazul în care intervenţia Administratorului este necesară în vederea efectuării unor reparaţii urgente, remedierii unor probleme tehnice, înlăturării unor avarii şi/sau pentru limitarea unor pagube, acesta nu are obligaţia de a notifica în prealabil rezidentul cu privire la exercitarea dreptului de acces.

6.5. 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 şi elementele de reţele de utilităţi aflate în proprietatea sau în folosinţa rezidenţilor, fiecărui rezident îi revine obligaţia de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administrator cu privire la orice modificare pe care intenţionează să o aducă reţelelor de utilităţi aflate în proprietatea sau în folosinţa rezidentului, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului.

6.6. În cazul în care rezidentul nu respectă obligaţia de a-l informa în prealabil pe Administratorul Parcului Industrial, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct şi nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului Parcului Industrial şi/sau rezidenţilor.

6.7. Rezidenţii au obligaţia de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligenţa unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administratorul Parcului Industrial. De asemenea, rezidenţii au obligaţia de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecţiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcţionării optime şi 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 spaţiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spaţiile comune, împrejmuirea spaţiilor comune, abandonarea bunuri pe spaţiile comune, limitarea accesului altor rezidenţi 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.

6.8. Rezidenţii Parcului Industrial au obligaţia de a respecta legislaţia în vigoare şi normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulaţia auto şi pietonală din interiorul Parcului Industrial.

6.9. Administratorul Parcului Industrial îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obţinerea oricăror avize, permise sau autorizaţii, fără a fi ţinut responsabil de efectiva autorizare/avizare a activităţii rezidentului.

6.10. Administratorul Parcului Industrial nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligaţiilor legale referitoare la activitatea desfăşurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare şi de prestări servicii conexe.

6.11. Parcul Industrial EUROBUSINESS I prezintă următoarele utilităţi şi dotări:

a) reţea de energie electrică
b) reţea de energie termică
c) reţea de apă
d) reţea de canalizare menajeră
e) reţea de canalizare pluvială
f) reţea de iluminat stradal şi perimetral în Parcul Industrial EUROBUSINESS I

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

g) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
h) rețea de telecomunicații.

6.12. Rețeaua interioară de drumuri se racordează la DN1 - E60 (Șoseaua Borșului) printr-un drum colector. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

6.13. Căile interioare de acces sunt drumuri publice potrivit Planului Urbanistic Zonal și nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților.

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

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

6.16. Modalitățile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I și de realizare/de utilizare a construcțiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009, care poate fi consultat la următoarea adresă: www.adlo.ro .

6.17. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal și cu Regulamentul local de urbanism sunt aplicabile următoarele reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:
- procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 50% din suprafața totală a terenului (prin excepție, în cazuri temeinic justificate C.M.U.A.T din cadrul Primăriei Municipiului Oradea poate aviza majorarea procentului de ocupare a terenului;
- suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația, de capacitatea construcției și numărul de angajați;
- spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața incintei fiecărei unități industriale;
- regimul de înălțime al construcțiilor va fi de P +1-2 E sau mansardă;
- sistemul de aliniere a clădirilor este de 5-20 m de la alineament, în corelare cu particularitățile construcțiilor existente.

VII. REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAȚIA AUTO ȘI PARCAREA

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

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

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

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

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

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

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

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

7.9. Accesul pietonal în interiorul Parcului Industrial este gratuit.

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

VIII. AMENAJAREA, ÎNTREȚINEREA, DESZĂPEZIREA ȘI SALUBRIZAREA SPAȚIILOR COMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS I

9.1. Administrarea Parcului Industrial EUROBUSINESS I se realizează în baza contractelor pe care Administratorul le încheie cu rezidenții Parcului fie după finalizarea procedurii de

licitație deschisă prevăzute la **punctul 12.2.,** fie după finalizarea procedurilor de **negociere directă** prevăzute la **punctele 12.3., 12.4. și 12.5.**

9.2. Prin *"investiții cu impact local și generatoare de locuri de muncă stabile și atractive"* se înțeleg investițiile care generează cel puțin 200 noi locuri de muncă și a căror valoare (mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității autorizate) este de minimum 3 (trei) milioane Euro.

9.3. Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe este prezentat în **Anexele 2 și 2a)** care face parte integrantă din prezentul Regulament și are caracter obligatoriu.

9.4. În cazul în care Administratorul și/sau Municipiul Oradea vor încheia cu rezidenții și un alt tip de contract, conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe va putea fi completat și adaptat în mod corespunzător.

9.5. **Rezidenților** prezenți în Parcul Industrial EUROBUSINESS I **le este interzis** să subcedeze dreptul de folosință asupra unității deținute sau să vândă ori să închirieze spațiile de producție/prestări servicii realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Administratorului.

9.6. În cazul obținerii acordului prealabil scris din partea Societății-Administrator, noile activități trebuie să respecte profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial.

9.7. Rezidenților prezenți în Parcul Industrial EUROBUSINESS I **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Administratorului, profilul inițial al activității în considerarea căruia le-a fost acceptate ofertele, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de necesitatea dezvoltării și adaptării producției proprii la cerințele pieței. Schimbările vor fi admise doar cu respectarea profilurilor de activitate acceptate în Parcul Industrial.

9.8. Modalitatea și condițiile de exercitare de către rezidenți a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune și a infrastructurii exclusive, termenii și condițiile de furnizare, în condițiile legii, a utilităților în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta Parcului Industrial, modalitatea de calcul al cheltuielilor individuale și al cheltuielilor colective, precum și măsurile impuse în domeniul protecției mediului vor fi reglementate și detaliate de către Administrator în mod distinct, printr-un regulament adoptat conform art.14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și cu respectarea actelor de înființare și de funcționare ale Societății-Administrator.

X. CONTRACTUL DE VÂNZARE – CUMPĂRARE ȘI TAXA DE ADMINISTRARE

A. PENTRU NOII REZIDENȚI (Contracte încheiate după data de 01.10.2022):

10.1. Valoarea prețului de referință/de bază a terenului este stabilită ca valoare de referință la începutul fiecărui an calendaristic (pentru terenurile libere ce urmează a fi scoase la licitație sau negociere directă) și este egală cu valoarea prețului terenului/mp rezultat dintr-un Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor, pentru fiecare parcelă identificată distinct din punct de vedere a numărului cadastral (din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS I), și însușit de Proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ

ORADEA S.A., și reprezintă prețul minim de pornire în cadrul procedurilor de Licitație Deschisă și Negociere Directă.

10.2.După parcurgerea procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ sau NEGOCIERE DIRECTĂ în vederea dobândirii calității de rezident al PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS I ORADEA, Societatea care și-a adjudecat parcela, ca urmare a angajamentelor asumate și a procedurii parcurse, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății. Cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț, cu condiția ca la acel moment să fie finalizată investiția și angajarea personalului asumat. Condiția realizării investiției și angajarea personalului asumat este obligatorie și se va realiza cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare.

Plata prețului terenului de către cumpărător se va face în 25 de rate anuale, având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii.

După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de catre rezident, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.

10.3. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare vor menționa în cuprinsul Contractului de Vânzare – Cumpărare în mod expres: că va solicita înscrierea ipotecii legale și a interdicției de înstrăinare și grevare în Cartea Funciară, pentru vânzătoare, conform art.2386, pct.1 din Codul Civil, pentru prețul neîncasat.

Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrarea în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligațiilor asumate Contractul de Vânzare – Cumpărare se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1399 și următoarele din Codul Civil.

MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, va notifica cumpărătoarea în scris, în legătură cu îndeplinirea condițiilor rezolutorii, iar operațiunile de Carte Funciară vor opera în baza încheierii de certificare eliberate de către Notarul Public, la cererea creditorului obligațiilor și în baza documentelor justificative: extrase de cont, raporturi de expertiză, certificate fiscale, orice fel de probe, enumerarea având un caracter exemplificativ și nu limitativ.

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

Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de

Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei.
Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:
- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică, după caz; Raportul de evaluare sau de expertiză tehnico-economică se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului;
- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

10.4. Taxa de administrare va fi percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.
10.5. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:
a) iluminatul public în spațiile comune;
b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;
c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unități*;
d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*
10.6. Potrivit prezentului Regulament, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.
10.7. **Taxa de administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an** *(fără T.V.A.).*
10.8. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform Contractului de administrare și prestări servicii conexe/Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.
10.9. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS I.

B. PENTRU REZIDENȚII EXISTENȚI CARE AU FINALIZAT INVESTIȚIA:

10.10. Valoarea prețului terenului pentru rezidenții care au încheiate Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata

redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie cu MUNICIPIUL ORADEA/Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., la data intrării în vigoare a modificărilor prezentului Regulament, este prețul de adjudecare (care a avut ca baza raportul de evaluare valabil la data licitației/negocierii) din cadrul Procedurii de Licitație Deschisă sau Negociere Directă, respectiv prețul plătit/mp/25 ani, în baza unuia din Contractele mai sus enumerate.

10.11. Rezidentul existent care a finalizat investiția și a angajat personalul asumat, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. un Contract de Novație prin care părțile de comun acord vor stinge vechile obligații sinalagmatice izvorâte din Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie și vor semna un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț.
Contractul de Novație va cuprinde obligatoriu valoarea rămasă de plată din oferta adjudecată și durata rămasă de plată din cei 25 de ani asumați în contract.
Plata prețului terenului de către cumpărător se va face în rate anuale, număr care va coincide cu numărul de rate scadente și ani rămași a fi achitați până la anul 25, rezultați din Contractele de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie, care au făcut obiectul novației, respectiv valoarea având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii.
Cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat, care se vor vira proprietarului.
Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de catre rezident, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.
10.12. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare vor menționa în cuprinsul Contractului de Vânzare – Cumpărare în mod expres: că va solicita înscrierea ipotecii legale și a interdicției de înstrăinare și grevare în Cartea Funciară, pentru vânzătoare, conform art.2386, pct.1 din Codul Civil, pentru prețul neîncasat.
Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, Contractul de Vânzare – Cumpărare va fi considerat rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală.
MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, va notifica cumpărătoarea în scris, în legătură cu îndeplinirea condițiilor rezolutorii, iar operațiunile de Carte Funciară vor opera în baza încheierii de certificare eliberate de către Notarul Public, la cererea creditorului obligațiilor și în baza documentelor justificative: extrase de cont, raporturi de expertiză, certificate fiscale, orice fel de probe, enumerarea având un caracter exemplificativ și nu limitativ.

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

Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei.

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:

- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică, după caz; Raportul de evaluare sau de expertiză tehnico-economică se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului.

- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

10.13. Taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

10.14. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:

a) iluminatul public în spațiile comune;

b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;

c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unități*;

d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;

e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*

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

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

10.17. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform Contractului de administrare și prestări servicii conexe/ Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

10.18. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS I. La data semnării Contractului de Novație, vechiul Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe va înceta urmând a fi semnat un nou Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe cu Rezidentul în noua sa calitate de proprietar al terenului.

C. PENTRU REZIDENȚII EXISTENȚI CARE NU AU FINALIZAT INVESTIȚIA:

10.19 Valoarea prețului terenului pentru rezidenții care au încheiate Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie cu MUNICIPIUL ORADEA/Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., la data intrării în vigoare a modificărilor prezentului Regulament, este prețul de adjudecare (care a avut ca baza raportul de evaluare valabil la data licitației/negocierii) din cadrul Procedurii de Licitație Deschisă sau Negociere Directă, respectiv prețul plătit/mp/25 ani, în baza unuia din Contractele mai sus enumerate.

10.20 Rezidentul existent care a nu a finalizat investiția și nu a angajat personalul asumat, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., un Contract de Novație prin care părțile de comun acord vor stinge vechile obligații sinalagmatice izvorâte din Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie și vor semna un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț și cu obligația corelativă de încadrarea în termenul rămas până la maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajarea personalului asumat.
Contractul de Novație va cuprinde obligatoriu valoarea rămasă de plată din oferta adjudecată și durata rămasă de plată din cei 25 de ani asumați în contract.
Plata prețului terenului de către cumpărător se va face în rate anuale, număr care va coincide cu numărul de rate scadente și ani rămași a fi achitați până la anul 25, rezultați din Contractele de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie, care au făcut obiectul novației, respectiv valoarea având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii.
După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul rămas până la maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.
Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de catre rezident, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpătorului.

10.21. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare vor menționa în cuprinsul Contractului de Vânzare – Cumpărare în mod expres: că va solicita înscrierea ipotecii legale și a interdicției de înstrăinare și grevare în Cartea Funciară, pentru vânzătoare, conform art.2386, pct.1 din Codul Civil, pentru prețul neîncasat.
Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrarea în termenul rămas până la maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției

și angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligațiilor asumate Contractul de Vânzare – Cumpărare se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1399 și următoarele din Codul Civil.
MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, va notifica cumpărătoarea în scris, în legătură cu îndeplinirea condițiilor rezolutorii, iar operațiunile de Carte Funciară vor opera în baza încheierii de certificare eliberate de către Notarul Public, la cererea creditorului obligațiilor și în baza documentelor justificative: extrase de cont, raporturi de expertiză, certificate fiscale, orice fel de probe, enumerarea având un caracter exemplificativ și nu limitativ.
După rezolvirea contractului, cumpărătoarea își asumă, și va întelege din punct de vedere societar să nu mai emită nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la sumele achitate până la momentul rezolvirii contractului.
Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei.
Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:
- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică, după caz. Raportul de evaluare sau de expertiză tehnico-economică se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului;
- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

10.22. Taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.
10.23. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:
a) iluminatul public în spațiile comune;
b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;
c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unități*;
d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*
10.24. Potrivit prezentului Regulament, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

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

10.26. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform Contractului de administrare și prestări servicii conexe/Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

10.27. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS I. La data semnării Contractului de Novație, vechiul Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe va înceta urmând a fi semnat un nou Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe cu Rezidentul în noua sa calitate de proprietar al terenului.

XI. DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS I

11.1. În cazul atribuirii unităților disponibile prin **LICITAȚIE DESCHISĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință exclusivă asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani, după ce rezidentul achită ultima rată a Contractului de Vânzare – Cumpărare și devine proprietar se va semna un nou Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe, în calitate de Proprietar, pe durată nedeterminată.

11.2. În cazul investițiilor a căror valoare este de minimum 5 (cinci) milioane Euro, atribuirea **unităților reprezentate de parcelele disponibile în Parcul Industrial** va fi realizată prin procedura **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

11.3. Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de 25 (douăzecișicinci) ani, după ce rezidentul achită ultima rată a Contractului de Vânzare – Cumpărare și devine proprietar se va semna un nou Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe, în calitate de Proprietar, pe durată nedeterminată.

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

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

11.6. În cazul parcelelor limitrofe solicitate pentru extindere de rezidenții care au dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, aceștia trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerințe: au cumpărat terenul, doresc să extindă proiectul asumat inițial și finalizat păstrând obligatoriu aceeași domeniu de activitate și suma investită sa fie proportional cu investitia asumata

initial(raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta), prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*), precum si numarul de locuri de munca noi create, se vor aplica prevederile art.10.1; 10.2; 10.3; 10.4; 10.5; 10.6; 10.7; 10.8; 10.9.

XII. ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS I

12.1. Operatorii economici persoane juridice care au ca obiect de activitate cel puțin unul dintre codurile CAEN enumerate la **Capitolul I, punctul 1.2.**, și care îndeplinește toate condițiile prevăzute în prezentul Capitol poate dobândi un drept de folosință asupra unei unități disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS I.

12.2. LICITAȚIA DESCHISĂ

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

12.2.2. După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, rezidenții au posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare.

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

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

12.2.5. Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de catre rezident, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.

12.2.6. Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare, care se vor vira integral proprietarului.

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

12.2.8. Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma și termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini, aprobat și publicat în prealabil de către Administrator.

12.2.9. Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS I investitorul care participă la licitația deschisă și care – la data depunerii ofertei - dovedește îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe:

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

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

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

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

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

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

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

d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligații şi contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat şi la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită şi în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eşalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfăşoară activități autorizate, acceptate de către Administrator şi specificate în prezentul Regulament;
g) au constituit garanția de participare;
h) au depus cópii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
i) au depus cópii de pe bilanțurile contabile;
j) organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura 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, însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini.

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

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

12.3. NEGOCIEREA DIRECTĂ

12.3.1. *Prin excepție*, **în cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro realizate pe parcelele de teren aflate în proprietatea Municipiului Oradea/Administratorului și în cazul investițiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro și care generează cel puțin 200 (douăsute) noi locuri de muncă**, și în cazul investițiilor realizate pe parcelele limitrofe solicitate pentru extindere de rezidenții care au dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerințe: au cumpărat terenul, doresc să extindă proiectul asumat inițial și finalizat păstrând obligatoriu aceeași domeniu de activitate și suma investită sa fie proportional cu investitia asumata initial(raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta), prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*), precum și numărul de locuri de muncă noi create, Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat de către Municipiul Oradea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.500/29.06.2009 și Contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 - să îl încheie cu rezidenții, se semnează cu rezidentul numai după parcurgerea procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

12.3.2. În cazul investițiilor a căror valoare se situează între **5.000.000 Euro și 25.000.000 Euro inclusiv** și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, rezidenții au posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare după realizarea a **minimum 15%** din valoarea totală a investiției la care s-au angajat.

12.3.3. În cazul investițiilor a căror valoare se situează între **25.000.001 Euro și 50.000.000 Euro inclusiv** și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, **rezidenții au posibilitatea** rezidenții au posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare **după realizarea a minimum 10% din valoarea totală a investiției** la care s-au angajat angajat.

12.3.4. În cazul investițiilor a căror valoare este **mai mare de 50.000.001 Euro** și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, rezidenții au posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare **după realizarea a minimum 5% din valoarea totală a investiției** la care s-au angajat.

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

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

12.3.7. Constatarea realizării cotei de minimum 15% din valoarea totală a investiției (în cazul investițiilor a căror valoare se situează între 5.000.000 Euro și 25.000.000 Euro inclusiv), a cotei de minimum 10% din valoarea totală a investiției (în cazul investițiilor a căror valoare se situează între 25.000.001 Euro și 50.000.000 Euro inclusiv), respectiv a cotei de minimum 5% din valoarea totală a investiției (în cazul investițiilor a căror valoare se situează peste 50.000.001 Euro din valoarea totală a investiției asumate revine Administrației Parcului, pe baza sesizării scrise prealabile din partea rezidentului care va demonstra că îndeplinește această condiție.

Cotele de minimum 15%, respectiv de minimum 10% şi de minimum 5% trebuie să se reflecte în investiţiile corporale.

12.3.8. Realizarea în proporţie de 15% din valoarea totală a investiţiei, respectiv de 10% din valoarea totală a investiţiei sau de 5% din valoarea totală a investiţiei este 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.

12.3.9. Raportul de evaluare se întocmeşte pe cheltuiala rezidentului, după transmiterea către Administrator a notificării prealabile scrise. Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporţie de minimum 15% din valoarea investiţiei la care s-a angajat, respectiv de minimum 10% din valoarea investiţiei la care s-a angajat sau de 5% din valoarea totală a investiţiei la care s-a angajat, rezidentul va avea dreptul de a cumpăra terenul.

În acest caz, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosinţa sa, conform prevederilor de la art.10.4, 10.5, 10.6, 10.7 şi 10.8.

12.3.10. În cazul în care după achiziţionarea terenului/unităţii, rezidentul **nu** respectă – înăuntrul termenului prevăzut prin contractul de vânzare-cumpărare – obligaţia de a finaliza în proporţie de 100% investiţia iniţial asumată, precum şi în cazul în care rezidentul cumpărător nu respectă orice alte obligaţii prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului/unităţii, acesta va fi rezoluţionat de plin drept, fără nicio formalitate prealabilă şi fără intervenţia vreunei instanţe judecătoreşti.

12.3.11. În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**, viitorul rezident al Parcului Industrial EUROBUSINESS I trebuie să facă dovada îndeplinirii cumulative 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 ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă şi/ 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 profilul general de activitate al Parcului Industrial EUROBUSINESS I.

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) administratorii nu sunt condamnaţi în procese penale pentru infracţiuni (cazier judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);

d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligații şi contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
f) desfăşoară activități autorizate de producție şi/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial EUROBUSINESS I.

12.3.12. Procedura **NEGOCIERII DIRECTE** va fi inițiată de către Administrator după primirea scrisorii de intenție pe care investitorul interesat o va depune cu respectarea cerințelor specificate în prezentul Regulament.

12.3.13. **Scrisoarea de intenție va fi însoțită de documentele conținând cel puțin următoarele informații:**

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligații şi contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii documentației complete care însoțește scrisoarea de intenție,
privind plata obligațiilor la bugetul de stat şi la bugetul local (aceasta condiție este considerată a fi îndeplinită şi în situația în care pesoana juridică prezintă o convenție de eşalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfăşoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. şi specificate în prezentul Regulament;
g) au depus cópii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;
h) au depus cópii de pe bilanțurile contabile;
i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar *sau*
j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura şi de a semna, în numele şi pe seama ofertantului, contractul cu Societatea-Administrator şi/sau cu Municipiul Oradea;
l) au depus Scrisoarea de intenție însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate şi descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfăşura în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat* şi *Declarația privind problemele de mediu.*

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii documentației complete care însoțește scrisoarea de intenție, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
g) au depus cópii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
h) au depus cópii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar *sau*
j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
l) au depus Scrisoarea de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat* și *Declarația privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

12.4. În cazul parcelelor limitrofe solicitate pentru extindere de rezidenții care au dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerințe: au cumpărat terenul, doresc să extindă proiectul asumat inițial și finalizat păstrând obligatoriu aceeași domeniu de activitate și suma investită sa fie proportional cu investitia asumata initial(raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta), prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*), precum si numarul de locuri de munca noi create.

12.4.1. Un rezident al Parcului Industrial Eurobusiness I Oradea care a dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea poate solicita o singură dată extinderea pe o parcelă limitrofă liberă;

12.4.2. Parcela limitrofă este aceea parcelă care se află în vecinătatea parcelei pe care un rezident a dezvoltat integral proiectul de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea;

12.4.3. După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, rezidenții au posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare.

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

12.4.5. Realizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante.

12.4.6. Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza notificării scrise prealabile a acestuia. Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat și dacă rezidentul face dovada realizării numărului minim de locuri de muncă asumat, atunci va avea dreptul de a plătii anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare.

12.5. În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ, având ca obiect parcelele limitrofe solicitate pentru extindere, de către un rezident care a dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea** viitorul rezident al Parcului Industrial EUROBUSINESS I trebuie să facă dovada îndeplinirii cumulative a următoarelor **cerințe:**

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

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

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) administratorii nu sunt condamnați în procese penale pentru infracțiuni (cazier judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);
d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;

f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial EUROBUSINESS I.

12.5.1. Procedura **NEGOCIERII DIRECTE având ca obiect parcelele limitrofe solicitate pentru extindere, de către un rezident care a dezvoltat integral un proiect de investiţii conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea** va fi iniţiată de către Administrator după primirea scrisorii de intenţie pe care investitorul interesat o va depune cu respectarea cerinţelor specificate în prezentul Regulament.

