



ROMÂNIA

JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea încheierii de Acte Adiționale la Contractele de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de către UAT - Municipiul Oradea cu societățile Sapient S.R.L. și Intercompany S.R.L., respectiv pentru încheierea de către UAT - Municipiul Oradea și societatea Ghp Intelligent Systems S.R.L. a Novației Actului de constituire a dreptului de suprafață în Contract de vânzare - cumpărare, cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, având ca obiect parcele situate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința extraordinară de îndată din data de 14 iunie 2024

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii de Acte Adiționale la Contractele de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de către UAT - Municipiul Oradea cu societățile Sapient S.R.L. și Intercompany S.R.L., respectiv pentru încheierea de către UAT - Municipiul Oradea și societatea Ghp Intelligent Systems S.R.L. a Novației Actului de constituire a dreptului de suprafață în Contract de vânzare - cumpărare, cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, având ca obiect parcele situate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 237518/1 din 14.06.2024

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 237518/2 din 14.06.2024 întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar solicitarea societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Având în vedere că:

- potrivit CF nr. 187986 - Oradea, terenul - în suprafață de 16.837 mp - se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, fiind obiect al Contractului de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății încheiat între UAT - Municipiul Oradea și societatea Sapient S.R.L., astfel cum rezultă din Încheierea de autentificare nr. 1164 din 18.08.2023, dată de Biroul Individual Notarial - Bonchiș C. Bogdan,
- potrivit CF nr. 192501 - Oradea, respectiv înscris în CF nr. 203302 - Oradea, terenul - în suprafață de 16.615 mp - se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, fiind obiect al Contractului de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății încheiat între UAT - Municipiul Oradea și societatea Intercompany S.R.L., astfel cum rezultă din Încheierea de autentificare nr. 1165 din 17.03.2023, dată de Biroul Individual Notarial - Bodea Raluca - Giorgiana,
- potrivit CF nr. 202082 - Oradea, terenul - în suprafață de 3.168 mp - se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, fiind obiect al Actului de constituire a dreptului de suprafață încheiat între UAT - Municipiul Oradea și Societatea Ghp Intelligent Systems S.R.L., autentificat sub nr. 1133 din 27.11.2018 de Biroul Individual Notarial - Bot Ioana - Ștefania.

Ținând cont de:

- adresa din 13.06.2024 din partea societății Sapient S.R.L., înregistrată la societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. sub nr. 828 din 13.06.2024,

- adresa societății Intercompany S.R.L., din data de 13.06.2024, înregistrată la societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. sub nr. 826 din 13.06.2024.
- adresa Societății Ghp Intelligent System S.R.L., din data de 13.06.2024, înregistrată la societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. sub nr. 829 din 13.06.2024.

Având în vedere Deciziile Consiliului de Administrație al Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. nr. 43 din 13.06.2024 și nr. 44 din 13.06.2024, privind prelungirea termenului de finalizare a construcțiilor, până la data de 31.07.2025, pentru societatea Sapient S.R.L., respectiv pentru societatea Ghp Intelligent System S.R.L.

Luând în considerare:

- prevederile Regulamentului de funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 418/2012, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice,
- prevederilor Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale,

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (4) lit. f), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), 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

H o t ă r ă ș t e:

Art. 1. Se aprobă conținutul, încheierea și semnarea Actului adițional la Contractul de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății încheiat între UAT - Municipiul Oradea și societatea Sapient S.R.L., autentificat sub nr. 1164 din 18.08.2023 la Biroul Individual Notarial - Bonchiș C. Bogdan, având ca obiect terenul - în suprafață de 16.837 mp - identificat cu nr. cadastral 187986, înscris în CF nr. 187986 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea, conform Anexei nr. 1, respectiv se mandatează primarul Municipiului Oradea, pentru semnarea acestuia.

Art. 2. Se aprobă conținutul, încheierea și semnarea Actului Adițional la Contractul de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății încheiat între UAT - Municipiul Oradea și societatea Intercompany S.R.L., autentificat sub nr. 1165 din 17.03.2023 la Biroul Individual Notarial - Bodea Raluca - Giorgiana, având ca obiect terenul - în suprafață de 16.615 mp - identificat cu nr. cadastral 192501 și cu nr. cadastral 203302, înscris în CF nr. 192501 - Oradea, respectiv înscris în CF nr. 203302 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea, conform Anexei nr. 2, respectiv se mandatează primarul Municipiului Oradea, pentru semnarea acestuia.

