



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

privind mandatarea reprezentanților Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 27 aprilie 2023 (prima convocare) și în data de 28 aprilie 2023 (a doua convocare)

Analizând Referatul de aprobare al primarului, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 173.981 din 25.04.2023 și Raportul de specialitate nr. 173.983 din 25.04.2023 întocmit de către Direcția Economică - Serviciul Evidență Active, Delegări de Gestiune și Datorie Publică, prin care se propune mandatarea reprezentanților Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 27 aprilie 2023 (prima convocare), ora 15.30 și în data de 28 aprilie 2023 (a doua convocare), ora 12.30, conform adresei nr. 502 din 21.04.2023 înregistrată la Primăria Municipiului Oradea cu nr. 173.659 din 24.04.2023,

Ținând cont de prevederile Legii nr. 31/1990 privind societățile,

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

În baza art. 129 alin. (2) lit. a), alin. (3) lit. d), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se mandatează reprezentanții Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 27 aprilie 2023 (prima convocare), ora 15.30 și în data de 28 aprilie 2023 (a doua convocare), ora 12.30, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

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

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică cu :

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Barabaș Călin-Iulian

Oradea, 27 aprilie 2023

Nr. 296

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi „pentru”, 8 voturi „abținere”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

ȘEDINȚA A.G.E.A. a ADLO convocată pentru data de 27.04.2023, ORA 15,30

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.	
INTRARE	Nr. <u>198</u>
IEȘIRE	
Zile <u>21</u>	Luna <u>04</u> Anul <u>2023</u>

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

(Convocatorul)

cu sediul în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor,
România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Bihor sub nr. J5/2814/2008,
Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055
Capital social subscris și vărsat de **20.033.787 Lei**

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

Spre știință: Domnului TIRLA IOAN ALEXANDRU

Doamnei PETŐ DALMA CSILLA - supleant

Domnului LIVIU ANDRICA

Domnișoarei POP COMAN IOANA - supleant

Domnului GAL CĂLIN - GRAȚIAN

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

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

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

Având în vedere Hotărârea nr.778/23.10.2014 și Hotărârea nr.847/29.10.2020 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea, Hotărârea nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A. și Hotărârea Consiliului Județean Bihor Nr.369/16.12.2022,

Ținând cont de Decizia nr.44/20.04.2023 adoptată de către Consiliul de Administrație,
Convoacă Adunarea Generală EXTRAORDINARĂ a Acționarilor Societății (AGEA) pentru

ȘEDINȚA A.G.E.A. a ADLO convocată pentru data de 27.04.2023, ORA 15,30

data de 27.04.2023 cu începere de la ora 15,30, la sediul social al Societății situat în Oradea,

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

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de 01.03.2023 (data de referință) pot participa la AGEA și sunt îndreptățiți să voteze în cadrul AGEA.

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

I. 1) Aprobarea modificării Hotărârii nr.21/27.10.2022 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în sensul modificării, completării și actualizării Anexelor, care fac parte integrantă din Hotărârea mai sus menționată:

- Anexa Nr.2 – MODEL CONTRACT - NOVAȚIA ACTULUI DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE ÎN CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE (pentru investiția finalizată și plata anticipată);

- Anexa Nr.3 – MODEL CONTRACT NOVAȚIA ACTULUI DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE ÎN CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE CU PLATA PREȚULUI ÎN RATE ȘI REZERVA PROPRIETĂȚII (pentru investiția care nu a fost finalizată).

2) Diverse.

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

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

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

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

IV. În cazul în care ședința AGEA nu se va putea ține din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezență prevăzut de art.11 (Cvorum și drepturi de vot în Adunările Generale ale Acționarilor) din Actul Constitutiv al Societății și de art.115 din Legea Societăților, AGEA se convoacă prin prezentul Convocator pentru data de 28.04.2023 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al

ȘEDINȚA A.G.E.A. a ADLO convocată pentru data de 27.04.2023, ORA 15,30

Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România.