12.5.2. **Scrisoarea de intenţie va fi însoţită de documentele conţinând cel puţin următoarele informaţii:**

A) 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 documentaţiei complete care însoţeşte scrisoarea de intenţie, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local (aceasta condiţie este considerată a fi îndeplinită şi în situaţia în care pesoana juridică 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 prezentul Regulament;
g) au depus cópii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;
h) au depus cópii de pe bilanţurile contabile;
i) organul decizional a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar *sau*
j) organul decizional al Societăţii-mamă a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenţei Societăţii-mamă);
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 cu Societatea-Administrator şi/sau cu Municipiul Oradea;
l) au depus Scrisoarea de intenţie însoţită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investiţiile asumate şi descrierea activităţilor de producţie* autorizate pe care investitorul le va desfăşura în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat* şi *Declaraţia privind problemele de mediu.*

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii documentației complete care însoțește scrisoarea de intenție, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
g) au depus cópii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
h) au depus cópii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar *sau*
j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
l) au depus Scrisoarea de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat* și *Declarația privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

XIII. CONDIȚIILE MINIME OBLIGATORII PRIVIND ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS I

13.1. În cazul **LICITAȚIEI DESCHISE**, condițiile minime obligatorii prevăzute cumulativ pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial EUROBUSINESS I se referă la:

13.1.1. **Suma investită: *minimum* 70 EUR/mp** (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);
Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).
13.1.2. **Gradul de ocupare a terenului: construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de *minimum* 20%**, raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.
13.1.3. **Locuri de muncă noi pe care se angajează să le creeze: *minimum* 5 locuri de muncă.**

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

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

13.4. **Oferta admisibilă** reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele 13.2. și 13.3. din prezentul Regulament.

XIV. DEPUNEREA ȘI EVALUAREA OFERTELOR. ATRIBUIREA UNITĂȚILOR DISPONIBILE

14.1. În cazul **LICITAȚIEI DESCHISE,** procesul de evaluare și de selecție a ofertelor implică parcurgerea următoarelor **etape:**

1) PUBLICAREA ANUNȚULUI DE PARTICIPARE

Societatea-Administrator publică anunțul de participare pe site-ul propriu și, facultativ, pe site-ul Primăriei Municipiului Oradea. Anunțul de participare va fi însoțit în mod obligatoriu de documentația de atribuire și de caietul de sarcini aprobate de către organele decizionale ale Societății.

2) ÎNTOCMIREA ȘI DEPUNEREA OFERTELOR

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

3) EVALUAREA OFERTELOR

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

4) ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelelor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor.
Societatea va comunica în scris tuturor ofertanților rezultatul referitor la procedura de atribuire, prin licitație deschisă, a parcelelor disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS I.

14.1.1.Parcelele disponibile vor atribuite ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.
14.1.2. În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.
14.1.3. În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

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

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

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

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

• Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Investiția la care se angajează»*** se acordă astfel:
Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: In = (investiție n/investiție 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.
14.1.4. 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.

14.1.5. 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.

14.1.6. **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. are dreptul de a reține garanția de participare**, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:
a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;
b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

14.1.7. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:
- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;
- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

14.1.8. Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408.863, telefon 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.
În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.
În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.
După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

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

14.2. **În cazul parcelelor de teren aflate în proprietatea Municipiului Oradea/Administratorului,** atribuirea unităților către rezidenții care se angajează la realizarea unei investiții **în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro** se va face prin **NEGOCIERE DIRECTĂ.**

În acest sens, Primarul Municipiului Oradea va emite o dispoziție de numire a Comisiei de negociere directă cu viitorul rezident.

14.3. În cazul **parcelelor limitrofe solicitate pentru extindere, de către un rezident care a dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea** se va face tot prin **NEGOCIERE DIRECTĂ.**
În acest sens, Primarul Municipiului Oradea va emite o dispoziție de numire a Comisiei de negociere directă cu viitorul rezident.
Documentele care vor însoți Scrisoarea de Intenție privind închirierea spațiilor disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA, aflate în prorietatea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. sunt cele de la art. 12.3.13.
Costurile privind utilitățile vor fi refacturate de Administrator către chiriaş, ca excepție chiriaşul poate contracta servicii adiționale în funcție de specificul activității desfăşurate în spațiul închiriat.
În acest sens, Adunarea Generală a Acționarilor va aproba componența comisiei de negociere şi va mandata Consiliul de Administrație al Societății să aprobe termenii şi condițiile contractului de închiriere, inclusiv prețul chiriei negociat.

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

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

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

15.3 Ulterior cumpărării/dobândirii clădirii edificate, de către un terț, 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/chirie asupra terenului.

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

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

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

15.7. *Terțul dobânditor își va exprima intenția de cumpărare printr-o adresă înaintată către Municipiul Oradea și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.*

XVI. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE/ CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE CU PLATA PREȚULUI ÎN RATE ȘI REZERVA PROPRIETĂȚII/DE ÎNCHIRIERE

16.1. Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare Cumpărare sau de închiriere, după caz se reziliază *de drept* în oricare din următoarele cazuri:
a) în situația în care rezidentul nu plăteşte, în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Administratorului în temeiul contractelor încheiate;
b) în situația în care rezidentul nu foloseşte unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe/de concesiune;
c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul/contractele încheiat/încheiate cu Administratorul;
d) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament;
e)Administratorul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul încheiat cu rezidentul;
f) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;
g) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc industrial acordat Administratorului;
h) în alte cazuri prevăzute în Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare Cumpărare sau de închiriere sau de legislația în vigoare.

16.2. Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare - Cumpărare încetează prin act adițional.

16.3. În cazul încetării sau rezilierii, Administratorul are dreptul să reintre de îndată în posesia unității ce a format obiectul contractului încheiat cu rezidentul/chiriașul, prin mijloace proprii, cu respectarea prevederilor legale.

16.4. În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului încheiat între rezident și Administrator, drepturile constituite în baza acestuia vor fi radiate din Cartea Funciară.

XVII. DISPOZIȚII FINALE

17.1. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.

17.2. De la data intrării în vigoare a Regulamentului, rezidenții existenți vor fi notificați în vederea întocmirii de Contractelor de Novație/Contractelor de Vânzare – Cumpărare, potrivit prevederilor actualizate ale Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I ORADEA, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr...../29.09.2022.

17.3. Rezidenții care au semnate Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie, la data aprobării prezentului Regulament, au un termen de 90 zile să semneze Contractele de Novație.

17.4. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I, inclusiv Anexele care fac parte integrantă din prezentul Regulament, poate fi modificat și actualizat prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea.

17.5. De asemenea, în cazul unei investiții de minimum 5 (cinci) milioane de Euro, Administratorul, cu aprobarea Adunării Generale a Acționarilor, poate acorda, prin contractul pe care îl va încheia cu rezidentul, derogări de la prevederile prezentului Regulament, cu condiția respectării dispozițiilor legale în vigoare la data încheierii contractului.

17.6. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS I și constituie anexă la contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

17.7. Facturarea și încasarea ratelor pentru terenurile proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA se va realiza de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

17.8. Sumele încasate până la momentul dobândirii dreptului de proprietate deplin, sub forma prețului din Contractul de Vânzare - Cumpărare, încasate sub forma ratelor anuale, de la Rezidenții din Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA, vor fi considerate plăți avansate de MUNICIPIUL ORADEA către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., reprezentând surse de investiții directe. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., va înainta anual, către MUNICIPIUL ORADEA, un raport privind investițiile efectuate în infrastructura Parcurilor Industriale Administrate.

17.9. Contravaloarea plăților anticipate încasate pentru terenurile proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA de la rezidenți după finalizarea construcțiilor/ edificatelor reprezentând diferenta dintre valoarea ofertată și ratele plătite până la data finalizării construcției se va încasa integral de către MUNICIPIUL ORADEA în calitate de proprietar prin emiterea de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. a unei facturi către rezidentul-cumpărător și a MUNICIPIULUI ORADEA către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

17.10. Anexele 1 – 2b) fac parte integrantă din prezentul Regulament și reprezintă:

- Anexa 1)–Scrisoare de intenție
- Anexa 2) - Contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe (în cazul licitației deschise)

- Anexa 2a) – Contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe (în cazul negocierii directe)

Anexa 1

SCRISOARE DE INTENȚIE

Prin prezenta, ne exprimăm intenția de a desfășura activități de producție/de servicii în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, după finalizarea proiectului investițional asumat.

În acest scop, vă comunicăm următoarele informații preliminare:

A. DATE ACTUALE DESPRE FIRMĂ:

· Denumirea firmei:

_____

· Reprezentant legal:

_____

· Localitate/adresa:

_____

· Telefon, Fax, E-mail:

_____

· Pagina web:

_____

· Persoană de contact:

_____

· Profil de activitate actual:

_____

· Cifra de afaceri (ultimii 3 ani) :

_____

· Alte locații în RO/UE:

_____

· Număr total angajați:

_____

B. DATE PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați sa ne desfășurăm activitatea în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, începând cu trimestrul/luna _____ anul _____ în următoarele

domenii de activitate:

_____

_____

_____

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

- **Activitatea 1** ☐**Extindere** ☐**Nouă**

Descriere: _____

Număr de angajați ocupați: _____ persoane

Valoarea estimativă a investiției planificate: _____ EURO

- **Activitatea 2** ☐**Extindere** ☐**Nouă**

Descriere: _____

Număr de angajați ocupați: _____ persoane

Valoarea estimativa a investiției planificate: _____ EURO

- Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: DA ☐ NU ☐

Descriere (în cazul răspunsului afirmativ):

_____

_____

_____

C. CERINȚE PRIVIND TERENUL ȘI ECHIPAREA EDILITARĂ NECESARĂ INVESTIȚIEI:

- TEREN NECESAR:

Suprafața totala necesară: _____ m.p., din care

Suprafața construită: _____ m.p.

Dimensiuni (m): _____

Opțiuni (Op) parcelele existente:

Op.1 – parcela nr. _____

Op.2 – parcela nr. _____

Op.3 – parcela nr. _____

- CONSTRUCȚIE CLĂDIRE / HALĂ PRODUCȚIE:

Date generale despre construcție: Tip hală :

Tip P ☐

Tip P+1 ☐

Tip P+2 ☐

- DATE UTILITATI ȘI CARACTERISTICI NECESARE:

Rețea alimentare cu apă:		DA ☐	NU ☐	_____	mc/ lună
Rețea gaze naturale:	DA ☐	NU ☐	_____	Nmc / lună		
Energie electrică:		DA ☐	NU ☐	_____	kVA / lună	
Rețea canalizare:		DA ☐	NU ☐	_____	Nmc / lună	
Telecomunicații:		DA ☐	NU ☐	_____	linii	

D. ALTE SERVICII NECESARE:

- Transport public: DA ☐ NU ☐
- Alimentație publică: DA ☐ NU ☐
- Colectare deșeuri: DA ☐ NU ☐
- Altele, specificați: _____

E. ALTE INFORMATII SOLICITATE:

_____

Locul: _____

Data: _____

Semnătură autorizată:

_____

Anexa 2

CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ŞI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE

NR.... DIN DATA DE .....

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, cod 410100, Cod Fiscal 4230487, reprezentat de domnul Birta Florin Alin – Primar,

1.2. **Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,** în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poştal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Silaghi Teodora Alina cu funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR,** pe de o parte,

şi

1.3. **Societatea .....** înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ....., strada ..... nr....., Județul ....., cod poştal ....., Tel: .....; Fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. ...../...../....., având C.U.I ....., cont IBAN nr. ..... deschis la ..... sucursala ....., reprezentată legal de ....., cu funcția de ....., în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS I, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de ..... hectare, situat în Oradea, Şoseaua Borşului, Județul Oradea, conform hărții atașate 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 acționarul 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 funcționează sub directa gestionare şi administrare a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul ..... şi şi-a exprimat intenția fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfăşurarea activităților sale de ..... şi 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 şi alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare şi conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv "**Construcțiile**") şi (*ii*) şi pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de ***LICITAȚIE DESCHISĂ*** desfăşurate în perioada ..... conform Art. 12(2)a) şi 13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013 privind constituirea şi funcționarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**") şi Art. 13.1. din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I, aprobat prin Hotărârea Consiliului

Local Oradea nr.25/2009 astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr.10 (**"Regulamentul"**);

- La data prezentului Contract, părțile au încheiat: Contractul autentificat sub nr. ...../..... de ....., prin care Proprietarul a semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății cu Rezidentul având ca obiect Terenul (**"Contractul de Vânzare - Cumpărare"**), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.25/2009 și modificat prin Hotărârile Consiliului Local Oradea nr.511/2013, nr.768/2014, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, nr.321/27.03.2018, nr.543/24.05.2018, nr.30/30.01.2019, nr.608/14.08.2020 și nr.23/27.01.2022;
- Noul Cod Civil.

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

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

În cazul în care Rezidentul finalizează investiția, își îndeplinește angajamentele asumate și plătește anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare, în conformitate cu prevederile **Contractului**

de Vânzare - Cumpărare, Administratorul şi Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract şi care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare şi de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

2.3. Unitatea care face obiectul acestui Contract şi al **Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate şi rezerva proprietății** este reprezentată de terenul care se află în administrarea **ADLO,** fiind situată în Parcul Industrial şi având următoarele elemente de identificare:

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

Cartea Funciară nr. ..... - Oradea în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca şi **Anexele nr.2** şi **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 şi desfăşurării activităților descrise în **Anexele nr.4 şi nr.5 („Proiectul/Angajamentul de investiții")**.

2.5. Prin **"Unitate"** părțile înțeleg partea integrantă a Proprietății reprezentată de parcela de teren aflată în folosința exclusivă şi temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură şi în cadrul căreia Rezidentul desfăşoară activități economice autorizate în mod corespunzător, într-un regim de facilități specifice, după caz, şi cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

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

2.7. Prin "**Infrastructură**" părțile înțeleg ansamblul de construcții, instalații, sisteme de Alimentare cu energie electrică şi 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 şi/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

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

2.9. Prin "**Infrastructură Exclusivă**" părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică şi 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 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 Unității şi este în folosința exclusivă a Rezidentului. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată

de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

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

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului 685/2008 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul nr.902/2016 al M.D.R.A.P., a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

4.1.3. Terenul **nu** face și nu a 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 terțe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.

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

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

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

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

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

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.670/2009 (**Anexa nr.9**).

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

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

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

4.1.13. Are capacitatea, puterea 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 menționată 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 insolvență 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 intenționează a fi desfăşurată împotriva Administratorului.
4.1.16. Orice informații şi documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştința Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condițiilor din prezentul şi/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere şi garantează următoarele:
4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând 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 activităților sale economice.
4.2.2. Activitățile de producție şi/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislația română în vigoare. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfăşura.
4.2.3. Prezentul Contract şi Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate şi rezerva proprietății au fost încheiate în mod corespunzător şi valabil de către Rezident şi constituie obligații legale, valabile şi angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condițiile din prezentul Contract şi din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate şi rezerva proprietății.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică şi tehnică pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligațiile contractuale.
4.2.5. Societatea ..... şi-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.** ...../.....
4.2.6. Informațiile/documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de licitație 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 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 şi orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.
4.2.8. Rezidentul nu este în insolvență 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 intenționează 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 obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, Rezidentul nu poate fi ținut răspunzător pentru nicio încălcare de către terțe părți a obligațiilor legale privind protecția mediului.
4.2.11. Orice informații și documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliați ai acestuia, consultanți sau altor persoane desemnate de către aceștia, sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor prevăzute de prezentul.
4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte și nu induc în eroare și este de acord că respectivele declarații și garanții vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existență prezentului Contract.
4.2.13. În cazul în care oricare dintre părți va lua cunoștință în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declarațiilor și garanțiilor din prezentul, va informa în mod prompt celelalte părți despre aceasta.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor și a dreptului de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de 0,50 (zero-virgulă-cincizeci) Euro/mp/an, plus T.V.A. Taxa de administrare se va achita semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.
Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la ..... m.p.
Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând de la data semnării prezentului Contract.
5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părți, în contul nr.RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania.
5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administare se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la Articolul 5.1. se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.
Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin fax sau poștă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplății Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere nu poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Taxa de administrare va fi actualizată anual cu rata inflației în Zona Euro, categoria Servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.
5.6. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terțe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:
6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea și pe cheltuiala sa.

6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut În Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradaze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.
6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la Teren.
6.1.4. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.
6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum și de alte facilități prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale și Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.
6.1.6. Rezidentul este conștient de faptul că, pentru a beneficia de aceste scutiri, ar trebui să respecte anumite proceduri (inclusiv, dar fără a se limita la depunerea unei cereri către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice) înainte de începerea construcției, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 2980/2013 și în alte acte normative/hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, aflate în vigoare la data cererii, precum și în orice alte Legi aplicabile.
6.1.7. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului și a oricăror altor reglementări care vor fi emise de către Administrator din timp în timp, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

6.2. ***Administratorul*** *are următoarele* ***drepturi:***
6.2.1. De a încasa Taxa de Administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum și penalitățile de întârziere aferente, după caz.
6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial.
6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.
Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție.
Respectivele Inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.
6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.
6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.
6.2.5. De a beneficia de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS I Oradea.

Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. ***Rezidentul*** *are următoarele* ***obligații:***
7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea 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 terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive și să nu schimbe destinația sau natura activității/activităților desfășurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.
7.1.3. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activitățile autorizate și acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale și Regulamentului, precum și oricăror altor Legi aplicabile.
7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare și orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V.
7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție destinate realizării Proiectului, precum și pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spațiile verzi etc.
7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde față de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanță cu dispozițiile Legilor aplicabile.
7.1.7. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității.
7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.
7.1.9. Să respecte toate obligațiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (**Anexa 7**), precum și cele privind acordul rezidenților vecini pentru funcționarea Unității, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.
7.1.10. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.
7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării și operării investiției.
7.1.12. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract.
7.1.13. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.
7.1.14. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în condordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract, și care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator.
7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Unității la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct și exclusiv și care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizați, toate în concordanță cu necesitățile exprese ale Rezidentului.
7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită.
7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței unităților de către proprietarii sau deținătorii unităților învecinate.
7.1.18. **Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unității - un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe, având conținutul-cadru anexă la Regulament.**
7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 10 (zece) zile de la cumpărarea Unității, la administrația Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18.

de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalitățile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menționat, cu Administratorul.

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

7.2. ***Administratorul** are următoarele **obligații:***

7.2.1. Să asigure şi să susțină 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 Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate şi rezerva proprietății.

7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin şi neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri naționale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum şi la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepția celor situate în interiorul unităților folosite/deținute in mod exclusiv de alți rezidenți 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 rețelele de utilități publice existente (apă, canalizare, electricitate, energie termică etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelelor de utilități sunt în curs de execuție.

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

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

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

7.2.8. Să nu permită şi să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial şi/sau altor terți 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 puțin 15 zile anterioare datei execuției, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilități, situație în care Administratorul îl va anunța pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).

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

7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii şi reparațiilor la infrastructura de utilități 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 toți rezidenții Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

7.2.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanță, reparații şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosința normală asupra Unității, Infrastructurii Comune şi 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 şi a Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate şi rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță 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, competențe, atenție, diligență şi precauție 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 şi din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea şi care este necesară pentru folosința şi accesul adecvat la Unitate, şi 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 şi sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum şi toate avizele, licențele, acordurile şi autorizațiile necesare pentru dezvoltarea şi 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 şi prezentul Contract.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

a) Rezidentul nu plăteşte Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;
b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile 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 Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate şi rezerva proprietății şi Proprietarul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;
d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I (anexat) şi/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea şi funcționarea parcurilor industriale şi nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator.

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

a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract 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 Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate şi rezerva proprietății, 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 Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății sau pentru orice alt motiv și nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unității.

9.3. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menționat la Art.7.1.18.
9.4. Prezentul Contract încetează la data când Durata expiră, în cazul în care nu a fost prelungită cu acordul părților, prin act adițional la Contract.
9.5. Contractul va înceta de drept (în temeiul legii) în cazul în care Rezidentul și/sau Administratorul intră în procedura falimentului, procedura dizolvării sau procedura lichidării, în conformitate cu Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credință și diligența cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.
10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părți despăgubiri.
10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați și care pune partea care invocă cazul de forța majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.
11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
11.3. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora, oferind dovezi în acest sens.
11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

12.1. Acest Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.
12.3. Orice dispută născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluționată amiabil) va fi soluționată de instanțele competente.

Art. XIII. COMUNICĂRI

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

13.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.
13.3. Toate comunicările vor fi trimise la următoarele adrese, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

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

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

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului. În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiție esențială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor 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. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile p e care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților fără acordul prealabil expres al celorlalte părți nicio asemenea informație, înainte și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.
14.3. Părțile vor furniza cu buna-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, și vor încheia documentele și actele, precum și vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.
14.4. Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în același număr de exemplare ca și Contractul:
- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS I

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

MUNICIPIUL ORADEA (*PROPRIETAR*)

PRIMAR
BIRTA FLORIN ALIN

REZIDENT,

Societatea .....
.....
.....

VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcția Juridică
MARC OLTEA DIANA

ADMINISTRATOR,
Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

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

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

Încheiat astăzi, ...

Între:

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

și

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

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

Suprafața este delimitată prin ..... de Unitatea ..... la ..... și Unitatea..... la ..... .

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

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

Administrator, ***Rezident,***

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

Anexa 2a)

CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ŞI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE

NR.... DIN DATA DE .....

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, cod 410100, Cod Fiscal 4230487, reprezentat de domnul Birta Florin Alin – Primar,

1.2. **Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,** în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poştal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Silaghi Teodora Alina cu funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR,** pe de o parte,

şi

1.3. **Societatea .....** înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ....., strada ..... nr....., Județul ....., cod poştal ....., Tel: .....; Fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. ...../...../....., având C.U.I ....., cont IBAN nr. ..... deschis la ..... sucursala ....., reprezentată legal de ....., cu funcția de ....., în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS I, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de ..... hectare, situat în Oradea, Şoseaua Borşului, Județul Oradea, conform hărții atașate 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 acționarul 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 funcționează sub directa gestionare şi administrare a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul ..... şi şi-a exprimat intenția fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfăşurarea activităților sale de ..... şi 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 şi alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare şi conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv "**Construcțiile**") şi (*ii*) şi pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator;**
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de ***NEGOCIERE DIRECTĂ*** conform.....
- Încheierea acestui Contract a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.....

- La data prezentului Contract, părțile au încheiat: *(i)* Contractul autentificat sub nr. ...../..... de ....., prin care Proprietarul a semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății cu Rezidentul având ca obiect Terenul (**"Contractul de Vânzare - Cumpărare"**), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.25/2009 și modificat prin Hotărârile Consiliului Local Oradea nr.511/2013, nr.768/2014, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, nr.321/27.03.2018, nr.543/24.05.2018, nr.30/30.01.2019, nr.608/14.08.2020 și nr.23/27.01.2022;
- Noul Cod Civil.

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

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

În cazul în care Rezidentul finalizează ....% din investiția, își îndeplinește angajamentele asumate și plătește anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare, în conformitate cu prevederile Contractului de Vânzare - Cumpărare, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de

administrare care va înlocui prezentul Contract şi care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare şi de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

2.3. Unitatea care face obiectul acestui Contract şi al **Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate şi rezerva proprietății** este reprezentată de terenul care se află în administrarea **ADLO,** fiind situată în Parcul Industrial şi având următoarele elemente de identificare:

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

Cartea Funciară nr. ..... - Oradea în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca şi **Anexele nr.2** şi **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 şi desfăşurării activităților descrise în **Anexele nr.4 şi nr.5** („**Proiectul/Angajamentul de investiții**").

2.5. Prin **"Unitate"** părțile înțeleg partea integrantă a Proprietății reprezentată de parcela de teren aflată în folosința exclusivă şi temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură şi în cadrul căreia Rezidentul desfăşoară activități economice autorizate în mod corespunzător, într-un regim de facilități specifice, după caz, şi cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

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

2.7. Prin "**Infrastructură**" părțile înțeleg ansamblul de construcții, instalații, sisteme de Alimentare cu energie electrică şi 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 şi/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

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

2.9. Prin "**Infrastructură Exclusivă**" părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică şi 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 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 Unității şi este în folosința exclusivă a Rezidentului. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

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

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului 685/2008 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul nr.902/2016 al M.D.R.A.P., a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

4.1.3. Terenul **nu** face și nu a 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 terțe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.

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

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

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

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

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

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.670/2009 (**Anexa nr.9**).