Art. 3. Se aprobă încheierea de către UAT - Municipiul Oradea și Societatea Ghp Intelligent Systems S.R.L. a Novației Actului de constituire a dreptului de suprafață în Contract de vânzare - cumpărare, cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, având ca obiect terenul - în suprafață de 3.168 mp - identificat cu nr. cadastral 202082, înscris în CF nr. 202082 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 1003 din data de 27.10.2022, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 342 din 27.04.2023, conform Anexei nr. 3, respectiv se mandatează primarul Municipiului Oradea, pentru semnarea acestuia.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică, Direcția Juridică, societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și societățile SAPIENT S.R.L., INTERCOMPANY S.R.L. și GHP INTELLIGENT SYSTEMS S.R.L.

Art. 5. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- PMO - Direcția Patrimoniului Imobiliar (DPI) - Serviciul Terenuri;
- PMO - Direcția Economică, prin grija DPI
- O.C.P.I. Bihor - Serviciul de Carte Funciară, prin grija DPI
- societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., prin grija DPI
- societăților SAPIENT S.R.L., INTERCOMPANY S.R.L. și GHP INTELLIGENT SYSTEMS S.R.L., prin grija DPI
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin - Iulian

Oradea, 14 iunie 2024
Nr. 469

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi „pentru”, 5 voturi „abținere”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

ACTUL ADIȚIONAL NR.1 DIN DATA DE

la Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății încheiat între Municipiul Oradea și Societatea SAPIENT S.R.L., încheiere de autentificare Nr.1164/18.08.2023, Birou Individual Notarial Bonchiș C. Bogdan, din Oradea, Județul Bihor

Între: -----

1. MUNICIPIUL ORADEA, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, Județul Bihor, cod fiscal RO35372589, cont bancar RO50TREZ076502205X016643, deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, reprezentat legal prin primar BIRTA FLORIN-ALIN, în calitate de VÂNZĂTOR, pe de o parte

2. Societatea SAPIENT S.R.L., având sediul în Municipiul Oradea, str. Clujului nr. 144, Ap.148, Județul Bihor, cod poștal 410562, Tel: 0730/130.486, fax: 0259/449.350, e-mail costel@sapientimobiliare.com, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/632/11.06.1998, având CUI RO 10806238, cont IBAN RO02 BTRL RONC RT0V 1371 5101 deschis la Banca Transilvania, Sucursala Oradea, reprezentată legal de dl Buta Sebastian, cu funcția de Administrator, în calitate de CUMPĂRĂTOR,

-----a intervenit prezentul Act Adițional, în temeiul Art.1243, din Codul Civil, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr. 469/14.06.2024, prin care s-a aprobat conținutul și forma prezentului Act adițional și a Deciziei Consiliului de Administrație al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Nr.43/13.06.2024, prin care s-a aprobat prelungirea termenului de finalizare a construcției asumate de Societatea SAPIENT S.R.L., până la data de 31.07.2025, la Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății încheiat între Municipiul Oradea și Societatea SAPIENT S.R.L., încheiere de autentificare Nr.1164/18.08.2023, Birou Individual Notarial Bonchiș C. Bogdan, având ca obiect terenul în suprafață de 16.837 mp, identificat cu nr. cadastral 187986, înscris în CF nr. 187986 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea, act adițional ce are ca obiect modificarea următoarelor prevederi:

Art.1. Se modifică art. 4.2., care va avea următorul cuprins:-----

----- Art.4.2. Municipiul Oradea își exprimă acordul ca Societatea SAPIENT S.R.L. să beneficieze de următoarele drepturi până la îndeplinirea condițiilor de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenului:

(1) Dreptul de suprafață, constând în 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.

Drept de suprafață ce are interdicția de a fi înstrăinat și grevat cu sarcini: 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"-----

Art.2. Aprobarea privind prelungirea termenului de finalizare a construcțiilor, până la data de 31.07.2025, pentru obiectul de investiții al Societății SAPIENT S.R.L., situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea.