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

Prin Președinte dl FLORIN MAL _____



ANEXA NR.2

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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

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

....., în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1 Părțile convin să noveze **CONTRACTUL DE CONCESIUNE/CONTRACTUL DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE – CARE ARE INCLUSĂ PLATA REDEVENȚEI ÎN CONȚINUTUL LUI/ACTUL DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE**, autentificat prin Încheierea de autentificare NR...../..... prin Notar Public, prin care părțile de comun acord sting vechile obligații sinalagmatice izvorâte din acesta, în Contract de Vânzare – Cumpărare. Având în vedere faptul că Societatea, a finalizat în proporție de 100% investiția, a angajat personalul asumat și a solicitat în mod expres achitarea ratelor rămase, în mod anticipat, se impune perfectare prezentului act.

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

Art.2.2. Vânzătorul transmite și vinde CUMPĂRĂTORULUI, iar CUMPĂRĂTORUL preia și achiziționează de la Vânzător dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus.

Art.2.3. Vânzarea terenului menționat la art. 2.1. a fost aprobată prin Hotărârea AGEA a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr..... din data de

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

-

Vor rămâne înscrise și vor greva în continuare imobilul descris mai sus/**se vor radia.**

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

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

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Prețul de vânzare al terenului aferent restului de rate plătite anticipat este de **EURO** (.....), fără TVA, echivalentul a lei (.....) ce rezultă ca diferență dintre valoarea terenului de euro/mp (este prețul de adjudecare care a avut ca baza raportul de evaluare valabil la data licitației) și ratele achitate până în prezent (..... **EURO** - fără TVA –

ANEXA NR.2

EURO fără TVA) și aprobat prin Hotărârea AGEA a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr...../..... În ceea ce privește T.V.A., conform prevederilor legale în vigoare se va aplica regimul de taxare inversă.

Art.3.2 (1) Contravaloarea proprietății imobiliare s-a achitat azi, data semnării și autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, astfel cum rezultă din documentele de plată anexate, respectiv factura fiscală seria nr./..... emisă de către vânzător și OP din data de, la care se adaugă valoarea ratelor plătite până la data aprobării Hotărârii AGEA Nr.21/27.10.2022 a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în cuantum de.....

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

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

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

IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISURI

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

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

V. GARANȚII

Art.5.1 Vânzătorul garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii prevazute de art. 1337 din Codul Civil referitor la dreptul de proprietate transferat.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătorului

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

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

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

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

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

Art. 6.6. În cazul în care Cumpărătorul va transfera dreptul său de proprietate asupra Imobilului către un terț, noul cumpărător va fi obligat în mod irevocabil și necondiționat de

ANEXA NR.2

a folosi Terenul conform destinației permise prin Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness Oradea.

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

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

6.7.1. În situația în care Cumpărătorul va dori să vândă terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare către o terță parte, Cumpărătorul va notifica această intenție Administratorului **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, împreună cu condițiile esențiale ale vânzării avute în vedere, constând în (i) prețul dorit; (ii) termenul de plată a prețului; (iii) garanțiile oferite cu privire la Construcții și (iv) orice alte condiții considerate esențiale de către Rezident ("Notificarea de Vânzare").

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

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

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

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

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

Obligațiile Vânzătorului

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

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

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

Vânzătorul va notifica CUMPĂRĂTORUL în scris, în legătură cu rezolvirea de drept prevăzută de art.8.1.

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

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

IX. FORȚA MAJORĂ

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

X. LITIGII

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

XI. COSTURI

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

XII. DISPOZIȚII FINALE

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

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

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

ANEXA NR.3

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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

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

....., în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

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

- de a finaliza investiția și a angaja personalul asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract)
- de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției care este deani, cel târziu până la data de, inclusiv.