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

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

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

4.1.13. Are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.

4.1.14. Este o societate având forma juridică menționată mai sus și fiind constituită în mod valabil și organizată în mod corespunzator în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.
4.1.15. Administratorul nu este în insolvență și nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se intenționează a fi desfășurată împotriva Administratorului.
4.1.16. Orice informații și documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor din prezentul și/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere și garantează următoarele:
4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea și pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităților sale economice.
4.2.2. Activitățile de producție și/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfășura pe Unitate respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.
4.2.3. Prezentul Contract și Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății au fost încheiate în mod corespunzător și valabil de către Rezident și constituie obligații legale, valabile și angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract și din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile contractuale.
4.2.5. Societatea ..... și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.** ...../.....
4.2.6. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de negociere directă și în documentele de identificare sunt complete și reale.
4.2.7. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "**Legi**" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.
4.2.8. Rezidentul nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva Rezidentului.
4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.
4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, Rezidentul nu poate fi ținut răspunzător pentru nicio încălcare de către terțe părți a obligațiilor legale privind protecția mediului.

4.2.11. Orice informații și documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliați ai acestuia, consultanți sau altor persoane desemnate de către aceștia, sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor prevăzute de prezentul.
4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte și nu induc în eroare și este de acord că respectivele declarații și garanții vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existență prezentului Contract.
4.2.13. În cazul în care oricare dintre părți va lua cunoștință în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declarațiilor și garanțiilor din prezentul, va informa în mod prompt celelalte părți despre aceasta.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor și a dreptului de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de 0,50 (zero-virgulă-cincizeci) Euro/mp/an, plus T.V.A. Taxa de administrare se va achita semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.
Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la ..... m.p.
Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând de la data semnării prezentului Contract.
5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părți, în contul nr.RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania.
5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administare se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la Articolul 5.1. se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.
Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin fax sau poștă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplății Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere nu poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Taxa de administrare va fi actualizată anual cu rata inflației în Zona Euro, categoria Servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.
5.6. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terțe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:
6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea și pe cheltuiala sa.
6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut În Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al

utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradaze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.

6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la Teren.

6.1.4. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

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

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

6.1.7. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului și a oricăror altor reglementări care vor fi emise de către Administrator din timp în timp, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

*6.2. **Administratorul** are următoarele **drepturi:***

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

6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial.

6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.

Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție.

Respectivele Inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.

6.2.4. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.

6.2.5. 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.

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

Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

*7.1. **Rezidentul** are următoarele **obligații:***

7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea 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 terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive

și să nu schimbe destinația sau natura activității/activităților desfășurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.
7.1.3. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activitățile autorizate și acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale și Regulamentului, precum și oricăror altor Legi aplicabile.
7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare și orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V.
7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție destinate realizării Proiectului, precum și pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spațiile verzi etc.
7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde față de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanță cu dispozițiile Legilor aplicabile.
7.1.7. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității.
7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.
7.1.9. Să respecte toate obligațiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (**Anexa 7**), precum și cele privind acordul rezidenților vecini pentru funcționarea Unității, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.
7.1.10. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.
7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării și operării investiției.
7.1.12. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract.
7.1.13. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.
7.1.14. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în condordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract, și care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator.
7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Unității la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct și exclusiv și care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizați, toate în concordanță cu necesitățile exprese ale Rezidentului.
7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită.
7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței unităților de către proprietarii sau deținătorii unităților învecinate.
7.1.18. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unității - un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe, având conținutul-cadru anexă la Regulament.
7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 10 (zece) zile de la cumpărarea Unității, la administrația Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și poate duce la pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial,

facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalitățile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menționat, cu Administratorul.
7.1.20. Rezidentul are obligația de a nu cesiona terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. ***Administratorul** are următoarele **obligații:***
7.2.1. Să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract și din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.
7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri naționale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum și la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepția celor situate în interiorul unităților folosite/deținute in mod exclusiv de alți rezidenți ai Parcului Industrial).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus și realizat atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice existente (apă, canalizare, electricitate, energie termică etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelelor de utilități sunt în curs de execuție.
7.2.5. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Municipiul Oradea.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitate.
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, și să își execute în mod corespunzător obligațiile derivând din acestea, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.
7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu cel puțin 15 zile anterioare datei execuției, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă a Administratorului și/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilități, situație în care Administratorul îl va anunța pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuția unor lucrări care i-au fost comunicate și care vor fi executate de către rezidenții Parcului Industrial.
7.2.11. Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte și să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.
7.2.13. Să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosința normală asupra Unității, Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive.
7.2.14. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract și a Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță 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 şi din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea şi care este necesară pentru folosinţa şi accesul adecvat la Unitate, şi se va asigura că respectiva infrastructură este menţinută în permanenţă în stare bună de funcţionare.
7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informaţiile şi sprijinul necesar în vederea obţinerii tuturor facilităţilor prevăzute de Legile aplicabile, precum şi toate avizele, licenţele, acordurile şi autorizaţiile necesare pentru dezvoltarea şi funcţionarea legală a Proiectului.
7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părţile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligaţii prevăzute de Legile aplicabile, Regulament şi 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 de la data emiterii facturii;
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 Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii şi Proprietarul 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) şi/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea şi 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 Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, iar Rezidentul este îndreptăţit să înceteze acest contract, în conformitate cu termenii acestuia;
c) Titlul de parc industrial acordat Administratorului încetează, este revocat sau anulat.

9.2.3. Prezentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei, în cazul in care Rezidentul îşi încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii sau pentru orice alt motiv şi nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unităţii.

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

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

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

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile înţeleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.
10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţială a obligaţiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părţi despăgubiri.
10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

Art. XI. FORŢA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forţă majoră: cutremure, inundaţii, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri şi alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum şi orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă şi în mod rezonabil insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi şi care pune partea care invocă cazul de 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 soluţionată amiabil) va fi soluţionată de instanţele competente.

Art. XIII. COMUNICĂRI

13.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.
13.3. Toate comunicările vor fi trimise la următoarele adrese, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

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

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

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului. În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiție esențială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor 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. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile p e care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților fără acordul prealabil expres al celorlalte părți nicio asemenea informație, înainte și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.
14.3. Părțile vor furniza cu buna-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, și vor încheia documentele și actele, precum și vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.

14.7. Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în același număr de exemplare ca și Contractul:
- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS I

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

MUNICIPIUL ORADEA (*PROPRIETAR*) ***REZIDENT,***

PRIMAR
BIRTA FLORIN ALIN

Societatea .....
.....
.....

VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcția Juridică
MARC OLTEA DIANA

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

DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

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

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

Încheiat astăzi, ...

Între:

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

şi

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

Se predă/se primeşte Terenul în suprafață 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...../.....

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

Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuşti sau vegetație 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 Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness I, pe toată durata desfăşurării activității acestuia în Parcul Industrial Eurobusiness I.

Administrator, ***Rezident,***

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

REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE
A PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS II

PREAMBUL

Prezentul Regulament de Funcționare (denumit în continuare "**Regulamentul**") reglementează principiile și regulile aplicabile organizării, funcționării și dezvoltării Parcului Industrial EUROBUSINESS II (denumit în continuare "**Parcul Industrial**"), procedura de selecționare a rezidenților și conținutul-cadru al contractului de administrare și de prestări servicii conexe pe care Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de Administrator al Parcului (denumită în continuare "**Administratorul**") le încheie cu rezidenții, cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligațiilor ce revin atât Administratorului, cât și rezidenților.

Prezentul Regulament este un act juridic unilateral adoptat de Administratorul Parcului și are ca scopuri:

- stimularea investițiilor directe, autohtone și străine, în industrie, servicii, cercetare științifică și dezvoltare tehnologică;
- dezvoltare regională;
- dezvoltarea întreprinderilor mari, mici și mijlocii;
- crearea de noi locuri de muncă.

Parcul Industrial EUROBUSINESS II este 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 se întinde pe o suprafață totală de 80,19 ha.

Terenul existent în Parcul Industrial se află atât în proprietatea Municipiului Oradea, cât și în proprietatea Administratorului.

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

În conformitate cu Ordinul M.A.I. nr.137/2012 și cu prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, pentru amplasamentul din Parcul Industrial Administratorul deține în mod valabil titlul de parc industrial.

Exploatarea unităților existente în Parcul Industrial are la bază atât contractele de concesiune încheiate cu investitorii prezenți în Parcul Industrial, cât și contractele de administrare și prestări de servicii conexe încheiate de către Administrator cu persoanele juridice care desfășoară activități economice încadrate în profilul Parcului Industrial.

Forma inițială a prezentului Regulament a fost aprobată prin Hotărârea nr.418/2012 a Consiliului Local al Municipiului Oradea; prin Hotărârea nr.512/25.07.2013 prin Hotărârea nr.722/19.11.2015, prin Hotărârea nr.933/26.10.2017, prin Hotărârea nr.321/27.03.2018, prin Hotărârea nr.30/30.01.2019, prin Hotărârea nr.608/14.08.2020, prin Hotărârea nr.916/26.11.2020, prin Hotărârea nr.913/26.11.2021, prin Hotărârea nr.23/27.01.2022 și prin

Hotărârea nr. .....2022 Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat modificările aduse Regulamentului și contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe.

În activitatea de gestionare și administrare a Parcului Industrial, Administratorul este ținut să respecte următoarele principii:

- egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului;
- neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului;
- asigurarea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții Parcului;
- stimularea constituirii și menținerii de către rezidenți a locurilor noi de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

În cuprinsul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

- **Administratorul Parcului Industrial Eurobusiness II** – Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., persoană juridică română de drept privat, înființată în condițiile legii de către fondatorul Municipiul Oradea cu scopul de a constitui Parcul Industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, precum și de a gestiona și de a administra Parcul Industrial în conformitate cu Ordinul M.A.I. nr.137/2012 și cu actele normative aplicabile parcurilor industriale;
- **Parcul Industrial Eurobusiness II EXTINS** - parcul industrial de tip *green field* situat în Oradea, Strada Ogorului, în suprafață de 801.900 m.p. (80,19 ha), constând în terenul aferent, în construcțiile existente și în infrastructura Parcului Industrial aflate în proprietatea Municipiului Oradea, în proprietatea/administrarea Administratorului și/sau în proprietatea/folosința rezidenților, *după caz* și în cadrul căruia rezidenții Parcului desfășoară activități economice, într-un regim de facilități specifice;
- **Infrastructura Parcului Industrial Eurobusiness II** – ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS II, care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz;
- **Infrastructura comună a Parcului Industrial Eurobusiness II** - partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial;
- **Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial Eurobusiness II** - partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului Industrial;
- **Unitate** - partea integrantă a Parcului Industrial reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea/administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial și în cadrul căreia rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate,

într-un regim de facilităţi specifice şi cu respectarea dispoziţiilor legale aplicabile parcurilor industriale;

- **Contractul de administrare şi prestări de servicii conexe** - contractul încheiat în formă scrisă între Administratorul Parcului Industrial şi rezidentul Parcului Industrial, prin care se stabileşte cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre Administrator şi rezident şi sunt reglementate drepturile şi obligaţiile reciproce şi interdependente privind asigurarea de către Administrator a folosinţei uneia sau a mai multor unităţi, precum şi asigurarea serviciilor şi a accesului la utilităţile necesare activităţilor desfăşurate în cadrul Parcului Industrial, în schimbul plăţii contravalorii acestora de către rezidentul Parcului;

- **Contractul de vânzare – cumpărare** - contractul încheiat în formă scrisă între Municipiul Oradea/Administratorul Parcului Industrial şi rezidentul Parcului Industrial, prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unei unităţi în schimbul unui preţ pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească;

- **Contractul de Novaţie** – contractul încheiat în formă scrisă, prin care părţile de comun acord vor stinge vechile obligaţii sinalagmatice izvorâte din Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare şi de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenţei în conţinutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie şi vor semna un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preţ;

- **Regulamente** - actele juridice unilaterale elaborate de către Administratorul Parcului Industrial, cu forţă obligatorie faţă de toţi rezidenţii Parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare şi de funcţionare a Parcului Industrial;

- **Rezidentul Parcului Industrial Eurobusiness II** - operatorul economic, persoană juridică română sau străină, care deţine 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;

- **Titlul de Parcul Industrial Eurobusiness II** - actul administrativ, valabil, emis Administratorului de către organul de specialitate al administraţiei publice centrale, care conferă terenului destinat Parcului Industrial regimul juridic de parc industrial prevăzut de lege.

Data la care se dobândeşte calitatea de rezident al *Parcului Industrial Oradea II* este data încheierii de către rezident cu Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. a contractului de administrare şi prestări servicii conexe sau a oricărui 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 să le încheie cu rezidenţii.

Operatorii economici, persoane juridice române şi/sau străine, care, la data intrării în vigoare a Legii nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industrial, funcţionau conform legii şi desfăşurau activităţi economice în cadrul Parcului Industrial Oradea II, în baza contractelor de concesiune/ contractelor de administrare încheiate cu Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., au dobândit calitatea de rezident al Parcului prin efectul Legii nr.186/2013.

LEGISLAŢIA APLICABILĂ

- Legea nr.186/2013 privind organizarea şi funcţionarea parcurilor industriale;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr.2980/2013 privind aprobarea condiţiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investiţiile realizate în parcurile industriale;

- Noul Cod Civil.

I. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II

1.1. Administratorul urmăreşte ca în Parcul Industrial să se desfăşoare cu preponderenţă următoarele activităţi:
a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
b) afaceri, în care predomină activităţile financiar-bancare, de consultanţă, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum şi activităţi de administrare a afacerilor;
c) **distribuţie**, în care predomină activităţile de depozitare mărfuri şi logistică;
d) **servicii,** în care predomină industriile producătoare de servicii;
e) pe lângă activităţile care predomină şi care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activităţi, se pot desfăşura o serie de **servicii conexe** şi anume: furnizarea utilităţilor, prestarea serviciilor de curăţenie şi pază, a serviciilor comerciale şi de alimentaţie publică, activităţile hoteliere, prestarea serviciilor de evidenţă contabilă, asistenţă în afaceri, a serviciilor de asigurare şi altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.
1.2. La data încheierii contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, rezidenţii Parcului Industrial EUROBUSINESS II trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele coduri CAEN:
7311 Activităţi ale agenţiilor de publicitate
7111 Activităţi de arhitectură
9003 Activităţi de creaţie artistică
7410 Activităţi de design specializat
6010 Activităţi de difuzare a programelor de radio
6020 Activităţi de difuzare a programelor de televiziune
5811 Activităţi de editare a cărţilor
5821 Activităţi de editare a jocurilor de calculator
5814 Activităţi de editare a revistelor si periodicelor
5813 Activităţi de editare a ziarelor
5812 Activităţi de editare de ghiduri, compendii liste de adrese şi similare
9004 Activităţi de gestionare a sălilor de spectacole
9001 Activităţi de interpretare artistică (spectacole)
5912 Activităţi de post-producţie cinematografică, video şi de programe de TV
5911 Activităţi de producţie cinematografică, video şi de programe de televiziune
5920 Activităţi de realizare a înregistrărilor audio şi activităţi de editare muzicală
7420 Activităţi fotografice
9002 Activităţi suport pentru interpretare artistică (spectacole)
5819 Alte activităţi de editare
2680 Fabricarea suporţilor magnetici şi optici destinaţi inregistrărilor
1820 Reproducerea înregistrărilor
1813 Servicii pregătitoare pentru pretipărire
1811 Tipărirea ziarelor
5829 Activităţi de editare a altor produse software
6201 Activităţi de realizare a soft-ului la comandă (software orientat client)
6202 Activităţi de consultanţă în tehnologia informaţiei
7022 Activităti de consultanţă pentru afaceri şi management

7112 Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea
8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor
7219 Cercetare- dezvoltare în alte științe naturale și inginerie
7220 Cercetare- dezvoltare în științe sociale și umaniste
1011 Prelucrarea și conservarea cărnii
1012 Prelucrarea și conservarea cărnii de pasare
1013 Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)
1020 Prelucrarea și conservarea peștelui, crustaceelor și moluștelor
1032 Fabricarea sucurilor de fructe și legume
1039 Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor n.c.a.
1041 Fabricarea uleiurilor și grăsimilor
1051 Fabricarea produselor lactate și a brânzeturilor
1052 Fabricarea înghețatei
1061 Fabricarea produselor de morărit
1062 Fabricarea amidonului și a produselor din amidon
1072 Fabricarea biscuiților și pișcoturilor prăjiturilor și a produselor conservate de patiserie
1073 Fabricarea macaroanelor, tăițeilor, cus-cus-ului și a altor produse făinoase similare
1082 Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase
1083 Prelucrarea ceaiului și cafelei
1085 Fabricarea de mâncăruri preparate
1086 Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate și alimentelor dietetice
1089 Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.
1101 Distilarea, rafinarea și mixarea băuturilor alcoolice
1107 Producția de băuturi răcoritoare nealcoolice, de ape minerale și alte ape îmbuteliate
1320 Producția de țesături
1330 Finisarea materialelor textile
1391 Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare
1392 Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcămintei și a lenjeriei de corp)
1393 Fabricarea de covoare și mochete
1395 Fabricarea de textile nețesute și art. din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte
1399 Fabricarea altor articole textile n.c.a.
1411 Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele
1412 Fabricarea de articole de imbrăcăminte pentru lucru
1413 Fabricarea altor articole de imbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)
1414 Fabricarea de articole de lenjerie de corp
1419 Fabricarea altor articole de imbrăcăminte și accesorii n.c.a.
1420 Fabricarea articolelor din blană
1431 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie
1439 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbracaminte
1511 Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor
1512 Fabricarea articolelor de voiaj și marochinarie și a articolelor de harnasament
1520 Fabricarea încălțămintei
1721 Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton
1722 Fabricarea produselor de uz gospodaresc și sanitar, din hârtie sau carton
1723 Fabricarea articolelor de papetarie
1729 Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a.
1811 Tipărirea ziarelor

1812 Alte activități de tipărire n.c.a.
1813 Servicii pregătitoare pentru pretipărire
1814 Legătorie și servicii conexe
1820 Reproducerea înregistrărilor
2041 Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere
2042 Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)
2120 Fabricarea preparatelor farmaceutice
2211 Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor
2219 Fabricarea altor produse din cauciuc
2221 Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic
2222 Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic
2223 Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții
2229 Fabricarea altor produse din material plastic
2511 Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice
2512 Fabricarea de uși și ferestre din metal
2521 Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală
2529 Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice
2571 Fabricarea produselor de tăiat
2572 Fabricarea articolelor de feronerie
2573 Fabricarea uneltelor
2592 Fabricarea ambalajelor ușoare din metal
2593 Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri
2594 Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe
2599 Fabricarea altor articole din metal n.c.a.
2611 Fabricarea subansamblurilor electronice (module)
2612 Fabricarea altor componente electronice
2620 Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice
2630 Fabricarea echipamentelor de comunicații
2640 Fabricarea produselor electronice de larg consum
2651 Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsura, verificare, control, navigație
2660 Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie
2670 Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice
2680 Fabricarea suporților magnetici și optici destinați înregistrărilor
2711 Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității
2712 Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității
2732 Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice
2740 Fabricarea de echipamente electrice de iluminat
2751 Fabricarea de aparate electrocasnice
2752 Fabricarea de echipamente casnice neelectrice
2790 Fabricarea altor echipamente electrice
2811 Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)
2812 Fabricarea de motoare hidraulice
2813 Fabricarea de pompe și compresoare
2814 Fabricarea de articole de robinetărie
2815 Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie

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

2821 Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor
2822 Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat
2823 Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)
2825 Fabricarea ehipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic
2829 Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.
2830 Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatări forestiere
2841 Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului
2849 Fabricarea altor mașini-unelte n.c.a.
2891 Fabricarea utilajelor pentru metalurgie
2892 Fabricarea utilajelor pentru extracție și construcții
2893 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor și tutunului
2894 Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcămintei și a pielăriei
2896 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice și a cauciucului
2899 Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a.
2920 Producția de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci și semiremorci
2931 Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule
2932 Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule
3101 Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine
3102 Fabricarea de mobilă pentru bucătării
3109 Fabricarea de mobilă n.c.a.
3212 Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare din metale și pietre prețioase
3213 Fabricarea imitațiilor de bijuterii și articole similare
3230 Fabricarea articolelor pentru sport
3240 Fabricarea jocurilor și jucăriilor
3250 Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator
3291 Fabricarea măturilor și periilor
3299 Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.
3311 Repararea articolelor fabricate din metal
3312 Repararea mașinilor
3313 Repararea echipamentelor electronice și optice
3314 Repararea echipamentelor electrice
3319 Repararea altor echipamente
4639 - Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, bauturi si tutun
4646 Comerț cu ridicata al produselor farmaceutice
4791 - Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin Internet
4941 - Transporturi rutiere de marfuri
5210 - Depozitări
5221 - Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre
5229 - Alte activități anexe transporturilor
6110 Activități de telecomunicații prin rețele cu cablu
6120 Activități de telecomunicații prin rețele fără cablu (exclusiv prin satelit)
6130 Activități de telecomunicații prin satelit
6190 Alte activități de telecomunicații
6201 Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)
6202 Activități de consultanță în tehnologia informației

6203 Activități de management (gestiune și exploatare) a mijloacelor de calcul
6209 Alte activități de servicii privind tehnologia informației
6311 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe
6312 Activități ale portalurilor web
6391 Activități ale agențiilor de știri
6399 Alte activități de servicii informaționale n.c.a.
6420 Activități ale holdingurilor
6491 Leasing financiar
6492 Alte activități de creditare
6499 Alte intermedieri financiare n.c.a.
6612 Activități de intermediere a tranzacțiilor financiare
6619 Activități auxiliare intermedierilor financiare, exclusiv activități de asigurări și fonduri de pensii
6621 Activități de evaluare a riscului de asigurare și a pagubelor
6622 Activități ale agenților și broker-ilor de asigurări
6629 Alte activități auxiliare de asigurări și fonduri de pensii
6630 Activități de administrare a fondurilor
6910 Activități juridice
6920 Activități de contabilitate și audit financiar; consultanță în domeniul fiscal
7010 Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate
7021 Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării
7022 Activități de consultanță pentru afaceri și management
7111 Activități de arhitectura
7112 Activități de inginerie și consultanță tehnica legate de acestea
7120 Activități de testare și analize tehnice
7211 Cercetare-dezvoltare în biotehnologie
7219 Cercetare-dezvoltare în alte științe naturale și inginerie
7220 Cercetare-dezvoltare în științe sociale și umaniste
7311 Activități ale agențiilor de publicitate
7312 Servicii de reprezentare media
7320 Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice
7410 Activități de design specializat
7420 Activități fotografice
7430 Activități de traducere scrisă și orală (interpreți)
7490 Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.
7711 Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare
7712 Activități de închiriere și leasing cu autovehicule rutiere grele
7721 Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv
7722 Închirierea de casete video și discuri (CD-uri, DVD-uri)
7729 Activități de închiriere și leasing cu alte bunuri personale și gospodărești n.c.a.
7731 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente agricole
7732 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente pentru construcții
7733 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de birou (inclusiv calculatoare)
7739 Activități de închiriere și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile
7810 Activități ale agențiilor de plasare a forței de munca
7820 Activități de contractare, pe baze temporare, a personalului
7830 Servicii de furnizare și management a forței de munca
7911 Activitati ale agențiilor turistice

7912 Activități ale tur-operatorilor
7990 Alte servicii de rezervare și asistență turistică
8010 Activități de protecție și gardă
8020 Activități de servicii privind sistemele de securizare
8030 Activități de investigații
8110 Activități de servicii suport combinate
8121 Activități generale (nespecializate) de curățenie interioara a clădirilor
8122 Activități specializate de curățenie a clădirilor, mijloacelor de transport, mașini și utilaje industriale
8129 Alte activități de curățenie n.c.a.
8130 Activități de întreținere peisagistică
8211 Activități combinate de secretariat
8219 Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat
8220 Activități ale centrelor de intermediere telefonică (call center)
8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor
8291 Activități ale agențiilor de colectare și a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului
8292 Activități de ambalare
8299 Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.
6810 Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii
6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
6831 Agenții imobiliare
6832 Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract

1.3. 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.
1.4. Totodată, rezidenții Parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.
1.5. Nicio activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial.
1.6. 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.

II. OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI

2.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele obligații:
a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
c) să încheie cu rezidenții Parcului selectați potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este

autorizat să le încheie cu rezidenţii 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 asigure rezidenţilor Parcului dreptul de folosinţă asupra unităţilor care formează obiectul contractelor de administrare şi de prestări servicii conexe încheiate cu aceştia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcţii pe terenul aferent unităţilor în baza contractelor încheiate conform legii;

e) să asigure rezidenţilor Parcului dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial;

f) să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenţilor Parcului folosinţa normală asupra unităţilor, infrastructurii exclusive şi infrastructurii comune;

g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, *exceptând* situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenţii Parcului, în numele şi pe seama acestora;

h) să elaboreze strategia de organizare, funcţionare şi dezvoltare a Parcului Industrial;

i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu şi avizier;

î) să gestioneze fondurile obţinute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare;

j) să depună diligenţele pentru atragerea surselor de finanţare în scopul finanţării ori cofinanţării, după caz, a proiectelor investiţionale de întreţinere şi/sau dezvoltare şi/sau retehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;

k) să colaboreze şi să coopereze cu autorităţile publice central şi/sau locale, interne şi/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum şi în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;

l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;

m) să îndeplinească orice alte obligaţii stipulate în contractele de administrare şi de prestări servicii conexe/contractele de concesiune şi/sau în regulamentele proprii.

III. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI

3.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:

a) să încaseze de la rezidenţii Parcului sumele de bani datorate de către aceştia în baza contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe şi a prezentului Regulament de Funcţionare;

b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenţii Parcului, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial;

c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziţii legale şi/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/Municipiul Oradea;

d) să acorde dreptul de folosinţă oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Municipiului Oradea sau a Administratorului, conform legii;

e) să închirieze exclusiv viitorilor rezidenţi ai Parcului Industrial birourile disponibile în imobilul situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, în vederea declarării sediului social al acestora şi desfăşurării activităţii până la data finalizării investiţiei;

f) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare şi prestări de servicii conexe, în contractele de administrare şi/sau în regulamentele proprii.
g) să beneficieze 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 II Oradea.

IV. OBLIGAŢIILE REZIDENŢILOR PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS II

4.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenţilor Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligaţii:
a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obţinerea autorizaţiei de construcţie în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorul referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea şi începerea lucrărilor de proiectare;
b) să înceapă lucrările *de* construcţie pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unităţii aflate în folosinţă, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcţie, conform documentaţiei depuse la Instituţia Arhitectului-Şef;
c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcţie, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare şi de prestări servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 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

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

4.2. În situația prevăzută la pct.12.4., pe lângă obligațiile prevăzute la pct.4.1. rezidenților le mai revin următoarele obligații:
a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinației acesteia și într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți;
b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
c) de a nu folosi sau de a nu permie utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate,prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
e) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosința sa ori clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice

tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;
g) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul Industrial;
h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create și orice alte informații prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului Industrial;
i) de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, co-contractanților, agenților și vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului Regulament.

4.3. Administratorul și rezidenții pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestare servicii conexe/altor tipuri de contracte, orice alte obligații și/sau drepturi suplimentare care le revin rezidenților Parcului Industrial, cu respectarea legilor și regulamentelor în vigoare.

V. DREPTURILE REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS II

5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului Industrial, rezidenților le revin, *în principal*, următoarele drepturi:
a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;
b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
c) dreptul de preempțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;

VI. INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS II

6.1. Administratorul deține în administrare exclusivă rețelele de telecomunicații, de drumuri, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente, rețeaua electrică de alimentare cu energie electrică și va deține orice alte clădiri, construcții, instalații etc care vor fi realizate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce orice modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Municipiului Oradea, cât și rezidenților Parcului Industrial.

6.2. Rezidentul care a cumpărat parcela de teren aflată în Parcul Industrial și pe care a edificat o construcție sau pe care a introdus elemente de rețele de utilități este proprietarul exclusiv al acestora, având un drept discreționar în ceea ce privește proprietatea sa.

6.3. Cu toate acestea, pentru a verifica respectarea obligațiilor care îi revin rezidentului conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe/contractului de concesiune și/sau prin regulamente, dar și pentru a asigura funcționarea optimă a Parcului Industrial (indiferent dacă rezidentul deține sau nu un drept de proprietate asupra parcelei), Administratorul are drept de acces la oricare dintre elementele componente ale infrastructurii Parcului Industrial, chiar și în situația în care acestea sunt situate pe proprietatea rezidentului, cu condiția ca Administratorul să-l notifice în prealabil pe rezident cu privire la exercitarea acestui drept.

6.4. În cazul în care intervenția Administratorului este necesară în vederea efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, înlăturării unor avarii și/sau pentru limitarea unor pagube, acesta nu are obligația de a notifica în prealabil rezidentul cu privire la exercitarea dreptului de acces.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. 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.

6.11. Parcul Industrial EUROBUSINESS II prezintă următoarele utilități și dotări:

a) rețea de energie electrică

b) rețea de apă

c) rețea de canalizare menajeră
d) rețea de canalizare pluvială
e) rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial EUROBUSINESS II
f) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
g) rețea de telecomunicații.

6.12. Rețeaua interioară de drumuri se racordează la Strada Ogorului (Șoseaua de centură) printr-un drum colector. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

6.13. Căile interioare de acces sunt drumuri publice potrivit Planului Urbanistic Zonal și nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților.

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

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

6.16. Modalitățile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II și de realizare/de utilizare a construcțiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.126/2012 modificată prin HCL nr. 315/2015, care poate fi consultat la următoarea adresă: www.adlo.ro .

6.17. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal și cu Regulamentul local de urbanism sunt aplicabile următoarele reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:
- procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 70% din suprafața totală a terenului;
- suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația, de capacitatea construcției și de numărul de angajați;
- spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața incintei fiecărei unități industriale;
- regimul de înălțime al construcțiilor va fi de P +1-2 E sau mansardă;
- sistemul de aliniere a clădirilor este de 5-20 m de la alineament, în corelare cu particularitățile construcțiilor existente.

VII. REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAȚIA AUTO ȘI PARCAREA

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

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

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

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

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

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

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

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

7.9. Accesul pietonal în interiorul Parcului Industrial este gratuit.

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

VIII. AMENAJAREA, ÎNTREȚINEREA, DESZĂPEZIREA ȘI SALUBRIZAREA SPAȚIILOR COMUNE

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

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

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

8.4. În vederea asigurării circulației pe drumurile și căile interioare de acces, inclusiv pe trotuare, în condiții de siguranță pe timpul iernii. Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS II - după preluarea infrastructurii de utilități, inclusiv a drumurilor interioare de acces și a trotuarelor - va contracta serviciile având ca scop combaterea poleiului și a înzăpezirii drumurilor și căilor interioare de acces.

8.5. În ceea ce privește întreținerea spațiilor verzi care sunt/vor fi amenajate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS II contractează/va contracta serviciile având ca scop amenajarea, întreținerea și salubrizarea spațiilor verzi din Parcul Industrial.

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

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

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

IX. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENT A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II

9.1. Administrarea Parcului Industrial EUROBUSINESS II se realizează în baza contractelor pe care Administratorul le încheie cu rezidenții Parcului fie după finalizarea procedurii de licitație deschisă prevăzute la **punctul 12.2.**, fie după finalizarea procedurilor de negociere **directă** prevăzute la **punctele 12.3., 12.4. și 12.5.**

9.2. Prin *"investiții cu impact local și generatoare de locuri de muncă stabile și atractive"* se înțeleg investițiile care generează cel puțin 200 noi locuri de muncă și a căror valoare (mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității autorizate) este de minimum 3 (trei) milioane Euro.

9.3. Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe este prezentat în **Anexele 2), 2a)** care face parte integrantă din prezentul Regulament și are caracter obligatoriu.

9.4. În cazul în care Administratorul și/sau Municipiul Oradea vor încheia cu rezidenții și un alt tip de contract, conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe va putea fi completat și adaptat în mod corespunzător.

9.5. **Rezidenților** prezenți în Parcul Industrial EUROBUSINESS II **le este interzis** să subcedeze dreptul de folosință asupra unității deținute sau să vândă ori să închirieze spațiile de producție/prestări servicii realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Administratorului.

9.6. În cazul obținerii acordului prealabil scris din partea Societății-Administrator, noile activități trebuie să respecte profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial.

9.7. Rezidenților prezenți în Parcul Industrial EUROBUSINESS II **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Administratorului, profilul inițial al activității în considerarea căruia le-a fost acceptate ofertele, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de necesitatea dezvoltării și adaptării producției proprii la cerințele pieței. Schimbările vor fi admise doar cu respectarea profilurilor de activitate acceptate în Parcul Industrial.

9.8. Modalitatea și condițiile de exercitare de către rezidenți a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune și a infrastructurii exclusive, termenii și condițiile de furnizare, în condițiile legii, a utilităților în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta Parcului Industrial, modalitatea de calcul al cheltuielilor individuale și al cheltuielilor colective, precum și măsurile impuse în domeniul protecției mediului vor fi reglementate și detaliate de către Administrator în mod distinct, printr-un regulament adoptat conform art.14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și cu respectarea actelor de înființare și de funcționare ale Societății-Administrator.

X. CONTRACTUL DE VÂNZARE – CUMPĂRARE ȘI TAXA DE ADMINISTRARE

A. PENTRU NOII REZIDENȚI (Contracte încheiate după data de 01.10.2022):

10.1. Valoarea prețului de referință/de bază a terenului este stabilită ca valoare de referință la începutul fiecărui an calendaristic (pentru terenurile libere ce urmează a fi scoase la licitație sau negociere directă) și este egală cu valoarea prețului terenului/mp rezultat dintr-un Raport

de Evaluare întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor, pentru fiecare parcelă identificată distinct din punct de vedere a numărului cadastral (din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS II), și însușit de Proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., și reprezintă prețul minim de pornire în cadrul procedurilor de Licitație Deschisă și Negociere Directă.

10.2.După parcurgerea procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ sau NEGOCIERE DIRECTĂ în vederea dobândirii calității de rezident al PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS II ORADEA, Societatea care și-a adjudecat parcela, ca urmare a angajamentelor asumate și a procedurii parcurse, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății. Cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț, cu condiția ca la acel moment să fie finalizată investiția și angajarea personalului asumat. Condiția realizării investiției și angajarea personalului asumat este obligatorie și se va realiza cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare.

Plata prețului terenului de către cumpărător se va face în 25 de rate anuale, având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii.

După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de către rezident, printr-o notificare urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.

10.3. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare vor menționa în cuprinsul Contractului de Vânzare – Cumpărare în mod expres: că va solicita înscrierea ipotecii legale și a interdicției de înstrăinare și grevare în Cartea Funciară, pentru vânzătoare, conform art.2386, pct.1 din Codul Civil, pentru prețul neîncasat.

Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrarea în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligațiilor asumate Contractul de Vânzare – Cumpărare se desface de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1399 și următoarele din Codul Civil.

MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, va notifica cumpărătoarea în scris, în legătură cu îndeplinirea condițiilor rezolutorii, iar operațiunile de Carte Funciară vor opera în baza încheierii de certificare eliberate de către Notarul Public, la cererea creditorului obligațiilor și în baza documentelor justificative: extrase de cont, rapoarte de expertiză, certificate fiscale, orice fel de probe, enumerarea având un caracter exemplificativ și nu limitativ.

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

După rezolvirea contractului, cumpărătoarea își asumă, și va înțelege din punct de vedere societar să nu mai emită nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la sumele achitate până la momentul rezolvirii contractului.
Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei.
Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:
- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din includerea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică după caz. Raportul de evaluare sau de expertiză tehnico-economică se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului;
- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

10.4. Taxa de administrare va fi percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.
10.5. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:
a) iluminatul public în spațiile comune;
b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;
c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unități*;
d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*
10.6. Potrivit prezentului Regulament, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.
10.7. **Taxa de administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an** *(fără T.V.A.)*.
10.8. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform Contractului de administrare și prestări servicii conexe/ Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.
10.9. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

B. PENTRU REZIDENȚII EXISTENȚI CARE AU FINALIZAT INVESTIȚIA:

10.10. Valoarea prețului terenului pentru rezidenții care au încheiate Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie cu MUNICIPIUL ORADEA/Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., la data intrării în vigoare a modificărilor prezentului Regulament, este prețul de adjudecare (care a avut ca baza raportul de evaluare valabil la data licitației/negocierii) din cadrul Procedurii de Licitație Deschisă sau Negociere Directă, respectiv prețul plătit/mp/25 ani, în baza unuia din Contractele mai sus enumerate.

10.11. Rezidentul existent care a finalizat investiția și a angajat personalul asumat, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. un Contract de Novație prin care părțile de comun acord vor stinge vechile obligații sinalagmatice izvorâte din Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie și vor semna un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț.

Contractul de Novație va cuprinde obligatoriu valoarea rămasă de plată din oferta adjudecată și durata rămasă de plată din cei 25 de ani asumați în contract.

Plata prețului terenului de către cumpărător se va face în rate anuale, număr care va coincide cu numărul de rate scadente și ani rămași a fi achitați până la anul 25, rezultați din Contractele de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie, care au făcut obiectul novației, respectiv valoarea având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii.

Cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat, care se vor vira proprietarului.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de către rezident, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.

10.12. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare vor menționa în cuprinsul Contractului de Vânzare – Cumpărare în mod expres: că va solicita înscrierea ipotecii legale și a interdicției de înstrăinare și grevare în Cartea Funciară, pentru vânzătoare, conform art.2386, pct.1 din Codul Civil, pentru prețul neîncasat.

Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, Contractul de Vânzare – Cumpărare va fi considerat rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală.

MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, va notifica cumpărătoarea în scris, în legătură cu indeplinirea condițiilor rezolutorii, iar operațiunile de Carte Funciară vor opera în baza încheierii de

certificare eliberate de către Notarul Public, la cererea creditorului obligațiilor și în baza documentelor justificative: extrase de cont, rapoarte de expertiză, certificate fiscale, orice fel

După rezolvirea contractului, cumpărătoarea își asumă, și va înțelege din punct de vedere societar să nu mai emită nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la sumele achitate până la momentul rezolvirii contractului.
Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei.
Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:
- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică, după caz. Raportul de evaluare sau de expertiză tehnico-economică se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului;
- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

10.13. Taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.
10.14. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:
a) iluminatul public în spațiile comune;
b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;
c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unități*;
d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părți din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*
10.15. Potrivit prezentului Regulament, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.
10.16. **Taxa de administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an** *(fără T.V.A.).*
10.17. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform Contractului de administrare și prestări servicii conexe/Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

10.18. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS II. La data semnării Contractului de Novație, vechiul Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe va înceta urmând a fi semnat un nou Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe cu Rezidentul în noua sa calitate de proprietar al terenului.

C. PENTRU REZIDENȚII EXISTENȚI CARE NU AU FINALIZAT INVESTIȚIA:

10.19 Valoarea prețului terenului pentru rezidenții care au încheiate Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie cu MUNICIPIUL ORADEA/Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., la data intrării în vigoare a modificărilor prezentului Regulament, este prețul de adjudecare (care a avut ca bază raportul de evaluare valabil la data licitației/negocierii) din cadrul Procedurii de Licitație Deschisă sau Negociere Directă, respectiv prețul plătit/mp/25 ani, în baza unuia din Contractele mai sus enumerate.

10.20 Rezidentul existent care a nu a finalizat investiția și nu a angajat personalul asumat, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., un Contract de Novație prin care părțile de comun acord vor stinge vechile obligații sinalagmatice izvorâte din Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie și vor semna un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț și cu obligația corelativă de încadrarea în termenul rămas până la maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajarea personalului asumat.
Contractul de Novație va cuprinde obligatoriu valoarea rămasă de plată din oferta adjudecată și durata rămasă de plată din cei 25 de ani asumați în contract.
Plata prețului terenului de către cumpărător se va face în rate anuale, număr care va coincide cu numărul de rate scadente și ani rămași a fi achitați până la anul 25, rezultați din Contractele de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie, care au făcut obiectul novației, respectiv valoarea având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii.
După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul rămas până la maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.
Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de către rezident, printr-o notificare, urmând ca această (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.

10.21. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare vor menționa în cuprinsul Contractului de Vânzare – Cumpărare în mod expres: că va solicita înscrierea ipotecii legale și a interdicției de înstrăinare și grevare în Cartea Funciară, pentru vânzătoare, conform art.2386, pct.1 din Codul Civil, pentru prețul neîncasat.

Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrarea în termenul rămas până la maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligațiilor asumate Contractul de Vânzare – Cumpărare se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1399 și următoarele din Codul Civil. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, va notifica cumpărătoarea în scris, în legătură cu îndeplinirea condițiilor rezolutorii, iar operațiunile de Carte Funciară vor opera în baza încheierii de certificare eliberate de către Notarul Public, la cererea creditorului obligațiilor și în baza documentelor justificative: extrase de cont, rapoarte de expertiză, certificate fiscale, orice fel de probe, enumerarea având un caracter exemplificativ și nu limitativ.

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

Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei.

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:

- Proprietarul terenului va prelua fără plată construcțiile menționate, construcția rămânând în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentului preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică, după caz. Rapoartele de evaluare sau de expertiză tehnico-economică se întocmesc în solidar și pe cheltuiala proprietarului terenului;

- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

10.22. Taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

10.23. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:

a) iluminatul public în spațiile comune;

b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;

c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unități*;

d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;

e) serviciile 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.*

10.24. Potrivit prezentului Regulament, **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.

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

10.26. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafaţă a terenului aflat în folosinţa/proprietatea rezidentului, conform Contractului de administrare şi prestări servicii conexe/Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.

10.27. 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 II. La data semnării Contractului de Novaţie, vechiul Contract de Administrare şi Prestări Servicii Conexe va înceta urmând a fi semnat un nou Contract de Administrare şi Prestări Servicii Conexe cu Rezidentul în noua sa calitate de proprietar al terenului.

XI. DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENŢI A DREPTULUI DE FOLOSINŢĂ ASUPRA UNITĂŢILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II

11.1. În cazul atribuirii unităţilor disponibile prin **LICITAŢIE DESCHISĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosinţă exclusivă asupra unităţii care formează obiectul contractului de administrare şi prestări servicii conexe, este de maximum 25 (douăzecişicinci) ani, după ce rezidentul achită ultima rată a Contractului de Vânzare – Cumpărare şi devine proprietar se va semna un nou Contract de Administrare şi Prestări Servicii Conexe, în calitate de Proprietar, pe durată nedeterminată.

11.2. În cazul investiţiilor a căror valoare este de minimum 5 (cinci) milioane Euro, atribuirea unităţilor reprezentate de **parcelele** disponibile în Parcul Industrial va fi realizată prin procedura **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

11.3. Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosinţă asupra unităţii care formează obiectul contractului de administrare şi prestări servicii conexe este de 25 (douăzecişicinci) ani, după ce rezidentul achită ultima rată a Contractului de Vânzare – Cumpărare şi devine proprietar se va semna un nou Contract de Administrare şi Prestări Servicii Conexe, în calitate de Proprietar, pe durată nedeterminată.

11.4. Ulterior cumpărării unităţii 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.

11.5. 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.

11.6. În cazul parcelelor limitrofe solicitate pentru extindere de rezidenții care au dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea, aceștia trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerințe: au cumpărat terenul, doresc să extindă proiectul asumat inițial și finalizat păstrând obligatoriu aceeași domeniu de activitate și suma investită sa fie proportional cu investitia asumata initial(raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta), prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*), precum si numarul de locuri de munca noi create, se vor aplica prevederile art.10.1; 10.2; 10.3; 10.4; 10.5; 10.6; 10.7; 10.8; 10.9.

XII. ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II

12.1. Operatorii economici persoane juridice care au ca obiect de activitate cel puțin unul dintre codurile CAEN enumerate la **Capitolul I, punctul 1.2.**, și care îndeplinește toate condițiile prevăzute în prezentul Capitol poate dobândi un drept de folosință asupra unei unități disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

12.2.LICITAȚIA DESCHISĂ

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

12.2.2. După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, rezidenții au posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare.

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

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

12.2.5. Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de catre rezident, printr-o notificare, urmând ca aceast (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.

12.2.6. Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare, care se vor vira integral proprietarului.

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

12.2.8. Cerinţele de calificare şi criteriile de eligibilitate, modalităţile, forma şi termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini, aprobat şi publicat în prealabil de către Administrator.

12.2.9. Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS II investitorul care participă la licitaţia 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 ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă şi/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;
c) 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.

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

A) 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 Administrator şi specificate în prezentul Regulament;
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 caietul de sarcini.

B) 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 (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

12.3. NEGOCIEREA DIRECTĂ

12.3.1. *Prin excepție*, **în cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro realizate pe parcelele de teren aflate în proprietatea Municipiului Oradea/Administratorului; în cazul investițiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro și care generează cel puțin 200 (douăsute) noi locuri de muncă** (realizate prin exploatarea unității reprezentate de clădirea edificată de Administrator împreună cu terenul aferent) și în cazul investițiilor realizate pe parcelele limitrofe solicitate pentru extindere de rezidenții care au dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerințe: au cumpărat terenul, doresc să extindă proiectul asumat inițial și finalizat păstrând obligatoriu aceeași domeniu de activitate și suma investită: sa fie proportional cu investitia asumata initial(raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta), prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*), precum si numarul de locuri de munca noi create, Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat de către Municipiul Oradea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 - să îl încheie cu rezidenții, se semnează cu rezidentul numai după parcurgerea procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ.**

12.3.2. În cazul investițiilor a căror valoare se situează între **5.000.000 Euro și 25.000.000 Euro inclusiv** și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare după realizarea a **minimum 15%** din valoarea totală a investiției la care s-au angajat.

12.3.3. În cazul investițiilor a căror valoare se situează între **25.000.001 Euro și 50.000.000 Euro inclusiv** și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare **după realizarea a minimum 10% din valoarea totală a investiției** la care s-au angajat angajat.

12.3.4. În cazul investițiilor a căror valoare este **mai mare de 50.000.001 Euro** și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare **după realizarea a minimum 5% din valoarea totală a investiției** la care s-au angajat.

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

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

12.3.7. Constatarea realizării cotei de minimum 15% din valoarea totală a investiției (în cazul investițiilor a căror valoare se situează între 5.000.000 Euro și 25.000.000 Euro inclusiv), a cotei de minimum 10% din valoarea totală a investiției (în cazul investițiilor a căror valoare se

situează între 25.000.001 Euro și 50.000.000 Euro inclusiv), respectiv a cotei de minimum 5% din valoarea totală a investiției (în cazul investițiilor a căror valoare se situează peste 50.000.001 Euro din valoarea totală a investiției asumate revine Administrației Parcului, pe baza sesizării scrise prealabile din partea rezidentului care va demonstra că îndeplinește această condiție. Cotele de minimum 15%, respectiv de minimum 10% și de minimum 5% trebuie să se reflecte în investițiile corporale.

12.3.8. Realizarea în proporție de 15% din valoarea totală a investiției, respectiv de 10% din valoarea totală a investiției sau de 5% din valoarea totală a investiției este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante.

12.3.9. Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului, după transmiterea către Administrator a notificării prealabile scrise. Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporție de minimum 15% din valoarea investiției la care s-a angajat, respectiv de minimum 10% din valoarea investiției la care s-a angajat sau de 5% din valoarea totală a investiției la care s-a angajat, rezidentul va avea dreptul de a cumpăra terenul.

În acest caz, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosința sa, conform prevederilor de la art.10.4, 10.5, 10.6, 10.7 și 10.8.