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

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

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

ANEXA NR.3

novații în Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

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

Art.2.3. Vânzarea terenului menționat la art. 2.1. a fost aprobată prin Hotărârea AGEA a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr..... din data de

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

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

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Prețul de vânzare al terenului este de **EURO** (.....), fără TVA, ce rezultă ca diferență dintre valoarea terenului de euro/mp (este prețul de adjudecare care a avut ca baza raportul de evaluare valabil la data licitației) și ratele achitate până în prezent (..... EURO - fără TVA – EURO fără TVA), plătit în de rate anuale, în cuantum de Eur/an (.....), fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii și aprobat prin Hotărârea AGEA a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr..... din data de În ceea ce privește T.V.A., conform prevederilor legale în vigoare se va aplica regimul de taxare inversă.

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

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

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

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

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

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

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

ANEXA NR.3

IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISURI

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

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

Art.4.2. Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. își exprimă acordul ca Societatea să beneficieze de următoarele drepturi până la îndeplinirea condițiilor de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenului:

- (1)** dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile sub condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, cu regulamentele obligatorii emise de Administrator în conformitate cu prezentul Contract și cu Legea Parcurilor Industriale și în general cu oricare Legi aplicabile;
- (2)** dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Contract, termenul "Sarcină" va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (cu excepția a dreptului de preempțiune prevăzut la Art.6.7.);
- (3)** dreptul de înscriere a construcțiilor viitoare în Cartea Funciară;
- (4)** dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și
- (5)** dreptul de folosință cu privire la porțiunea de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia.

V. GARANȚII

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

Art.5.2 Vânzătorul solicită conform art.902 din Codul Civil notarea în Cartea Funciară:

- a prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății;

- a dreptului de preempțiune în favoarea Administratorului Parcului Industrial Eurobusiness..... Oradea, Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., cu privire la terenul care face obiectul prezentului Contract și asupra construcțiilor prezente și viitoare, conform prevederilor art 6.7. din prezentul Contract;

- A Contractului de Administrare și de Prestări Servicii Conexe Nr...../....., semnat între Vânzător/Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS Oradea, Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și cumpărător.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătoarei

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

ANEXA NR.3

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

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

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

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

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

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

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

6.7.1. În situația în care Cumpărătorul va dori să vândă terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare către o terță parte, Cumpărătorul va notifica această intenție Administratorului **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, împreună cu condițiile esențiale ale vânzării avute în vedere, constând în (i) prețul dorit; (ii) termenul de plată a prețului; (iii) garanțiile oferite cu privire la Construcții și (iv) orice alte condiții considerate esențiale de către Rezident ("Notificarea de Vânzare").

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

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

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

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

ANEXA NR.3

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

Obligațiile Vânzătorului

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

Art.6.9. După achitarea ultimei rate sau după plata anticipată a ratelor, Vânzătorul în favoarea căreia s-a notat în Cartea Funciară vânzarea făcută cu rezerva dreptului de proprietate, asupra imobilului care face obiectul prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, va da o declarație notarială autentică prin care acesta confirmă stingerea obligației de plată a prețului și îndeplinirea angajamentelor asumate de Societatea conform art.2.2., pe care notarul o va comunica la cartea funciară (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară). În baza acestei declarații autentice, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Biroul de carte funciară competent va întabula dreptul de proprietate al cumpărătorului Societatea.....

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

Art.8.1. Prezentul contract se consideră rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate în situația în care CUMPĂRĂTORUL nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrare termenul rămas pentru finalizarea investiției este deani, cel târziu până la data de, inclusiv de realizare a investiției și angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligațiilor asumate, Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, 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.

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

După rezolvirea Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cumpărătorul își asumă, și va înțelege din punct de vedere societății să nu mai emită nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la sumele achitate până la momentul rezolvirii contractului.

Art.8.2. Rezolvirea de plin drept, dovedită exclusiv prin procedura de comunicare a notificării de la art. 8.1. conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, **notat în** Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătorului.

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, sunt edificate construcții:

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

ANEXA NR.3

- 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, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

IX. FORȚA MAJORĂ

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

X. LITIGII

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

XI. COSTURI

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

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

XII. DISPOZIȚII FINALE

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

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

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,