12.3.10. **În cazul în care după achiziționarea terenului/unității, rezidentul nu respectă – înăuntrul termenului prevăzut prin contractul de vânzare-cumpărare – obligația de a finaliza în proporție de 100% investiția inițial asumată, precum și în cazul în care rezidentul cumpărător nu respectă orice alte obligații prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului/unității, acesta va fi rezoluționat de plin drept, fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești.**

12.3.11. În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**, viitorul rezident al Parcului Industrial EUROBUSINESS II trebuie să facă dovada îndeplinirii cumulative a următoarelor **cerințe:**

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

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

12.3.12. Procedura **NEGOCIERII DIRECTE** va fi iniţiată de către Administrator după primirea scrisorii de intenţie pe care investitorul interesat o va depune cu respectarea cerinţelor specificate în prezentul Regulament.

12.3.13. **Scrisoarea de intenţie va fi însoţită de documentele conţinând cel puţin următoarele informaţii:**

A) 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 documentaţiei complete care însoţeşte scrisoarea de intenţie, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local (aceasta condiţie este considerată a fi îndeplinită şi în situaţia în care pesoana juridică 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 prezentul Regulament;
g) au depus cópii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;
h) au depus cópii de pe bilanţurile contabile;
i) organul decizional a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar *sau*
j) organul decizional al Societăţii-mamă a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenţei Societăţii-mamă);
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 cu Societatea-Administrator şi/sau cu Municipiul Oradea;
l) au depus Scrisoarea de intenţie însoţită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investiţiile asumate şi descrierea activităţilor de producţie* autorizate pe care investitorul le va

desfăşura în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat* şi *Declaraţia privind problemele de mediu*.

B) 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 documentaţiei complete care însoţeşte scrisoarea de intenţie, 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 depus cópii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitaţie, în copie legalizată;
h) au depus cópii de pe bilanţurile contabile în copie legalizată, după caz;
i) organul decizional a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar *sau*
j) organul decizional al Societăţii-mamă a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenţei Societăţii-mamă);
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 Scrisoarea de intenţie (însoţită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investiţiile asumate şi descrierea activităţilor de producţie* autorizate pe care investitorul le va desfăşura în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat* şi *Declaraţia privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât şi în traducere legalizată.

12.4. În cazul parcelelor limitrofe solicitate pentru extindere de rezidenţii care au dezvoltat integral un proiect de investiţii conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerinţe: au cumpărat terenul, doresc să extindă proiectul asumat iniţial şi finalizat păstrând obligatoriu aceeaşi domeniu de activitate şi suma investită sa fie proportional cu investitia asumata initial(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*), precum si numarul de locuri de munca noi create.

12.4.1. Un rezident al Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea care a dezvoltat integral un proiect de investiţii conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea poate solicita o singură dată extinderea pe o parcelă limitrofă liberă;

12.4.2. Parcela limitrofă este aceea parcelă care se află în vecinătatea parcelei pe care un rezident a dezvoltat integral proiectul de investiţii conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea;

12.4.3. După realizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-a angajat şi după realizarea şi ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, rezidenţii au posibilitatea plăţii anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare.

12.4.4. Constatarea realizării 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.

12.4.5. Realizarea 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.

12.4.6. Raportul de evaluare se întocmeşte pe cheltuiala rezidentului şi pe baza notificării scrise prealabile a acestuia. Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-a angajat şi dacă rezidentul face dovada realizării numărului minim de locuri de muncă asumat, atunci va avea dreptul de a plătii anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare.

În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ, având ca obiect parcelele limitrofe solicitate pentru extindere, de către un rezident care a dezvoltat integral un proiect de investiţii conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness IV Oradea** viitorul rezident al Parcului Industrial EUROBUSINESS II trebuie să facă dovada îndeplinirii cumulative a următoarelor **cerinţe:**

B) 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 ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă şi/ 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 profilul general de activitate al Parcului 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) administratorii nu sunt condamnaţi în procese penale pentru infracţiuni (cazier 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 profilul general de activitate al Parcului Industrial EUROBUSINESS II.

12.5.1. Procedura **NEGOCIERII DIRECTE având ca obiect parcelele limitrofe solicitate pentru extindere, de către un rezident care a dezvoltat integral un proiect de investiţii conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea** va fi iniţiată de către Administrator după primirea scrisorii de intenţie pe care investitorul interesat o va depune cu respectarea cerinţelor specificate în prezentul Regulament.

12.5.2. **Scrisoarea de intenţie va fi însoţită de documentele conţinând cel puţin următoarele informaţii:**

B) 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 documentaţiei complete care însoţeşte scrisoarea de intenţie, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local (aceasta condiţie este considerată a fi îndeplinită şi în situaţia în care pesoana juridică 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 prezentul Regulament;
g) au depus cópii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;
h) au depus cópii de pe bilanţurile contabile;
i) organul decizional a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar *sau*
j) organul decizional al Societăţii-mamă a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenţei Societăţii-mamă);
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 cu Societatea-Administrator şi/sau cu Municipiul Oradea;

l) au depus Scrisoarea de intenţie însoţită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investiţiile asumate şi descrierea activităţilor de producţie* autorizate pe care investitorul le va desfăşura în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat* şi *Declaraţia privind problemele de mediu.*

B) 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 documentaţiei complete care însoţeşte scrisoarea de intenţie, 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 depus cópii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitaţie, în copie legalizată;
h) au depus cópii de pe bilanţurile contabile în copie legalizată, după caz;
i) organul decizional a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar *sau*
j) organul decizional al Societăţii-mamă a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenţei Societăţii-mamă);
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 Scrisoarea de intenţie (însoţită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investiţiile asumate şi descrierea activităţilor de producţie* autorizate pe care investitorul le va desfăşura în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat* şi *Declaraţia privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât şi în traducere legalizată.

XIII. CONDIŢIILE MINIME OBLIGATORII PRIVIND ACCESUL REZIDENŢILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II

13.1. În cazul **LICITAŢIEI DESCHISE**, condiţiile minime obligatorii prevăzute cumulativ pentru accesul rezidenţilor în Parcul Industrial EUROBUSINESS II se referă la:

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

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

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

13.1.3. **Locuri de muncă noi pe care se angajează să le creeze: *minimum* 5 locuri de muncă.**

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

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

13.4. **Oferta admisibilă** reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele 13.2. și 13.3. din prezentul Regulament.

XIV. DEPUNEREA ȘI EVALUAREA OFERTELOR. ATRIBUIREA UNITĂȚILOR DISPONIBILE

14.1. În cazul **LICITAȚIEI DESCHISE**, procesul de evaluare și de selecție a ofertelor implică parcurgerea următoarelor **etape:**

1) PUBLICAREA ANUNȚULUI DE PARTICIPARE
Societatea-Administrator publică anunțul de participare pe site-ul propriu și, facultativ, pe site-ul Primăriei Municipiului Oradea. Anunțul de participare va fi însoțit în mod obligatoriu de documentația de atribuire și de caietul de sarcini aprobate de către organele decizionale ale Societății.

2) ÎNTOCMIREA ȘI DEPUNEREA OFERTELOR

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

3) **EVALUAREA OFERTELOR**

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

4) **ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI**

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelelor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor.
Societatea va comunica în scris tuturor ofertanților rezultatul referitor la procedura de atribuire, prin licitație deschisă, a parcelelor disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

14.1.1.Parcelele disponibile vor atribuite ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

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

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

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

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

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

Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: Sn = (preț n/preț maxim) * punctajul maxim acordat.

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

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

Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: In = (investiție n/investiție 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.

14.1.4. 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.

14.1.5. 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.

14.1.6. **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. are dreptul de a reține garanția de participare**, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:
a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;
b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

14.1.7. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:
- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;
- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

14.1.8. Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408.863, telefon 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.
În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.
În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

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

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

14.2. **În cazul parcelelor de teren aflate în proprietatea Municipiului Oradea/Administratorului,** atribuirea unităților către rezidenții care se angajează la realizarea unei investiții **în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro** se va face prin **NEGOCIERE DIRECTĂ.**
În acest sens, Primarul Municipiului Oradea va emite o dispoziție de numire a Comisiei de negociere directă cu viitorul rezident.

14.3. **În cazul unității reprezentate de clădirea edificată de Administrator împreună cu terenul aferent,** atribuirea unităților către rezidenții **care** se angajează la realizarea unei investiții **în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro, care generează cel puțin 200 (douăsute) noi locuri de muncă** se va face tot prin **NEGOCIERE DIRECTĂ.**
În acest sens, Adunarea Generală a Acționarilor va aproba componența comisiei de negociere și va mandata Consiliul de Administrație al Societății să aprobe termenii și condițiile contractului de administrare și de prestări servicii conexe, inclusiv prețul folosinței.

14.4. În cazul **parcelele limitrofe solicitate pentru extindere, de către un rezident care a dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea** se va face tot prin **NEGOCIERE DIRECTĂ.**
În acest sens, Primarul Municipiului Oradea va emite o dispoziție de numire a Comisiei de negociere directă cu viitorul rezident.
Documentele care vor însoți Scrisoarea de Intenție privind închirierea spațiilor disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, aflate în prorietatea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. sunt cele de la art. 12.3.13.
Costurile privind utilitățile vor fi refacturate de Administrator către chiriaș, ca excepție chiriașul poate contracta servicii adiționale în funcție de specificul activității desfășurate în spațiul închiriat.
În acest sens, Adunarea Generală a Acționarilor va aproba componența comisiei de negociere și va mandata Consiliul de Administrație al Societății să aprobe termenii și condițiile contractului de închiriere, inclusiv prețul chiriei negociat.

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

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

Municipiul ORADEA/Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., care vor suporta și costurile raportului de evaluare.

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

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

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

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

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

15.7. *Terțul dobânditor își va exprima intenția de cumpărare printr-o adresă înaintată către Municipiul Oradea și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.*

XVI. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE/ CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE CU PLATA PREȚULUI ÎN RATE ȘI REZERVA PROPRIETĂȚII/DE ÎNCHIRIERE

16.1. Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare Cumpărare sau de închiriere, după caz se reziliază *de drept* în oricare din următoarele cazuri:
a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Administratorului în temeiul contractului încheiat;
b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe/de concesiune;
c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul/contractele încheiat/încheiate cu Administratorul;

d) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament;
e)Administratorul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul încheiat cu rezidentul;
f) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;
g) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc industrial acordat Administratorului;
h) în alte cazuri prevăzute în Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare Cumpărare sau de închiriere sau de legislația în vigoare.

16.2. Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare - Cumpărare încetează prin act adițional.

16.3. În cazul încetării sau rezilierii, Administratorul are dreptul să reintre de îndată în posesia unității ce a format obiectul contractului încheiat cu rezidentul, prin mijloace proprii, cu respectarea prevederilor legale.

16.4. În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului încheiat între rezident și Administrator, drepturile constituite în baza acestuia vor fi radiate din Cartea Funciară.

XVII. DISPOZIȚII FINALE

17.1. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.

17.2. De la data intrării în vigoare a Regulamentului, rezidenții existenți vor fi notificați în vederea întocmirii de Contractelor de Novație/Contractelor de Vânzare – Cumpărare, potrivit prevederilor actualizate ale Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr...../29.09.2022.

17.3. Rezidenții care au semnate Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe - care au înscrisă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie, la data aprobării prezentului Regulament, au un termen de 90 zile să încheie Contractele de Novație.

17.4. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II, inclusiv Anexele care fac parte integrantă din prezentul Regulament, poate fi modificat și actualizat prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea.

17.5. De asemenea, în cazul unei investiții de minimum 5 (cinci) milioane de Euro, Administratorul, cu aprobarea Adunării Generale a Acționarilor, poate acorda, prin contractul pe care îl va încheia cu rezidentul, derogări de la prevederile prezentului Regulament, cu condiția respectării dispozițiilor legale în vigoare la data încheierii contractului.

17.6. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS II și constituie anexă la contractul de administrare și de prestări servicii conexe, de concesiune și de administrare.

17.7. Facturarea și încasarea ratelor pentru terenurile proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA se va realiza de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

17.8. Sumele încasate până la momentul dobândirii dreptului de proprietate deplin, sub forma prețului din Contractul de Vânzare - Cumpărare, încasate sub forma ratelor anuale, de la Rezidenții din Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, vor fi considerate plăți avansate de MUNICIPIUL ORADEA către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., reprezentând surse de investiții directe. Societatea AGENȚIA DE

DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., va înainta anual, către MUNICIPIUL ORADEA, un raport privind investiţiile efectuate în infrastructura Parcurilor Industriale Administrate

edificatelor reprezentând diferenta dintre valoarea ofertată şi ratele plătite până la data finalizării construcţiei se va încasa integral de către MUNICIPIUL ORADEA în calitate de proprietar prin emiterea de către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. a unei facturi către rezidentul-cumpărător şi a MUNICIPIULUI ORADEA către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

17.10. Anexele 1 – 2b) fac parte integrantă din prezentul Regulament şi reprezintă:

- Anexa 1 –Scrisoare de intenţie
- Anexa 2) - Contractul-cadru de administrare şi de prestări servicii conexe (în cazul licitaţiei deschise)
- Anexa 2a) – Contractul-cadru de administrare şi de prestări servicii conexe (în cazul negocierii directe)

Anexa 1

SCRISOARE DE INTENŢIE

Prin prezenta, ne exprimăm intenţia de a desfăşura activităţi de producţie/de servicii în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, după finalizarea proiectului investiţional asumat.

În acest scop, vă comunicăm următoarele informaţii preliminare:

A. DATE ACTUALE DESPRE FIRMĂ:

· Denumirea firmei:

_____

· Reprezentant legal:

_____

· Localitate/adresa:

_____

· Telefon, Fax, E-mail:

_____

· Pagina web:

_____

· Persoană de contact:

_____

· Profil de activitate actual:

_____

· Cifra de afaceri (ultimii 3 ani) :

_____

· Alte locaţii în RO/UE:

_____

· Număr total angajaţi:

_____

B. DATE PRIVIND ACTIVITĂŢILE VIITOARE

Suntem interesaţi sa ne desfăşurăm activitatea în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, începând cu trimestrul/luna _____ anul _____ în următoarele domenii de activitate:

_____

_____

_____

- **Activitatea 1** ☐**Extindere** ☐**Nouă**

Descriere: _____

Număr de angajaţi ocupaţi: _____ persoane

Valoarea estimativă a investiţiei planificate: _____ EURO

- **Activitatea 2** ☐**Extindere** ☐**Nouă**

Descriere: _____

Număr de angajaţi ocupaţi: _____ persoane

Valoarea estimativa a investiţiei planificate: _____ EURO

- Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: DA ☐ NU ☐

Descriere (în cazul răspunsului afirmativ):

_____

_____

_____

C. CERINȚE PRIVIND TERENUL ȘI ECHIPAREA EDILITARĂ NECESARĂ INVESTIȚIEI:

- TEREN NECESAR:

Suprafaţa totala necesară: _____ m.p., din care

Suprafaţa construită: _____ m.p.

Dimensiuni (m): _____

Opţiuni (Op) parcelele existente: Op.1 – parcela nr. _____

Op.2 – parcela nr. _____

Op.3 – parcela nr. _____

- CONSTRUCȚIE CLĂDIRE / HALĂ PRODUCȚIE:

Date generale despre construcţie: Tip hală :

Tip P ☐

Tip P+1 ☐

Tip P+2 ☐

- DATE UTILITĂȚI ȘI CARACTERISTICI NECESARE:

Rețea alimentare cu apă:	DA	☐	NU	☐	_____ mc/ lună
Rețea gaze naturale:	DA	☐	NU	☐	_____ Nmc / lună
Energie electrică:	DA	☐	NU	☐	_____ kVA / lună
Rețea canalizare:	DA	☐	NU	☐	_____ Nmc / lună
Telecomunicații:	DA	☐	NU	☐	_____ linii

D. ALTE SERVICII NECESARE:

- Transport public: DA ☐ NU ☐
- Alimentație publică: DA ☐ NU ☐
- Colectare deșeuri: DA ☐ NU ☐
- Altele, specificați: _____

E. ALTE INFORMATII SOLICITATE:

_____

Locul: _____

Data: _____

Semnătură autorizată:

_____

Anexa 2

CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE

NR.... DIN DATA DE .....

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, cod 410100, Cod Fiscal 4230487, reprezentat de domnul Birta Florin Alin – Primar,

1.2. **Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,** în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA II, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Silaghi Teodora Alina cu funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR,** pe de o parte,

și

1.3. **Societatea** ..... înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ....., strada ....., nr....., Județul ....., cod poștal ....., Tel: ..... Fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. ....., având C.U.I ....., cont ..... deschis la ..... sucursala ....., reprezentată legal de dl ..... cu funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS II, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de ..... hectare, situat în Oradea, strada Ogorului, nr.4, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1** (**„Proprietatea"**);
- Terenul se află în proprietatea Municipiului Oradea;
- Municipiul Oradea este acționarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul și **Administratorul** au încheiat Contractul de Administrare nr.68518/18.04.2012 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.177/2012, modificat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.579/29.09.2015;
- În baza Ordinului nr.137/2012 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.1942/02.12.2015, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;
- Parcul Industrial Eurobusiness Oradea II funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul ..... și și-a exprimat intenția fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de ..... și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv "**Construcțiile**") și (*ii*) și pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;

- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de ***LICITAȚIE DESCHISĂ*** desfășurate în perioada ..... conform Art. 12(2)a) și 13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**") și Art. 13.1. din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.418/2012 astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr.10 ("**Regulamentul**");
- La data prezentului Contract, părțile au încheiat: Contractul autentificat sub nr. ...../..... de ....., prin care Proprietarul a semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății cu Rezidentul având ca obiect Terenul ("**Contractul de Vânzare - Cumpărare**"), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, aprobat în baza Hotărârii nr.418/2012 a Consiliului Local al Municipiului Oradea; prin Hotărârea nr.512/25.07.2013, prin Hotărârea nr.722/19.11.2015, prin Hotărârea nr.933/26.10.2017, prin Hotărârea nr.321/27.03.2018 prin Hotărârea nr.30/30.01.2019, prin Hotărârea nr.608/14.08.2020, prin Hotărârea nr.916/26.11.2020, prin Hotărârea nr.913/26.11.2021, prin Hotărârea nr.23/27.01.2022 și prin Hotărârea nr. ..... 2022 Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat modificările aduse Regulamentului și contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe;
- Noul Cod Civil.

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

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

În cazul în care Rezidentul finalizează investiția, își îndeplinește angajamentele asumate și plătește anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare, în conformitate cu prevederile **Contractului de Vânzare - Cumpărare**, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

2.3. Unitatea care face obiectul acestui Contract și al **Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății** este reprezentată de terenul care se află în administrarea **ADLO**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

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

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

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

2.5. Prin "**Unitate**" părțile înțeleg partea integrantă a Proprietății reprezentată de parcela de teren aflată în folosința exclusivă și temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară activități economice autorizate în mod corespunzător, într-un regim de facilități specifice, după caz, și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale..

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

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

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

2.9. Prin "**Infrastructură Exclusivă**" părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial

care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

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

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

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

4.1.3. Terenul **nu** face și nu a 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 terțe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.
4.1.13. Are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.
4.1.14. Este o societate având forma juridică menționată mai sus și fiind constituită în mod valabil și organizată în mod corespunzator în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.
4.1.15. Administratorul nu este în insolvență și nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se intenționează a fi desfășurată împotriva Administratorului.
4.1.16. Orice informații și documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor din prezentul și/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere și garantează următoarele:
4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea și pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităților sale economice.
4.2.2. Activitățile de producție și/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfășura pe Unitate respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.
4.2.3. Prezentul Contract și Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății au fost încheiate în mod corespunzător și valabil de către Rezident și constituie obligații legale, valabile și angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract și din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile contractuale.
4.2.5. Societatea ..... și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.** ...../.....
4.2.6. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de licitație deschisă și în documentele de identificare sunt complete și reale.
4.2.7. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "**Legi**" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.
4.2.8. Rezidentul nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva Rezidentului.
4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a 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 Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, 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 de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
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 şi zonele Unităţii şi 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 desfăşurarea activităţii acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidenţiale sau chestiuni ce ţin de siguranţă şi 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 şi 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 II Oradea.

Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

*7.1. **Rezidentul** are următoarele **obligaţii:***
7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună şi 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 şi cu respectarea prezentului Contract, a Legii, a Regulamentului şi a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea şi 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 şi 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 şi acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale şi Regulamentului, precum şi 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 impiedicarea sau tulburarea folosinţei unităţilor de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor învecinate.
7.1.18. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, 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 Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
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 utiliţăti 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 şi Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, Infrastructurii Comune şi 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 şi a

Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță necesare.
7.2.15. Să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.
7.2.16. Municipiul Oradea, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul și din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea și care este necesară pentru folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.
7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.
7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și prezentul Contract.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;
b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;
c) Rezidentul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și Proprietarul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;
d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator.

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

a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident, prin care este semnalată încălcarea sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;

b) Administratorul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, 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 Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății sau pentru orice alt motiv și nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unității.

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

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

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

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credință și diligența cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.
10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părți despăgubiri.
10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați și care pune partea care invocă cazul de forța majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.
11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
11.3. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora, oferind dovezi în acest sens.
11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

12.1. Acest Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.
12.3. Orice dispută născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluționată amiabil) va fi soluționată de instanțele competente.

Art. XIII. COMUNICĂRI

13.1. Orice comunicare între 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 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 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.

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

MUNICIPIUL ORADEA (*PROPRIETAR*)

PRIMAR

BIRTA FLORIN ALIN

***REZIDENT*,**

Societatea .....
.....
.....
.....

VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcția Juridică
MARC OLTEA DIANA

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

DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

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

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

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 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, ***Rezident,***

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

Anexa 2a)

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. RO84BTRL00501202P80178XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Teodora Alina Silaghi având funcţia de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR,** pe de o parte,

şi

1.3. **Societatea** ....., având sediul în ....., str. ..... nr....., Judeţul ....., cod poştal ....., Tel: ....., fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ...../...../....., având CUI ....., cont ..... deschis la ..... Sucursala ....., reprezentată legal de ....., având 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 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 ***NEGOCIERE DIRECTĂ*** desfășurată în ..... conform Art. 12(2)a) și 13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale (**"Legea Parcurilor Industriale"**) și Art. 12.3. 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 semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății cu Rezidentul având ca obiect Terenul (**"Contractul de Vânzare - Cumpărare"**), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, aprobat în baza Hotărârii nr.418/2012 a Consiliului Local al Municipiului Oradea; prin Hotărârea nr.512/25.07.2013, nr.722/19.11.2015, prin Hotărârea nr. 933/2017, anexa 2, Hotărârea nr.321/27.03.2018, Hotărârea nr.30/30.01.2019, Hotărârea nr.608/14.08.2020, Hotărârea nr.916/26.11.2020, Hotărârea nr.913/26.11.2021, Hotărârea nr.23/27.01.2022 și Hotărârea nr. ..... 2022 Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat modificările aduse Regulamentului și contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe.;
- Noul Cod Civil.

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

a) iluminatul public în spațiile comune;
b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;
c) supravegherea accesului în Parcul Industrial și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.

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

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

În cazul în care Rezidentul finalizează ....% din investiția, își îndeplinește angajamentele asumate și plătește anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare, în conformitate cu prevederile Contractului de Vânzare - Cumpărare, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

2.3. **Unitatea care face obiectul acestui Contract și al Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății este reprezentată de terenul care se află în administrarea ADLO, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:**

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

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

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

2.5. Prin **"Unitate"** părțile înțeleg partea integrantă a Proprietății reprezentată de parcela de teren aflată în folosința exclusivă și temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară activități economice autorizate în mod corespunzător, într-un regim de facilități specifice, după caz, și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

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

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

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

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

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

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere, și garantează următoarele:
4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal dreptul de administrare asupra Terenurilor (**"Unități"**) și are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile și de a-și asuma față de Rezident obligațiile prevăzute în prezentul Contract.
4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului 137/2012 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.1942/02.12.2015, a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.
4.1.3. Terenul **nu** face și nu a 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 terțe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.
4.1.4. La data semnării, terenul **nu** constituie și nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ.
4.1.5. Terenul **nu** este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terțe persoane.
4.1.6. Terenul **nu** este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.
4.1.7. Terenul **nu** prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător.
4.1.8. Terenul, conform avizelor operatorilor de rețele de utilități din zonă, este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica **Rezidentul** să realizeze **Proiectul** propus, incluzând dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.
4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.315/2015 (**Anexa nr.9**).
4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea Terenului.
4.1.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Administrator și constituie obligația legală, valabilă și angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.
4.1.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document

la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "**Legi**" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

4.1.13. Are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.

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

4.1.15. Administratorul nu este în insolvență și nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se intenționează a fi desfășurată împotriva Administratorului.

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

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

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

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

4.2.3. Prezentul Contract și **Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății** au fost încheiate în mod corespunzător și valabil de către Rezident și constituie obligații legale, valabile și angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract și din **Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății**.

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

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

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

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

4.2.8. Rezidentul nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva Rezidentului.

4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească 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 Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, 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 de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
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 şi zonele Unităţii şi 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 desfăşurarea activităţii acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidenţiale sau chestiuni ce ţin de siguranţă şi 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 şi 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 II Oradea.

Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

*7.1. **Rezidentul** are următoarele **obligaţii:***
7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună şi 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 şi cu respectarea prezentului Contract, a Legii, a Regulamentului şi a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea şi 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 şi 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 şi acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale şi Regulamentului, precum şi 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. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, 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 Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.

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 şi Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, Infrastructurii Comune şi 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 şi a Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, 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 şi din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea şi care este necesară pentru folosinţa şi accesul adecvat la Unitate, şi se va asigura că respectiva infrastructură este menţinută în permanenţă în stare bună de funcţionare.
7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informaţiile şi sprijinul necesar în vederea obţinerii tuturor facilităţilor prevăzute de Legile aplicabile, precum şi toate avizele, licenţele, acordurile şi autorizaţiile necesare pentru dezvoltarea şi funcţionarea legală a Proiectului.
7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părţile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligaţii prevăzute de Legile aplicabile, Regulament şi 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 de la data emiterii facturii;
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 Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii şi Proprietarul 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 Eurobusiness II Oradea (anexat) şi/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea şi 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 Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, 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 Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății sau pentru orice alt motiv și nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unității.

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

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

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

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credință și diligența cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.
10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părți despăgubiri.
10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați și care pune partea care invocă cazul de forța majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.
11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
11.3. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora, oferind dovezi în acest sens.
11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

12.1. Acest Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.

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

Art. XIII. COMUNICĂRI

13.1. Orice comunicare între 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 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 pe 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 II

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

MUNICIPIUL ORADEA (*PROPRIETAR*)

PRIMAR
BIRTA FLORIN ALIN

REZIDENT,

Societatea .....
.....
.....

VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcția Juridică
MARC OLTEA DIANA

ADMINISTRATOR,
Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

DIRECTOR GENERAL
TEODORA ALINA SILAGHI

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

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 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 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, ***Rezident,***

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

REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE
A PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS IV

PREAMBUL

Prezentul Regulament de Funcționare (denumit în continuare "**Regulamentul**") reglementează principiile și regulile aplicabile organizării, funcționării și dezvoltării Parcului Industrial EUROBUSINESS IV (denumit în continuare "**Parcul Industrial**"), procedura de selecționare a rezidenților și conținutul-cadru al contractului de administrare și de prestări servicii conexe pe care Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de Administrator al Parcului (denumită în continuare "**Administratorul**") le încheie cu rezidenții, cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligațiilor ce revin atât Administratorului, cât și rezidenților.

Prezentul Regulament este un act juridic unilateral adoptat de Administratorul Parcului și are ca scopuri:

- stimularea investițiilor directe, autohtone și străine, în industrie, servicii, cercetare științifică și dezvoltare tehnologică;
- dezvoltare regională;
- dezvoltarea întreprinderilor mari, mici și mijlocii;
- crearea de noi locuri de muncă.

Parcul Industrial EUROBUSINESS IV este situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea (strada Corneliu Baba nr. 21-32), fiind întins pe o suprafață totală de 6,51 ha.

Terenul existent în Parcul Industrial se află atât în proprietatea privată a Municipiului Oradea, cât și a Administratorului și a persoanelor juridice rezidente care au finalizat investiția asumată și au dobândit dreptul de proprietate asupra unităților.

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

În conformitate cu Ordinul M.D.R.A.P. nr. 1863/2019 și cu prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, pentru amplasamentul din Parcul Industrial Administratorul deține în mod valabil titlul de parc industrial.

Exploatarea unităților existente în Parcul Industrial are la bază contractele de administrare și prestări de servicii conexe încheiate de către Administrator cu persoanele juridice care desfășoară activități economice încadrate în profilul Parcului Industrial.

Forma inițială a prezentului Regulament a fost aprobată prin Hotărârea nr.....2022 de Consiliul Local al Municipiului Oradea.

În activitatea de gestionare și administrare a Parcului Industrial, Administratorul este ținut să respecte următoarele principii:

- egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului;
- neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului;
- asigurarea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții Parcului;

- stimularea constituirii și menținerii de către rezidenți a locurilor noi de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

În cuprinsul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

- **Administratorul Parcului Industrial Eurobusiness IV** – Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., persoană juridică română de drept privat, înființată în condițiile legii de către fondatorul Municipiul Oradea cu scopul de a constitui Parcul Industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, precum și de a gestiona și de a administra Parcul Industrial în conformitate cu Ordinul M.D.R.A.P. nr. 1863/2019 și cu actele normative aplicabile parcurilor industriale;
- **Parcul Industrial Eurobusiness IV** - parcul industrial de tip *green field* situat în Oradea, strada Corneliu Baba nr. 21-32, în suprafață de 65.153 m.p. (6,51 ha), constând în terenul aferent, în construcțiile existente și în infrastructura Parcului Industrial aflate în proprietatea Municipiului Oradea, în proprietatea/administrarea Administratorului și/sau în proprietatea/folosința rezidenților, *după caz* și în cadrul căruia rezidenții Parcului desfășoară activități economice, într-un regim de facilități specifice;
- **Infrastructura Parcului Industrial Eurobusiness IV** – ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS IV, care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz;
- **Infrastructura comună a Parcului Industrial Eurobusiness IV** - partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial;
- **Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial Eurobusiness IV** - partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului Industrial;
- **Unitate** - partea integrantă a Parcului Industrial reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea/administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial și în cadrul căreia rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale;
- **Contractul de administrare și prestări de servicii conexe** - contractul încheiat în formă scrisă între Administratorul Parcului Industrial și rezidentul Parcului Industrial, prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre Administrator și rezident și sunt reglementate drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind asigurarea de

către Administrator a folosinţei uneia sau a mai multor unităţi, precum şi asigurarea serviciilor şi a accesului la utilităţile necesare activităţilor desfăşurate în cadrul Parcului Industrial, în schimbul plăţii contravalorii acestora de către rezidentul Parcului;

- **Contractul de vânzare – cumpărare** - contractul încheiat în formă scrisă între Municipiul Oradea/Administratorul Parcului Industrial şi rezidentul Parcului Industrial, prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unei unităţi în schimbul unui preţ pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească;
- **Contractul de Novaţie** – contractul încheiat în formă scrisă, prin care părţile de comun acord vor stinge vechile obligaţii sinalagmatice izvorâte din Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare şi de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenţei în conţinutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie şi vor semna un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preţ;
- **Regulamente** - actele juridice unilaterale elaborate de către Administratorul Parcului Industrial, cu forţă obligatorie faţă de toţi rezidenţii Parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare şi de funcţionare a Parcului Industrial;
- **Rezidentul Parcului Industrial Eurobusiness IV** – operatorul economic, persoană juridică română sau străină, care deţine o unitate, funcţionează conform legii şi desfăşoară activităţi economice în cadrul *Parcului Industrial Eurobusiness IV,* în baza unui contract de administrare şi prestări de servicii conexe/contract de concesiune;
- **Titlul de Parcul Industrial Eurobusiness IV** - actul administrativ, valabil, emis Administratorului de către organul de specialitate al administraţiei publice centrale, care conferă terenului destinat Parcului Industrial regimul juridic de parc industrial prevăzut de lege.

Data la care operatorul economic dobândeşte calitatea de rezident al Parcului Industrial IV 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 nr. 1165/12.12.2018 şi a Contractului de Administrare nr. 323032/12.09.2019 încheiat cu Municipiul Oradea.

Operatorii economici, persoane juridice române şi/sau străine, care, la data intrării în vigoare a Legii nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale, funcţionau conform legii şi desfăşurau activităţi economice în cadrul Parcului Industrial EUROBUSINESS IV, în baza contractelor de concesiune şi/sau a contractelor de administrare încheiate cu Administratorul, au dobândit calitatea de rezident al Parcului prin efectul Legii nr.186/2013.

LEGISLAŢIA APLICABILĂ

- Legea nr.186/2013 privind organizarea şi funcţionarea parcurilor industriale;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr.2980/2013 privind aprobarea condiţiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investiţiile realizate în parcurile industriale;
- Noul Cod Civil.

I. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS IV

1.1. Administratorul urmăreşte ca în Parcul Industrial să se desfăşoare cu preponderenţă următoarele activităţi

a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;

b) **afaceri**, în care predomină activităţile financiar-bancare, de consultanţă, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum şi activităţi de administrare a afacerilor;

c) **distribuţie**, în care predomină activităţile de depozitare mărfuri şi logistică;

d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;

e) pe lângă activităţile care predomină şi care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activităţi, se pot desfăşura o serie de **servicii conexe** şi anume: furnizarea utilităţilor, prestarea serviciilor de curăţenie şi pază, a serviciilor comerciale şi de alimentaţie publică, activităţile hoteliere, prestarea serviciilor de evidenţă contabilă, asistenţă în afaceri, a serviciilor de asigurare şi altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

1.2. La data încheierii contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, rezidenţii Parcului Industrial EUROBUSINESS IV trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele coduri CAEN:

7311 Activităţi ale agenţiilor de publicitate
7111 Activităţi de arhitectură
9003 Activităţi de creaţie artistică
7410 Activităţi de design specializat
6010 Activităţi de difuzare a programelor de radio
6020 Activităţi de difuzare a programelor de televiziune
5811 Activităţi de editare a cărţilor
5821 Activităţi de editare a jocurilor de calculator
5814 Activităţi de editare a revistelor si periodicelor
5813 Activităţi de editare a ziarelor
5812 Activităţi de editare de ghiduri, compendii liste de adrese şi similare
9004 Activităţi de gestionare a sălilor de spectacole
9001 Activităţi de interpretare artistică (spectacole)
5912 Activităţi de post-producţie cinematografică, video şi de programe de TV
5911 Activităţi de producţie cinematografică, video şi de programe de televiziune
5920 Activităţi de realizare a înregistrărilor audio şi activităţi de editare muzicală
7420 Activităţi fotografice
9002 Activităţi suport pentru interpretare artistică (spectacole)
5819 Alte activităţi de editare
2680 Fabricarea suporţilor magnetici şi optici destinaţi inregistrărilor
1820 Reproducerea înregistrărilor
1813 Servicii pregătitoare pentru pretipărire
1811 Tipărirea ziarelor
5829 Activităţi de editare a altor produse software
6201 Activităţi de realizare a soft-ului la comandă (software orientat client)
6202 Activităţi de consultanţă în tehnologia informaţiei
7022 Activităţi de consultanţă pentru afaceri şi management
7112 Activităţi de inginerie şi consultanţă tehnică legate de acestea
8230 Activităţi de organizare a expoziţiilor, târgurilor şi congreselor
7219 Cercetare- dezvoltare în alte ştiinţe naturale şi inginerie
7220 Cercetare- dezvoltare în ştiinţe sociale şi umaniste
1011 Prelucrarea şi conservarea cărnii

1012 Prelucrarea și conservarea cărnii de pasare
1013 Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)
1020 Prelucrarea și conservarea peștelui, crustaceelor și moluștelor
1032 Fabricarea sucurilor de fructe și legume
1039 Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor n.c.a.
1041 Fabricarea uleiurilor și grăsimilor
1051 Fabricarea produselor lactate și a brânzeturilor
1052 Fabricarea înghețatei
1061 Fabricarea produselor de morărit
1062 Fabricarea amidonului și a produselor din amidon
1071 Fabricarea pâinii; fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie
1072 Fabricarea biscuiților și pișcoturilor prăjiturilor și a produselor conservate de patiserie
1073 Fabricarea macaroanelor, tăițeilor, cus-cus-ului și a altor produse făinoase similare
1082 Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase
1083 Prelucrarea ceaiului și cafelei
1085 Fabricarea de mâncăruri preparate
1086 Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate și alimentelor dietetice
1089 Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.
1101 Distilarea, rafinarea și mixarea băuturilor alcoolice
1107 Producția de băuturi răcoritoare nealcoolice, de ape minerale și alte ape îmbuteliate
1320 Producția de țesături
1330 Finisarea materialelor textile
1391 Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare
1392 Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcămintei și a lenjeriei de corp)
1393 Fabricarea de covoare și mochete
1395 Fabricarea de textile nețesute și art. din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte
1399 Fabricarea altor articole textile n.c.a.
1411 Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele
1412 Fabricarea de articole de imbrăcăminte pentru lucru
1413 Fabricarea altor articole de imbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)
1414 Fabricarea de articole de lenjerie de corp
1419 Fabricarea altor articole de imbrăcăminte și accesorii n.c.a.
1420 Fabricarea articolelor din blană
1431 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie
1439 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbracaminte
1511 Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor
1512 Fabricarea articolelor de voiaj și marochinarie și a articolelor de harnasament
1520 Fabricarea încălțămintei
1721 Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton
1722 Fabricarea produselor de uz gospodaresc și sanitar, din hârtie sau carton
1723 Fabricarea articolelor de papetarie
1729 Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a.
1811 Tipărirea ziarelor
1812 Alte activități de tipărire n.c.a.
1813 Servicii pregătitoare pentru pretipărire
1814 Legătorie și servicii conexe

1820 Reproducerea înregistrărilor
2041 Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere
2042 Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)
2120 Fabricarea preparatelor farmaceutice
2211 Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor
2219 Fabricarea altor produse din cauciuc
2221 Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic
2222 Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic
2223 Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții
2229 Fabricarea altor produse din material plastic
2311 Fabricarea sticlei plate
2312 Prelucrarea si fasonarea sticlei plate
2313 Fabricarea articolelor din sticla
2314 Fabricarea fibrelor din sticla
2319 Fabricarea de sticlarie tehnica
2511 Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice
2512 Fabricarea de uși și ferestre din metal
2521 Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală
2529 Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice
2571 Fabricarea produselor de tăiat
2572 Fabricarea articolelor de feronerie
2573 Fabricarea uneltelor
2592 Fabricarea ambalajelor ușoare din metal
2593 Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri
2594 Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe
2599 Fabricarea altor articole din metal n.c.a.
2611 Fabricarea subansamblurilor electronice (module)
2612 Fabricarea altor componente electronice
2620 Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice
2630 Fabricarea echipamentelor de comunicații
2640 Fabricarea produselor electronice de larg consum
2651 Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsura, verificare, control, navigație
2660 Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie
2670 Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice
2680 Fabricarea suporților magnetici și optici destinați înregistrărilor
2711 Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității
2712 Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității
2732 Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice
2740 Fabricarea de echipamente electrice de iluminat
2751 Fabricarea de aparate electrocasnice
2752 Fabricarea de echipamente casnice neelectrice
2790 Fabricarea altor echipamente electrice
2811 Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)
2812 Fabricarea de motoare hidraulice
2813 Fabricarea de pompe și compresoare
2814 Fabricarea de articole de robinetărie

2815 Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie
2821 Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor
2822 Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat
2823 Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)
2825 Fabricarea ehipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic
2829 Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.
2830 Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatări forestiere
2841 Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului
2849 Fabricarea altor mașini-unelte n.c.a.
2891 Fabricarea utilajelor pentru metalurgie
2892 Fabricarea utilajelor pentru extracție și construcții
2893 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor și tutunului
2894 Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcămintei și a pielăriei
2896 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice și a cauciucului
2899 Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a.
2920 Producția de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci și semiremorci
2931 Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule
2932 Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule
3101 Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine
3102 Fabricarea de mobilă pentru bucătării
3109 Fabricarea de mobilă n.c.a.
3212 Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare din metale și pietre prețioase
3213 Fabricarea imitațiilor de bijuterii și articole similare
3230 Fabricarea articolelor pentru sport
3240 Fabricarea jocurilor și jucăriilor
3250 Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator
3291 Fabricarea măturilor și periilor
3299 Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.
3311 Repararea articolelor fabricate din metal
3312 Repararea mașinilor
3313 Repararea echipamentelor electronice și optice
3314 Repararea echipamentelor electrice
3319 Repararea altor echipamente
2444 Metalurgia cuprului
4941 Transporturi rutiere de mărfuri
6110 Activități de telecomunicații prin rețele cu cablu
6120 Activități de telecomunicații prin rețele fără cablu (exclusiv prin satelit)
6130 Activități de telecomunicații prin satelit
6190 Alte activități de telecomunicații
6201 Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)
6202 Activități de consultanță în tehnologia informației
6203 Activități de management (gestiune și exploatare) a mijloacelor de calcul
6209 Alte activități de servicii privind tehnologia informației
6311 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor *web* și activități conexe

6312 Activități ale portalurilor *web*
6391 Activități ale agențiilor de știri
6399 Alte activități de servicii informaționale n.c.a.
6420 Activități ale holdingurilor
6491 Leasing financiar
6492 Alte activități de creditare
6499 Alte intermedieri financiare n.c.a.
6612 Activități de intermediere a tranzacțiilor financiare
6619 Activități auxiliare intermedierilor financiare, exclusiv activități de asigurări și fonduri de pensii
6621 Activități de evaluare a riscului de asigurare și a pagubelor
6622 Activități ale agenților și broker-ilor de asigurări
6629 Alte activități auxiliare de asigurări și fonduri de pensii
6630 Activități de administrare a fondurilor
6910 Activități juridice
6920 Activități de contabilitate și audit financiar; consultanță în domeniul fiscal
7010 Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate
7021 Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării
7022 Activități de consultanță pentru afaceri și management
7111 Activități de arhitectura
7112 Activități de inginerie și consultanță tehnica legate de acestea
7120 Activități de testare și analize tehnice
7211 Cercetare-dezvoltare în biotehnologie
7219 Cercetare-dezvoltare în alte științe naturale și inginerie
7220 Cercetare-dezvoltare în științe sociale și umaniste
7311 Activități ale agențiilor de publicitate
7312 Servicii de reprezentare media
7320 Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice
7410 Activități de design specializat
7420 Activități fotografice
7430 Activități de traducere scrisă și orală (interpreți)
7490 Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.
7711 Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare
7712 Activități de închiriere și leasing cu autovehicule rutiere grele
7721 Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv
7722 Închirierea de casete video și discuri (CD-uri, DVD-uri)
7729 Activități de închiriere și leasing cu alte bunuri personale și gospodărești n.c.a.
7731 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente agricole
7732 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente pentru construcții
7733 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de birou (inclusiv calculatoare)
7739 Activități de închiriere și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile
7810 Activități ale agențiilor de plasare a forței de munca
7820 Activități de contractare, pe baze temporare, a personalului
7830 Servicii de furnizare și management a forței de munca
7911 Activitati ale agențiilor turistice
7912 Activități ale tur-operatorilor
7990 Alte servicii de rezervare și asistență turistică

8010 Activități de protecție și gardă
8020 Activități de servicii privind sistemele de securizare
8030 Activități de investigații
8110 Activități de servicii suport combinate
8121 Activități generale (nespecializate) de curățenie interioara a clădirilor
8122 Activități specializate de curățenie a clădirilor, mijloacelor de transport, mașini și utilaje industriale
8129 Alte activități de curățenie n.c.a.
8130 Activități de întreținere peisagistică
8211 Activități combinate de secretariat
8219 Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat
8220 Activități ale centrelor de intermediere telefonică (call center)
8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor
8291 Activități ale agențiilor de colectare și a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului
8292 Activități de ambalare
8299 Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.
6810 Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii
6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
6831 Agenții imobiliare
6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract

1.3. 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.

1.4. Totodată, rezidenții Parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

1.5. Nicio activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial.

1.6. 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.

II. OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI

2.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele obligații:
a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;

c) să încheie cu rezidenţii Parcului selectaţi potrivit prezentului Regulament contractele de administrare şi prestări de servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenţii în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1165/12.12.2018 şi a contractului de administrare nr. 323032/12.09.2019 încheiat cu Municipiul Oradea;
d) să asigure rezidenţilor Parcului dreptul de folosinţă asupra unităţilor care formează obiectul contractelor de administrare şi de prestări servicii conexe încheiate cu aceştia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcţii pe terenul aferent unităţilor în baza contractelor încheiate conform legii;
e) să asigure rezidenţilor Parcului dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial;
f) să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenţilor Parcului folosinţa normală asupra unităţilor, infrastructurii exclusive şi infrastructurii comune;
g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, *exceptând* situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenţii Parcului, în numele şi pe seama acestora;
h) să elaboreze strategia de organizare, funcţionare şi dezvoltare a Parcului Industrial;
i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu şi avizier;
î) să gestioneze fondurile obţinute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare;
j) să depună diligenţele pentru atragerea surselor de finanţare în scopul finanţării ori cofinanţării, după caz, a proiectelor investiţionale de întreţinere şi/sau dezvoltare şi/sau retehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
k) să colaboreze şi să coopereze cu autorităţile publice central şi/sau locale, interne şi/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum şi în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
m) să îndeplinească orice alte obligaţii stipulate în contractele de administrare şi de prestări servicii conexe/contractele de concesiune şi/sau în regulamentele proprii.

III. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI

3.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:
a) să încaseze de la rezidenţii Parcului sumele de bani datorate de către aceştia în baza contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe şi a prezentului Regulament de Funcţionare;
b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenţii Parcului, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial;
c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziţii legale şi/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/Municipiul Oradea;
d) să acorde dreptul de folosinţă oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Municipiului Oradea sau a Administratorului, conform legii;

e) să închirieze exclusiv viitorilor rezidenţi ai Parcului Industrial birourile disponibile în imobilul situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, în vederea declarării sediului social al acestora şi desfăşurării activităţii până la data finalizării investiţiei;
f) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare şi prestări de servicii conexe, în contractele de administrare şi/sau în regulamentele proprii.
g) să beneficieze 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 IV Oradea.

IV. OBLIGAŢIILE REZIDENŢILOR PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS IV

4.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenţilor Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligaţii:
a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obţinerea autorizaţiei de construcţie în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorul referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea şi începerea lucrărilor de proiectare;
b) să înceapă lucrările *de* construcţie pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unităţii aflate în folosinţă, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcţie, conform documentaţiei depuse la Instituţia Arhitectului-Şef;
c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcţie, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare şi de prestări servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1165/12.12.2018 şi a contractului de administrare nr. 323032/12.09.2019 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/unitățile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepția uzurii normale - să le mențină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;
l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;
m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
n) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
o) să respecte regulile de circulație în Parcul Industrial;
p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.
În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial.
În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți.
r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

4.2. În situația prevăzută la pct.12.4., pe lângă obligațiile prevăzute la pct.4.1. rezidenților le mai revin următoarele obligații:
a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinației acesteia și într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți;
b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
e) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosința sa ori clădirilor aflate în folosința altor

rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;
g) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul Industrial;
h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create și orice alte informații prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului Industrial;
i) de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, co-contractanților, agenților și vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului Regulament.

4.3. Administratorul și rezidenții pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestare servicii conexe/altor tipuri de contracte, orice alte obligații și/sau drepturi suplimentare care le revin rezidenților Parcului Industrial, cu respectarea legilor și regulamentelor în vigoare.

V. DREPTURILE REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS IV

5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului Industrial, rezidenților le revin, *în principal*, următoarele drepturi:
a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1165/12.12.2018 și a contractului de administrare nr. 323032/12.09.2019 dintre Municipiul Oradea și Administrator;
b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
c) dreptul de preempțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezindenților;
d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1165/12.12.2018 și a contractului de administrare nr. 323032/12.09.2019 dintre Municipiul Oradea și Administrator.

VI. INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS IV

6.1. Administratorul deține în administrare exclusivă rețelele de telecomunicații, de drumuri, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente, rețeaua electrică de distribuție (inclusiv stații de conexiune și posturi trafo) și va deține orice alte clădiri, construcții, instalații etc care vor fi realizate în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV 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.

6.2. Rezidentul care a cumpărat parcela de teren aflată în Parcul Industrial și pe care a edificat o construcție sau pe care a introdus elemente de rețele de utilități este proprietarul exclusiv al acestora, având un drept discreționar în ceea ce privește proprietatea sa.

6.3. Cu toate acestea, pentru a verifica respectarea obligațiilor care îi revin rezidentului conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe/contractului de concesiune și/sau prin regulamente, dar și pentru a asigura funcționarea optimă a Parcului Industrial (indiferent dacă rezidentul deține sau nu un drept de proprietate asupra parcelei), Administratorul are drept de acces la oricare dintre elementele componente ale infrastructurii Parcului Industrial, chiar și în situația în care acestea sunt situate pe proprietatea rezidentului, cu condiția ca Administratorul să-l notifice în prealabil pe rezident cu privire la exercitarea acestui drept.

6.4. În cazul în care intervenția Administratorului este necesară în vederea efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, înlăturării unor avarii și/sau pentru limitarea unor pagube, acesta nu are obligația de a notifica în prealabil rezidentul cu privire la exercitarea dreptului de acces.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. Administratorul Parcului Industrial nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligaţiilor legale referitoare la activitatea desfăşurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare şi de prestări servicii conexe.

6.11. Parcul Industrial EUROBUSINESS IV va avea următoarele utilităţi şi dotări, acestea fiind in curs de implementare cu termen de finalizare pana la finele anului 2023:

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

6.12. Reţeaua interioară de drumuri se racordează la DN 797 (strada Corneliu Baba, nr. 21-32) respectiv la soseaua ocolitoare de centura. Fiecare parcelă are acces direct la reţeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

6.13. Căile interioare de acces sunt drumuri publice potrivit Planului Urbanistic Zonal şi nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenţilor.

6.14. În ceea ce priveşte alimentarea cu gaz metan, racordarea la reţeaua de gaze naturale a oraşului se poate 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.

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

6.16. Modalităţile de exploatare a unităţilor ocupate în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV şi de realizare/de utilizare a construcţiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 93/2019, care poate fi consultat la următoarea adresă: www.adlo.ro .

6.17. 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 60% din suprafaţa totală a terenului (prin excepţie, în cazuri temeinic justificate C.M.U.A.T din cadrul Primăriei Municipiului Oradea poate aviza majorarea procentului de ocupare a terenului;
- suprafaţa parcajelor se determină în funcţie de destinaţia, de capacitatea construcţiei şi 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.

VII. REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAŢIA AUTO ŞI PARCAREA

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

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

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

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

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

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

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

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

7.9. Accesul pietonal în interiorul Parcului Industrial este gratuit.

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

VIII. AMENAJAREA, ÎNTREȚINEREA, DESZĂPEZIREA ȘI SALUBRIZAREA SPAȚIILOR COMUNE

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

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

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

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

8.5. În ceea ce privește întreținerea spațiilor verzi amenajate în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS IV contractează serviciile având ca scop amenajarea, întreținerea și salubrizarea spațiilor verzi din Parcul Industrial.

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

8.7. Este interzisă aruncarea țigărilor aprinse sau consumate în coșurile de gunoi ori pe carosabil. Pentru păstrarea unui ambient plăcut și pentru evitarea pericolelor de incendiu este

obligatorie folosirea scrumierelor existente şi a locurilor de fumat special amenajate de către rezidenţi în incinta unităţii deţinute.

8.8. Se interzice pozarea cablurilor de alimentare cu energie electrică şi/sau de telecomunicaţii aerian sau pe acoperişul sau/şi pe faţada clădirilor, fără înştiinţarea prealabilă scrisă a Administratorului şi fără reprezentarea acestuia.

IX. DOBÂNDIREA ŞI EXERCITAREA DE CĂTRE A DREPTULUI DE FOLOSINŢĂ ASUPRA UNITĂŢILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS IV

9.1. Administrarea Parcului Industrial EUROBUSINESS IV se realizează în baza contractelor pe care Administratorul le încheie cu rezidenţii Parcului fie după finalizarea procedurii de **licitaţie deschisă** prevăzute la **punctul 12.2.**, fie după finalizarea procedurilor de **negociere directă** prevăzute la **punctele 12.3., 12.4. şi 12.5.**

9.2. Prin "*investiţii cu impact local şi generatoare de locuri de muncă stabile şi atractive*" se înţeleg investiţiile care generează cel puţin 200 noi locuri de muncă şi a căror valoare (mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfăşurarea activităţii autorizate) este de minimum 3 (trei) milioane Euro.

9.3. Conţinutul-cadru al contractului de administrare şi prestări de servicii conexe este prezentat în **Anexele 2 şi 2a)** care face parte integrantă din prezentul Regulament şi are caracter obligatoriu.

9.4. În cazul în care Administratorul şi/sau Municipiul Oradea vor încheia cu rezidenţii şi un alt tip de contract, conţinutul-cadru al contractului de administrare şi prestări de servicii conexe va putea fi completat şi adaptat în mod corespunzător.

9.5. **Rezidenţilor** prezenţi în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV **le este interzis** să subcedeze dreptul de folosinţă asupra unităţii deţinute sau să vândă ori să închirieze spaţiile de producţie/prestări servicii realizate din investiţiile proprii fără acordul prealabil scris al Administratorului.

9.6. În cazul obţinerii acordului prealabil scris din partea Societăţii-Administrator, noile activităţi trebuie să respecte profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial.

9.7. Rezidenţilor prezenţi în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Administratorului, profilul iniţial al activităţii în considerarea căruia le-a fost acceptate ofertele, *cu excepţia* situaţiilor speciale justificate de necesitatea dezvoltării şi adaptării producţiei proprii la cerinţele pieţei. Schimbările vor fi admise doar cu respectarea profilurilor de activitate acceptate în Parcul Industrial.

9.8. Modalitatea şi condiţiile de exercitare de către rezidenţi a dreptului de folosinţă asupra infrastructurii comune şi a infrastructurii exclusive, termenii şi condiţiile de furnizare, în condiţiile legii, a utilităţilor în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, regulile referitoare la regimul circulaţiei pietonale şi cu autovehicule în incinta Parcului Industrial, modalitatea de calcul al cheltuielilor individuale şi al cheltuielilor colective, precum şi măsurile impuse în domeniul protecţiei mediului vor fi reglementate şi detaliate de către Administrator în mod distinct, printr-un regulament adoptat conform art.14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale şi cu respectarea actelor de înfiinţare şi de funcţionare ale Societăţii-Administrator.

X. CONTRACTUL DE VÂNZARE – CUMPĂRARE ŞI TAXA DE ADMINISTRARE

A. PENTRU NOII REZIDENȚI (Contracte încheiate după data de 01.10.2022):

10.1.Valoarea prețului de referință/de bază a terenului este stabilită ca valoare de referință la începutul fiecărui an calendaristic (pentru terenurile libere ce urmează a fi scoase la licitație sau negociere directă) și este egală cu valoarea prețului terenului/mp rezultat dintr-un Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor, pentru fiecare parcelă identificată distinct din punct de vedere a numărului cadastral (din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS IV), și însușit de Proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., și reprezintă prețul minim de pornire în cadrul procedurilor de Licitație Deschisă și Negociere Directă.

10.2.După parcurgerea procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ sau NEGOCIERE DIRECTĂ în vederea dobândirii calității de rezident al PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS IV ORADEA, Societatea care și-a adjudecat parcela, ca urmare a angajamentelor asumate și a procedurii parcurse, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății. Cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț, cu condiția ca la acel moment să fie finalizată investiția și angajarea personalului asumat. Condiția realizării investiției și angajarea personalului asumat este obligatorie și se va realiza cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare.

Plata prețului terenului de către cumpărător se va face în 25 de rate anuale, având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii.

După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de către rezident, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.

10.3. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare vor menționa în cuprinsul Contractului de Vânzare – Cumpărare în mod expres: că va solicita înscrierea ipotecii legale și a interdicției de înstrăinare și grevare în Cartea Funciară, pentru vânzătoare, conform art.2386, pct.1 din Codul Civil, pentru prețul neîncasat.

Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrarea în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligațiilor asumate Contractul de Vânzare – Cumpărare se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1329 și următoarele din Codul Civil.

MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, va notifica cumpărătoarea în scris, în legătură cu îndeplinirea condițiilor rezolutorii, iar operațiunile de Carte Funciară vor opera în baza încheierii de certificare eliberate de către Notarul Public, la cererea creditorului obligațiilor și în baza documentelor justificative: extrase de cont, raporturi de expertiză, certificate fiscale, orice fel de probe, enumerarea având un caracter exemplificativ și nu limitativ.

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

Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei.

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:

- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din încheierea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică, după caz. Raportul de evaluare sau de expertiză tehnico-economică se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului;

- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

10.4. Taxa de administrare va fi percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

10.5. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:

a) iluminatul public în spațiile comune;

b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;

c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unități*;

d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;

e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*

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

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

10.8. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform Contractului de administrare și prestări servicii conexe/Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

10.9. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV.

B. PENTRU REZIDENȚII EXISTENȚI CARE AU FINALIZAT INVESTIȚIA:

10.10. Valoarea prețului terenului pentru rezidenții care au încheiate Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie cu MUNICIPIUL ORADEA/Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., la data intrării în vigoare a modificărilor prezentului Regulament, este prețul de adjudecare (care a avut ca bază raportul de evaluare valabil la data licitației/negocierii) din cadrul Procedurii de Licitație Deschisă sau Negociere Directă, respectiv prețul plătit/mp/25 ani, în baza unuia din Contractele mai sus enumerate.

10.11. Rezidentul existent care a finalizat investiția și a angajat personalul asumat, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. un Contract de Novație prin care părțile de comun acord vor stinge vechile obligații sinalagmatice izvorâte din Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie și vor semna un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț.

Contractul de Novație va cuprinde obligatoriu valoarea rămasă de plată din oferta adjudecată și durata rămasă de plată din cei 25 de ani asumați în contract.

Plata prețului terenului de către cumpărător se va face în rate anuale, număr care va coincide cu numărul de rate scadente și ani rămași a fi achitați până la anul 25, rezultați din Contractele de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie, care au făcut obiectul novației, respectiv valoarea având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii.

Cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat, care se vor vira proprietarului.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de către rezident, printr-o notificare, urmând ca această (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.

10.12. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare vor menționa în cuprinsul Contractului de Vânzare – Cumpărare în mod expres: că va solicita înscrierea ipotecii legale și a interdicției de înstrăinare și grevare în Cartea Funciară, pentru vânzătoare, conform art.2386, pct.1 din Codul Civil, pentru prețul neîncasat.

Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, Contractul de Vânzare – Cumpărare va fi considerat rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală.

MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, va notifica cumpărătoarea în scris, în legătură cu îndeplinirea condițiilor rezolutorii, iar operațiunile de Carte Funciară vor opera în baza încheierii de certificare eliberate de către Notarul Public, la cererea creditorului obligațiilor și în baza documentelor justificative: extrase de cont, rapoarte de expertiză, certificate fiscale, orice fel de probe, enumerarea având un caracter exemplificativ și nu limitativ.

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

Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei.

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:

- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, neamortizată din inclusiv materialele în stadiul fizic aflate pe șantier (în valoare ce va fi negociată amiabil cu rezidentul sau în baza unui raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică ce se întocmește în scopul negocierii și pe cheltuiala proprietarului terenului);

- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

10.13. Taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

10.14. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:

a) iluminatul public în spațiile comune;

b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;

c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unități*;

d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;

e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de*

utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.

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

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

10.17. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform Contractului de administrare și prestări servicii conexe/Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

10.18. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV. La data semnării Contractului de Novație, vechiul Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe va înceta urmând a fi semnat un nou Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe cu Rezidentul în noua sa calitate de proprietar al terenului.

C. PENTRU REZIDENȚII EXISTENȚI CARE NU AU FINALIZAT INVESTIȚIA:

10.19 Valoarea prețului terenului pentru rezidenții care au încheiate Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie cu MUNICIPIUL ORADEA/Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., la data intrării în vigoare a modificărilor prezentului Regulament, [redacted] din cadrul Procedurii de Licitație Deschisă sau Negociere Directă, respectiv prețul plătit/mp/25 ani, în baza unuia din Contractele mai sus enumerate.

10.20 Rezidentul existent care a nu a finalizat investiția și nu a angajat personalul asumat, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., un Contract de Novație prin care părțile de comun acord vor stinge vechile obligații sinalagmatice izvorâte din Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie și vor semna un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț și cu obligația corelativă de încadrarea în termenul rămas până la maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajarea personalului asumat.

Contractul de Novație va cuprinde obligatoriu valoarea rămasă de plată din oferta adjudecată și durata rămasă de plată din cei 25 de ani asumați în contract.

Plata prețului terenului de către cumpărător se va face în rate anuale, număr care va coincide cu numărul de rate scadente și ani rămași a fi achitați până la anul 25, rezultați din Contractele de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie, care au făcut

obiectul novației, respectiv valoarea având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii.

După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul rămas până la maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de către rezident, printr-o notificare, urmând ca această (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.

10.21. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare vor menționa în cuprinsul Contractului de Vânzare – Cumpărare în mod expres: că va solicita înscrierea ipotecii legale și a interdicției de înstrăinare și grevare în Cartea Funciară, pentru vânzătoare, conform art.2386, pct.1 din Codul Civil, pentru prețul neîncasat.

Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrarea în termenul rămas până la maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligațiilor asumate Contractul de Vânzare – Cumpărare se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1399 și următoarele din Codul Civil.

MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, va notifica cumpărătoarea în scris, în legătură cu îndeplinirea condițiilor rezolutorii, iar operațiunile de Carte Funciară vor opera în baza încheierii de certificare eliberate de către Notarul Public, la cererea creditorului obligațiilor și în baza documentelor justificative, extrase de cont, rapoarte de expertiză, certificate fiscale, orice fel de probe, enumerarea având un caracter exemplificativ și nu limitativ.

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

Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei.

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:

- Proprietarul terenului va putea, fără intervenția instanței de judecată, construcția edificată în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției la data fixă de la momentul preluării terenului de către Proprietar în starea inițială, stabilită pe un raport de evaluare întocmit de către o bancă evaluatoare, după caz, Raportul de evaluare sau de expertiză tehnică întocmit de către un expert evaluator agreat de părți, la cererea Proprietarului terenului;

- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

10.22. 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.

10.23. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure 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.*

10.24. Potrivit prezentului Regulament, **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.

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

10.26. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafaţă a terenului aflat în folosinţa/proprietatea rezidentului, conform Contractului de administrare şi prestări servicii conexe/Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.

10.27. 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 IV. La data semnării Contractului de Novaţie, vechiul Contract de Administrare şi Prestări Servicii Conexe va înceta urmând a fi semnat un nou Contract de Administrare şi Prestări Servicii Conexe cu Rezidentul în noua sa calitate de proprietar al terenului.

XI. DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENŢI A DREPTULUI DE FOLOSINŢĂ ASUPRA UNITĂŢILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS IV

11.1. În cazul atribuirii unităţilor disponibile prin **LICITAŢIE DESCHISĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosinţă exclusivă asupra unităţii care formează obiectul contractului de administrare şi prestări servicii conexe, este de maximum 25 (douăzecişicinci) ani, după ce rezidentul achită ultima rată a Contractului de Vânzare – Cumpărare şi devine proprietar se va semna un nou Contract de Administrare şi Prestări Servicii Conexe, în calitate de Proprietar, pe durată nedeterminată.

11.2. În cazul investiţiilor a căror valoare este de minimum 5 (cinci) milioane Euro, atribuirea **unităţilor reprezentate de parcelele disponibile în Parcul Industrial** va fi realizată prin procedura **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

11.3. Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosinţă asupra unităţii care formează obiectul contractului de administrare şi prestări servicii conexe este de 25 (douăzecişicinci) ani, după ce rezidentul achită ultima rată a Contractului de Vânzare –

Cumpărare şi devine proprietar se va semna un nou Contract de Administrare şi Prestări Servicii Conexe, în calitate de Proprietar, pe durată nedeterminată.

11.4. Ulterior cumpărării unităţii 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.

11.5. Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administraţia Parcului Industrial EUROBUSINESS IV 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 IV, 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.

11.6. În cazul parcelelor limitrofe solicitate pentru extindere de rezidenţii care au dezvoltat integral un proiect de investiţii conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness IV Oradea, aceştia trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerinţe: au cumpărat terenul, doresc să extindă proiectul asumat iniţial şi finalizat păstrând obligatoriu aceeaşi domeniu de activitate şi suma investită sa fie proportional cu investitia asumata initial(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*), precum si numarul de locuri de munca noi create, se vor aplica prevederile art.10.1; 10.2; 10.3; 10.4; 10.5; 10.6; 10.7; 10.8; 10.9.

XII. ACCESUL REZIDENŢILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS IV

12.1. Operatorii economici persoane juridice care au ca obiect de activitate cel puţin unul dintre codurile CAEN enumerate la **Capitolul I, punctul 1.2.**, şi care îndeplineşte toate condiţiile prevăzute în prezentul Capitol poate dobândi un drept de folosinţă asupra unei unităţi disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV.

12.2. LICITAŢIA DESCHISĂ

12.2.1. Contractele de administrare şi de prestări servicii conexe/Contractele de Vânzare – Cumpărare, având ca obiect unităţile disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV pot fi încheiate cu rezidenţii numai după participarea acestora la **LICITAŢIA DESCHISĂ** organizată periodic de către Administrator, în conformitate cu dispoziţiile prezentului Regulament şi ale caietului de sarcini.

12.2.2. 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, rezidenţii au posibilitatea plăţii anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare.

12.2.3. 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.

12.2.4. 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.

12.2.5. Finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei asumate va fi adusă la cunoştinţa ADLO de catre rezident, printr-o notificare, urmând ca aceast (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică şi valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru in Asociaţia Naţională a Evaluatorilor şi agreat de ambele părţi contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.

12.2.6. Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-a angajat, rezidentul are posibilitatea plăţii anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare, care se vor vira integral proprietarului.

12.2.7. 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, conform prevederilor de la art.10.4, 10.5, 10.6, 10.7 şi 10.8.

12.2.8. În cazul procedurii de **LICITAŢIE DESCHISĂ**, accesul viitorilor rezidenţi în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV este condiţionat de îndeplinirea cumulativă a cerinţelor de calificare şi a criteriilor de eligibilitate.

12.2.9. Cerinţele de calificare şi criteriile de eligibilitate, modalităţile, forma şi termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini, aprobat şi publicat în prealabil de către Administrator.

12.2.10. Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV investitorul care participă la licitaţia 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 ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă şi/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 IV.

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;
c) 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 IV.

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

A) 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 Administrator şi specificate în prezentul Regulament;
g) au constituit garanţia de participare;
h) au depus cópii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitaţie;
i) au depus cópii de pe bilanţurile contabile;
j) organul decizional al Societăţii a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, 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 caietul de sarcini.

B) 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 cópii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitaţie, în copie legalizată;
i) au depus cópii 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 IV, 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 caietul de sarcini) atât în limba română, cât şi în traducere legalizată.

12.3. NEGOCIEREA DIRECTĂ

12.3.1. *Prin excepţie*, **în cazul investiţiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro**
realizate pe parcelele de teren aflate în proprietatea Municipiului Oradea/Administratorului şi în cazul investiţiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro şi care generează cel puţin 200 (douăsute) noi locuri de muncă (realizate prin exploatarea unităţii reprezentate de clădirea edificată de Administrator împreună cu terenul aferent), şi în cazul investiţiilor realizate pe parcelele limitrofe solicitate pentru extindere de rezidenţii care au dezvoltat integral un proiect de investiţii conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness IV Oradea, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerinţe: au cumpărat terenul, doresc să extindă proiectul asumat iniţial şi finalizat păstrând obligatoriu aceeaşi domeniu de activitate şi suma investită sa fie proportional cu investitia asumata initial(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*), precum şi numărul de locuri de muncă noi create, Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, contractul de administrare şi de prestări servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat de către Municipiul Oradea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.500/29.06.2009 şi Contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 - să îl încheie cu rezidenţii, se semnează cu rezidentul numai după parcurgerea procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

12.3.2. În cazul investiţiilor a căror valoare se situează între **5.000.000 Euro şi 25.000.000 Euro inclusiv** şi după realizarea şi ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, rezidenţii au posibilitatea plăţii anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare după realizarea a **minimum 15%** din valoarea totală a investiţiei la care s-au angajat.

12.3.3. În cazul investiţiilor a căror valoare se situează între **25.000.001 Euro şi 50.000.000 Euro inclusiv** şi după realizarea şi ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, **rezidenţii au posibilitatea** rezidenţii au posibilitatea plăţii anticipate a ratelor din

Contractul de Vânzare – Cumpărare **după realizarea a minimum 10% din valoarea totală a investiţiei** la care s-au angajat angajat.

12.3.4. În cazul investiţiilor a căror valoare este **mai mare de 50.000.001 Euro** şi după realizarea şi ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, **rezidenţii au posibilitatea plăţii anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare după realizarea a minimum 5% din valoarea totală a investiţiei** la care s-au angajat.

12.3.5. 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.

12.3.6. Constatarea realizării 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.

12.3.7. Constatarea realizării cotei de minimum 15% din valoarea totală a investiţiei (în cazul investiţiilor a căror valoare se situează între 5.000.000 Euro şi 25.000.000 Euro inclusiv), a cotei de minimum 10% din valoarea totală a investiţiei (în cazul investiţiilor a căror valoare se situează între 25.000.001 Euro şi 50.000.000 Euro inclusiv), respectiv a cotei de minimum 5% din valoarea totală a investiţiei (în cazul investiţiilor a căror valoare se situează peste 50.000.001 Euro din valoarea totală a investiţiei asumate revine Administraţiei Parcului, pe baza sesizării scrise prealabile din partea rezidentului care va demonstra că îndeplineşte această condiţie. Cotele de minimum 15%, respectiv de minimum 10% şi de minimum 5% trebuie să se reflecte în investiţiile corporale.

12.3.8. Realizarea în proporţie de 15% din valoarea totală a investiţiei, respectiv de 10% din valoarea totală a investiţiei sau de 5% din valoarea totală a investiţiei este 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.

12.3.9. Raportul de evaluare se întocmeşte pe cheltuiala rezidentului, după transmiterea către Administrator a notificării prealabile scrise. Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporţie de minimum 15% din valoarea investiţiei la care s-a angajat, respectiv de minimum 10% din valoarea investiţiei la care s-a angajat sau de 5% din valoarea totală a investiţiei la care s-a angajat, rezidentul va avea dreptul de a cumpăra terenul.
În acest caz, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosinţa sa, conform prevederilor de la art.10.4, 10.5, 10.6, 10.7 şi 10.8.

12.3.10. În cazul în care după achiziţionarea terenului/unităţii, rezidentul **nu** respectă – înăuntrul termenului prevăzut prin contractul de vânzare-cumpărare – obligaţia de a finaliza în proporţie de 100% investiţia iniţial asumată, precum şi în cazul în care rezidentul cumpărător nu respectă orice alte obligaţii prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului/unităţii, acesta va fi rezoluţionat de plin drept, fără nicio formalitate prealabilă şi fără intervenţia vreunei instanţe judecătoreşti.

12.3.11. În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**, viitorul rezident al Parcului Industrial EUROBUSINESS IV trebuie să facă dovada îndeplinirii cumulative 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 ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă şi/ 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 profilul general de activitate al Parcului Industrial EUROBUSINESS IV.

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) administratorii nu sunt condamnaţi în procese penale pentru infracţiuni (cazier 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 profilul general de activitate al Parcului Industrial EUROBUSINESS IV.

12.3.12. Procedura **NEGOCIERII DIRECTE** va fi iniţiată de către Administrator după primirea scrisorii de intenţie pe care investitorul interesat o va depune cu respectarea cerinţelor specificate în prezentul Regulament.

12.3.13. **Scrisoarea de intenţie va fi însoţită de documentele conţinând cel puţin următoarele informaţii:**

A) 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 documentaţiei complete care însoţeşte scrisoarea de intenţie, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local (aceasta condiţie este considerată a fi îndeplinită şi în situaţia în care pesoana juridică 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 prezentul Regulament;
g) au depus cópii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;
h) au depus cópii de pe bilanţurile contabile;
i) organul decizional a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar *sau*
j) organul decizional al Societăţii-mamă a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenţei Societăţii-mamă);
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 cu Societatea-Administrator şi/sau cu Municipiul Oradea;
l) au depus Scrisoarea de intenţie însoţită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investiţiile asumate şi descrierea activităţilor de producţie* autorizate pe care investitorul le va desfăşura în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat* şi *Declaraţia privind problemele de mediu.*

B) 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 documentaţiei complete care însoţeşte scrisoarea de intenţie, 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 depus cópii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitaţie, în copie legalizată;
h) au depus cópii de pe bilanţurile contabile în copie legalizată, după caz;
i) organul decizional a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar *sau*
j) organul decizional al Societăţii-mamă a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenţei Societăţii-mamă);

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 Scrisoarea de intenţie (însoţită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investiţiile asumate şi descrierea activităţilor de producţie* autorizate pe care investitorul le va desfăşura în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat* şi *Declaraţia privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât şi în traducere legalizată.

12.4. În cazul parcelelor limitrofe solicitate pentru extindere de rezidenţii care au dezvoltat integral un proiect de investiţii conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness IV Oradea, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerinţe: au cumpărat terenul, doresc să extindă proiectul asumat iniţial şi finalizat păstrând obligatoriu aceeaşi domeniu de activitate şi suma investită sa fie proportional cu investitia asumata initial(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*), precum si numarul de locuri de munca noi create.

12.4.1. Un rezident al Parcului Industrial Eurobusiness IV Oradea care a dezvoltat integral un proiect de investiţii conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness IV Oradea poate solicita o singură dată extinderea pe o parcelă limitrofă liberă;

12.4.2. Parcela limitrofă este aceea parcelă care se află în vecinătatea parcelei pe care un rezident a dezvoltat integral proiectul de investiţii conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness IV Oradea;

12.4.3. După realizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-a angajat şi după realizarea şi ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, rezidenţii au posibilitatea plăţii anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare.

12.4.4. Constatarea realizării 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.

12.4.5. Realizarea 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.

12.4.6. Raportul de evaluare se întocmeşte pe cheltuiala rezidentului şi pe baza notificării scrise prealabile a acestuia. Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-a angajat şi dacă rezidentul face dovada realizării numărului minim de locuri de muncă asumat, atunci va avea dreptul de a plătii anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare.

12.5. În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ, având ca obiect parcelele limitrofe solicitate pentru extindere, de către un rezident care a dezvoltat integral un proiect de investiţii conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness IV Oradea** viitorul rezident al Parcului Industrial EUROBUSINESS IV trebuie să facă dovada îndeplinirii cumulative 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 ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă şi/ 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 profilul general de activitate al Parcului Industrial EUROBUSINESS IV.

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) administratorii nu sunt condamnaţi în procese penale pentru infracţiuni (cazier 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 profilul general de activitate al Parcului Industrial EUROBUSINESS IV.

12.5.1. Procedura **NEGOCIERII DIRECTE având ca obiect parcelele limitrofe solicitate pentru extindere, de către un rezident care a dezvoltat integral un proiect de investiţii conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness IV Oradea** va fi iniţiată de către Administrator după primirea scrisorii de intenţie pe care investitorul interesat o va depune cu respectarea cerinţelor specificate în prezentul Regulament.

12.3.13. **Scrisoarea de intenţie va fi însoţită de documentele conţinând cel puţin următoarele informaţii:**

A) 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 documentaţiei complete care însoţeşte scrisoarea de intenţie,

privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local (aceasta condiţie este considerată a fi îndeplinită şi în situaţia în care pesoana juridică 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 prezentul Regulament;
g) au depus cópii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;
h) au depus cópii de pe bilanţurile contabile;
i) organul decizional a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar *sau*
j) organul decizional al Societăţii-mamă a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenţei Societăţii-mamă);
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 cu Societatea-Administrator şi/sau cu Municipiul Oradea;
l) au depus Scrisoarea de intenţie însoţită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investiţiile asumate şi descrierea activităţilor de producţie* autorizate pe care investitorul le va desfăşura în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat* şi *Declaraţia privind problemele de mediu.*

B) 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 documentaţiei complete care însoţeşte scrisoarea de intenţie, 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 depus cópii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitaţie, în copie legalizată;
h) au depus cópii de pe bilanţurile contabile în copie legalizată, după caz;
i) organul decizional a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar *sau*

j) organul decizional al Societăţii-mamă a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenţei Societăţii-mamă);
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 Scrisoarea de intenţie (însoţită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investiţiile asumate şi descrierea activităţilor de producţie* autorizate pe care investitorul le va desfăşura în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat* şi *Declaraţia privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât şi în traducere legalizată.

XIII. CONDIŢIILE MINIME OBLIGATORII PRIVIND ACCESUL REZIDENŢILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS IV

13.1. În cazul **LICITAŢIEI DESCHISE**, condiţiile minime obligatorii prevăzute cumulativ pentru accesul rezidenţilor în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV se referă la:

13.1.1. **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*).
13.1.2. **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.
13.1.3. **Locuri de muncă noi pe care se angajează să le creeze: *minimum* 5 locuri de muncă.**

13.2. Va fi respinsă ca **INACCEPTABILĂ** oferta care se încadrează într-una din următoarele situaţii:
(*i*) nu îndeplineşte condiţiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;
(*ii*) a fost depusă după data şi 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 şi/sau având perioada de valabilitate solicitate în caietul de sarcini;
(*iv*) a fost depusă de un ofertant căruia îi lipseşte 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, deşi 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 şi/sau oferta financiară.

13.3. 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.

13.4. **Oferta admisibilă** reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situaţiile prevăzute la punctele 13.2. şi 13.3. din prezentul Regulament.

XIV. DEPUNEREA ŞI EVALUAREA OFERTELOR. ATRIBUIREA UNITĂŢILOR DISPONIBILE

14.1. În cazul **LICITAŢIEI DESCHISE,** procesul de evaluare şi de selecţie a ofertelor implică parcurgerea următoarelor **etape:**

1) **PUBLICAREA ANUNŢULUI DE PARTICIPARE**
Societatea-Administrator publică anunţul de participare pe site-ul propriu şi, facultativ, pe site-ul Primăriei Municipiului Oradea. Anunţul de participare va fi însoţit în mod obligatoriu de documentaţia de atribuire şi de caietul de sarcini aprobate de către organele decizionale ale Societăţii.

2) **ÎNTOCMIREA ŞI DEPUNEREA OFERTELOR**
Înăuntrul perioadei menţionate în anunţul de participare, ofertanţii vor depune la sediul Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. toate documentele în forma şi în perioada solicitate.

3) **EVALUAREA OFERTELOR**
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.

4) **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, conform ofertelor.
Societatea va comunica în scris tuturor ofertanţilor rezultatul referitor la procedura de atribuire, prin licitaţie deschisă, a parcelelor disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV.

14.1.1.Parcelele disponibile vor atribuite ofertanţilor în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

14.1.2. 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.

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

- **Preţul oferit (cuprinzând ratele /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***

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

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

Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: Sn = (preț n/preț maxim) * punctajul maxim acordat.

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

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

Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: In = (investiție n/investiție 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.

14.1.4. 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.

14.1.5. 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.

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

a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

14.1.7. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:
- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;
- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

14.1.8. Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408.863, telefon 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.
În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.
În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.
După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

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

14.2. **În cazul parcelelor de teren aflate în proprietatea Municipiului Oradea/Administratorului,** atribuirea unităților către rezidenții care se angajează la realizarea unei investiții **în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro** se va face prin **NEGOCIERE DIRECTĂ**.
În acest sens, Primarul Municipiului Oradea va emite o dispoziție de numire a Comisiei de negociere directă cu viitorul rezident.

14.3. **În cazul unității reprezentate de clădirea edificată de Administrator împreună cu terenul aferent,** atribuirea unităților către rezidenții **care** se angajează la realizarea unei investiții **în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro, care generează cel puțin 200 (douăsute) noi locuri de muncă** se va face tot prin **NEGOCIERE DIRECTĂ**.
În acest sens, Adunarea Generală a Acționarilor va aproba componența comisiei de negociere și va mandata Consiliul de Administrație al Societății să aprobe termenii și condițiile contractului de administrare și de prestări servicii conexe, inclusiv prețul folosinței.

14.4. În cazul **parcelelor limitrofe solicitate pentru extindere, de către un rezident care a dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness IV Oradea** se va face tot prin **NEGOCIERE DIRECTĂ.**
În acest sens, Primarul Municipiului Oradea va emite o dispoziție de numire a Comisiei de negociere directă cu viitorul rezident.
Documentele care vor însoți Scrisoarea de Intenție privind închirierea spațiilor disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, aflate în prorietatea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. sunt cele de la art. 12.3.13.

Costurile privind utilitățile vor fi refacturate de Administrator către chiriaș, ca excepție chiriașul poate contracta servicii adiționale în funcție de specificul activității desfășurate în spațiul închiriat.
În acest sens, Adunarea Generală a Acționarilor va aproba componența comisiei de negociere și va mandata Consiliul de Administrație al Societății să aprobe termenii și condițiile contractului de închiriere, inclusiv prețul chiriei negociat.

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

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

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

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

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

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

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

15.8. *Terțul dobânditor își va exprima intenția de cumpărare printr-o adresă înaintată către Municipiul Oradea și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.*

XVI.ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE/ CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE CU PLATA PREȚULUI ÎN RATE ȘI REZERVA PROPRIETĂȚII/DE ÎNCHIRIERE

16.1. Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare Cumpărare sau de închiriere, după caz se reziliază *de drept* în oricare din următoarele cazuri:
a) în situaţia în care rezidentul nu plăteşte, în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Administratorului în temeiul contractului încheiat;
b) în situaţia în care rezidentul nu foloseşte unitatea/infrastructura conform destinaţiei stabilite prin contractul de administrare şi de prestări servicii conexe/de concesiune;
c) în situaţia în care rezidentul nu-şi respectă oricare dintre obligaţiile care izvorăsc din contractul/contractele încheiat/încheiate cu Administratorul;
d) în situaţia în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament;
e)Administratorul nu-şi respectă oricare dintre obligaţiile care izvorăsc din contractul încheiat cu rezidentul;
f) dacă una dintre părţi intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;
g) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc industrial acordat Administratorului;
h) în alte cazuri prevăzute în Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare Cumpărare sau de închiriere sau de legislaţia în vigoare.

16.2. Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare - Cumpărare încetează prin act adiţional.

16.3. În cazul încetării sau rezilierii, Administratorul are dreptul să reintre de îndată în posesia unităţii ce a format obiectul contractului încheiat cu rezidentul/chiriaşul, prin mijloace proprii, cu respectarea prevederilor legale.

16.4. În cazul rezilierii/denunţării/încetării contractului încheiat între rezident şi Administrator, drepturile constituite în baza acestuia vor fi radiate din Cartea Funciară.

XVII. DISPOZIȚII FINALE

17.1. Prezentul Regulament de Funcţionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS IV intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.

17.2. De la data intrării în vigoare a Regulamentului, rezidenții existenți vor fi notificați în vederea întocmirii de Contractelor de Novație/Contractelor de Vânzare – Cumpărare, potrivit prevederilor actualizate ale Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr...../29.09.2022.

17.3. Rezidenții care au semnate Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie, la data intrării în vigoare prezentului Regulament, nu mai datorează 90 zile să semneze Contractele de Novație.

17.4. De asemenea, în cazul unei investiții de minimum 5 (cinci) milioane de Euro, Administratorul, cu aprobarea Adunării Generale a Acționarilor, poate acorda, prin contractul pe care îl va încheia cu rezidentul, derogări de la prevederile prezentului Regulament, cu condiția respectării dispozițiilor legale în vigoare la data încheierii contractului.

17.5. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS IV este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS IV și constituie anexă la contractul de administrare și de prestări servicii conexe, de concesiune și de administrare.

17.7. Facturarea și încasarea ratelor pentru terenurile proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA se va realiza de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

17.8. Sumele încasate până la momentul dobândirii dreptului de proprietate deplin, sub forma prețului din Contractul de Vânzare - Cumpărare, încasate sub forma ratelor anuale, de la Rezidenții din Parcul Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, vor fi considerate plăți avansate de MUNICIPIUL ORADEA către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., reprezentând surse de investiții directe. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., va înainta anual, către MUNICIPIUL ORADEA, un raport privind investițiile efectuate în infrastructura Parcurilor Industriale Administrate.

17.9. Contravaloarea plăților anticipate încasate pentru terenurile proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA de la rezidenți după finalizarea construcțiilor/ edificatelor reprezentând diferenta dintre valoarea ofertată și ratele plătite până la data finalizării construcției se va incasa integral de către MUNICIPIUL ORADEA în calitate de proprietar prin emiterea de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. a unei facturi către rezidentul-cumpărător și a MUNICIPIULUI ORADEA către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

17.10. Anexele 1 – 2b) fac parte integrantă din prezentul Regulament și reprezintă:

- Anexa 1)–Scrisoare de intenție
- Anexa 2) - Contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe (în cazul licitației deschise)
- Anexa 2a) – Contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe (în cazul negocierii directe)

Anexa 1

SCRISOARE DE INTENȚIE

Prin prezenta, ne exprimăm intenţia de a desfăşura activităţi de producţie/de servicii în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, după finalizarea proiectului investiţional asumat.

În acest scop, vă comunicăm următoarele informaţii preliminare:

A. DATE ACTUALE DESPRE FIRMĂ:

· Denumirea firmei:

_____

· Reprezentant legal:

_____

· Localitate/adresa:

_____

· Telefon, Fax, E-mail:

_____

· Pagina web:

_____

· Persoană de contact:

_____

· Profil de activitate actual:

_____

· Cifra de afaceri (ultimii 3 ani) :

_____

· Alte locaţii în RO/UE:

_____

· Număr total angajaţi:

_____

B. DATE PRIVIND ACTIVITĂŢILE VIITOARE

Suntem interesaţi sa ne desfăşurăm activitatea în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV, începând cu trimestrul/luna _____ anul _____ în următoarele

domenii de activitate:

_____

_____

_____

- **Activitatea 1** ☐**Extindere** ☐**Nouă**

Descriere: _____

Număr de angajaţi ocupaţi: _____ persoane

Valoarea estimativă a investiţiei planificate: _____ EURO

- **Activitatea 2** ☐**Extindere** ☐**Nouă**

Descriere: _____

Număr de angajaţi ocupaţi: _____ persoane

Valoarea estimativa a investiţiei planificate: _____ EURO

- Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: DA ☐ NU ☐

Descriere (în cazul răspunsului afirmativ):

_____

_____

_____

C. CERINŢE PRIVIND TERENUL ŞI ECHIPAREA EDILITARĂ NECESARĂ INVESTIŢIEI:

- TEREN NECESAR:

Suprafaţa totala necesară: _____ m.p., din care

Suprafaţa construită: _____ m.p.

Dimensiuni (m): _____

Opţiuni (Op) parcelele existente:

Op.1 – parcela nr. _____

Op.2 – parcela nr. _____

Op.3 – parcela nr. _____

- CONSTRUCŢIE CLĂDIRE / HALĂ PRODUCŢIE:

Date generale despre construcţie: Tip hală :

Tip P ☐

Tip P+1 ☐

Tip P+2 ☐

- DATE UTILITATI ŞI CARACTERISTICI NECESARE:

Reţea alimentare cu apă:		DA ☐	NU ☐	_____	mc/ lună
Reţea gaze naturale:	DA ☐	NU ☐	_____	Nmc / lună
Energie electrică:		DA ☐	NU ☐	_____	kVA / lună
Reţea canalizare:		DA ☐	NU ☐	_____	Nmc / lună
Telecomunicaţii:		DA ☐	NU ☐	_____	linii

D. ALTE SERVICII NECESARE:

- Transport public: DA ☐ NU ☐
- Alimentaţie publică: DA ☐ NU ☐
- Colectare deşeuri: DA ☐ NU ☐
- Altele, specificaţi: _____

E. ALTE INFORMATII SOLICITATE:

_____

Locul: _____

Data: _____

Semnătură autorizată:

_____

Anexa 2

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 IV, 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 IV, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafaţă de 5,65 hectare, situat în Oradea, strada Corneliu Baba, nr. 21-32, 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. .....;
- Municipiul este acţionarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul şi **Administratorul** au încheiat în data de 12 Septembrie 2019 Contractul de Administrare nr. 323032 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.1165/2018 cu modificările ulterioare;
- În baza Ordinului 1863/2019 al Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Oradea IV 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) şi 13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**") şi Art. 13.1. din Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Oradea IV, aprobat prin Hotărârea

Consiliului Local Oradea nr...../2022 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 semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății cu Rezidentul având ca obiect Terenul ("**Contractul de Vânzare - Cumpărare**"), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea IV, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.....2022;
- Noul Cod Civil.

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

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

În cazul în care Rezidentul finalizează investiția, își îndeplinește angajamentele asumate și plătește anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare, în conformitate cu prevederile **Contractului de Vânzare - Cumpărare**, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

2.3. Unitatea care face obiectul acestui Contract și al **Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății** este reprezentată de terenul care se află în administrarea **ADLO**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

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

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

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

2.5. Prin **"Unitate"** părțile înțeleg partea integrantă a Proprietății reprezentată de parcela de teren aflată în folosința exclusivă și temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară activități economice autorizate în mod corespunzător, într-un regim de facilități specifice, după caz, și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

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

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

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

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

considerată parte a 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 dreptul de 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 nr. 1.863/05.06.2019 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.93/2019 (**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) părtile 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 **Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii** 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 **Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii**.
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 Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, 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 de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
6.1.4. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
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 şi zonele Unităţii şi 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 desfăşurarea activităţii acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidenţiale sau chestiuni ce ţin de siguranţă şi 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 şi 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 IV Oradea.

Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

7.1. ***Rezidentul*** *are următoarele* ***obligaţii:***
7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună şi 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 şi cu respectarea prezentul Contract, a Legii, a Regulamentului şi a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea şi 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 şi 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 şi acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale şi Regulamentului, precum şi 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. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, 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 **Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii**.
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 şi Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, Infrastructurii Comune şi 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 şi a Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, 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 folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.
7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.
7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și prezentul Contract.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;
b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;
c) Rezidentul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și Proprietarul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;
d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea IV (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator.

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

a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident, prin care este semnalată încălcarea sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;
b) Administratorul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, iar Rezidentul este îndreptățit să înceteze acest contract, în conformitate cu termenii acestuia;
c) Titlul de parc industrial acordat Administratorului încetează, este revocat sau anulat.

9.2.3. Prezentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, în cazul în care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării

Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății sau pentru orice alt motiv și nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unității.

9.3. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menționat la Art.7.1.18.
9.4. Prezentul Contract încetează la data când Durata expiră, în cazul în care nu a fost prelungită cu acordul părților, prin act adițional la Contract.
9.5. Contractul va înceta de drept (în temeiul legii) în cazul în care Rezidentul și/sau Administratorul intră în procedura falimentului, procedura dizolvării sau procedura lichidării, în conformitate cu Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credință și diligența cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.
10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părți despăgubiri.
10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați și care pune partea care invocă cazul de forța majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.
11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
11.3. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora, oferind dovezi în acest sens.
11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

12.1. Acest Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.
12.3. Orice dispută născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluționată amiabil) va fi soluționată de instanțele competente.

Art. XIII. COMUNICĂRI

13.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.
13.3. Toate comunicările vor fi trimise la următoarele adrese, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Către 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 IV

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*) ***REZIDENT,***

PRIMAR
Societatea .....
BIRTA FLORIN ALIN .....
.....

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcția Juridică
MARC OLTEA DIANA

ADMINISTRATOR,
Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

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

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

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

EUROBUSINESS IV

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 IV, 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 IV, pe toată durata desfăşurării activităţii acestuia în Parcul Industrial Eurobusiness IV.

Administrator, ***Rezident,***

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

Anexa 2a)

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 IV, 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 IV, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafaţă de 5,65 hectare, situat în Oradea, strada Corneliu Baba, nr.21-32, 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. .....;
- Municipiul este acţionarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul şi **Administratorul** au încheiat în data de 12 Septembrie 2019 Contractul de Administrare nr. 323032 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.1165/2018 cu modificările ulterioare;
- În baza Ordinului 1863/2019 al Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice, **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, tevi, 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 ***NEGOCIERE DIRECTĂ*** conform.....
- Încheierea acestui Contract a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.....

- La data prezentului Contract, părțile au încheiat: *(i)* Contractul autentificat sub nr. ...../..... de ....., prin care Proprietarul a semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății cu Rezidentul având ca obiect Terenul ("**Contractul de Vânzare - Cumpărare**"), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea IV, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.....2022;
- Noul Cod Civil.

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

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

În cazul în care Rezidentul finalizează ....% din investiția, își îndeplinește angajamentele asumate și plătește anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare, în conformitate cu prevederile **Contractului de Vânzare - Cumpărare**, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

2.3. Unitatea care face obiectul acestui Contract și al **Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății** este reprezentată de terenul care se află în administrarea **ADLO**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

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

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

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

2.5. Prin **"Unitate"** părțile înțeleg partea integrantă a Proprietății reprezentată de parcela de teren aflată în folosința exclusivă și temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară activități economice autorizate în mod corespunzător, într-un regim de facilități specifice, după caz, și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

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

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

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

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

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

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr. 1.863/05.06.2019 al M.D.R.A.P., a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

4.1.3. Terenul **nu** face și nu a 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 terțe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.

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

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

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

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

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

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.670/2009 (**Anexa nr.9**).

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

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

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

4.1.13. Are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.

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

4.1.15. Administratorul nu este în insolvență și nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare,

lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară 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 **Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii** 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 **Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii**.
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 negociere directă 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 Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, 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 de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
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 şi zonele Unităţii şi 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 desfăşurarea activităţii acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidenţiale sau chestiuni ce ţin de siguranţă şi 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 şi 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 IV Oradea.

Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

7.1. ***Rezidentul*** *are următoarele* ***obligaţii:***
7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună şi 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 şi cu respectarea prezentul Contract, a Legii, a Regulamentului şi a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea şi 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 şi 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 şi acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale şi Regulamentului, precum şi 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. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, 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 Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii**.
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 şi Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, Infrastructurii Comune şi 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 şi a Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, 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 folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.
7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.
7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și prezentul Contract.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;
b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;
c) Rezidentul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și Proprietarul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;
d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator.

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

a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident, prin care este semnalată încălcarea sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;
b) Administratorul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, 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

Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii sau pentru orice alt motiv şi nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unităţii.

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

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

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

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile înţeleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.
10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţială a obligaţiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părţi despăgubiri.
10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

Art. XI. FORŢA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forţă majoră: cutremure, inundaţii, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri şi alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum şi orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă şi în mod rezonabil insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi şi care pune partea care invocă cazul de 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 soluţionată amiabil) va fi soluţionată de instanţele 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 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 IV

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 .....
.....
.....

VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcția Juridică
MARC OLTEA DIANA

ADMINISTRATOR,
Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

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

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

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 IV, 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 IV, pe toată durata desfăşurării activităţii acestuia în Parcul Industrial Eurobusiness IV.

Administrator, ***Rezident,***

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