Restul prevederilor din actul amintit mai sus rămân în vigoare, iar prezentul act adițional reprezintă titlu executoriu și îl însoțește ca atare.-----

Prezentul act este guvernat de legislația română în vigoare în mod special de Noul Cod Civil al României ce se aplică începând cu data de 01.10.2011. -----

Noi, părțile, declarăm înainte de semnarea prezentului act am citit personal cuprinsul acestuia, iar conținutul actului ne-a fost explicat de către notarul public, precum și consecințele ce rezultă din el, constatând ca el corespunde voinței și condițiilor stabilite de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.-----

Tehnoredactat (Ș.A.M.) și autentificat la
.....din Oradea, Județul Bihor, într-un
exemplar original ce se păstrează în arhiva biroului notarial și 6 (șase) duplicate ale actului,
cu aceeași forță probantă ca și originalul, din care unul se păstrează pentru arhiva biroului
notarial, iar restul exemplarelor se eliberează părților. -----

SEMNĂTURI

MUNICIPIUL ORADEA

Prin **Primar**

Societatea **SAPIENT S.R.L.**

Prin **Administrator:**

DI BIRTA FLORIN - ALIN

DI BUTA SEBASTIAN

ACTUL ADIȚIONAL NR.1 DIN DATA DE

la Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății încheiat între Municipiul Oradea și Societatea INTERCOMPANY S.R.L., încheiere de autentificare Nr.1165/17.03.2023, Birou Individual Notarial Bodea Raluca - Giorgiana, din Oradea, Județul Bihor

Între: -----

1. MUNICIPIUL ORADEA, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, Județul Bihor, cod fiscal RO35372589, cont bancar RO50TREZ076502205X016643, deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, reprezentat legal prin primar BIRTA FLORIN-ALIN, în calitate de VÂNZĂTOR, pe de o parte

2. INTERCOMPANY S.R.L., având sediul în loc. Satu Mare, Strada Mărășești, nr.21, Județul Satu Mare, cod poștal 440057, Tel: 0361/408561, Fax: 0361/408562, e-mail: intercompanysm@gmail.com , înregistrată la Registrul Comerțului cu nr.J30/751/1994, având CUI RO 5630392, Cont bancar: IBAN RO20RNCB0221011270730001 deschis la Banca Comercială Română S.A. Sucursala Satu Mare, reprezentată de către dl. Albu Adrian, cu funcția de Administrator, în calitate de CUMPĂRĂTOR,

-----a intervenit prezentul Act Adițional, în temeiul Art.1243, din Codul Civil, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr. 469/14.06.2024, prin care s-a aprobat conținutul și forma prezentului Act adițional, la Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății încheiat între Municipiul Oradea și Societatea INTERCOMPANY S.R.L., încheiere de autentificare Nr.1165/17.03.2023, Birou Individual Notarial Bodea Raluca - Giorgiana, având ca obiect terenul în suprafață de 16.615 mp, identificat cu nr. cadastral 192501 și cu nr.cadastral 203302, înscris în CF nr. 192501 - Oradea, respectiv înscris în CF nr. 203302 - Oradea situat în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea, act adițional ce are ca obiect modificarea următoarelor prevederi:

Art.1. După articolul 4.1. se introduce art. 4.2., care va avea următorul cuprins:-----

----- Art.4.2. Municipiul Oradea își exprimă acordul ca Societatea INTERCOMPANY S.R.L. să beneficieze de următoarele drepturi până la îndeplinirea condițiilor de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenului:

(1) Dreptul de superficie, constand în 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.

Drept de suprafață ce are interdicția de a fi înstrăinat și grevat cu sarcini: 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"-----

Restul prevederilor din actul amintit mai sus rămân în vigoare, iar prezentul act adițional reprezintă titlu executoriu și îl însoțește ca atare.-----

Prezentul act este guvernat de legislația română în vigoare în mod special de Noul Cod Civil al României ce se aplică începând cu data de 01.10.2011. -----

Noi, părțile, declarăm înainte de semnarea prezentului act am citit personal cuprinsul acestuia, iar conținutul actului ne-a fost explicat de către notarul public, precum și consecințele ce rezultă din el, constatând ca el corespunde voinței și condițiilor stabilite de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.-----

Tehnoredactat (Ș.A.M.) și autentificat la
.....din Oradea, Județul Bihor, într-un
exemplar original ce se păstrează în arhiva biroului notarial și 6 (șase) duplicate ale actului,
cu aceeași forță probantă ca și originalul, din care unul se păstrează pentru arhiva biroului
notarial, iar restul exemplarelor se eliberează părților. -----

SEMNĂTURI

MUNICIPIUL ORADEA

Prin Primar

DI BIRTA FLORIN - ALIN

Societatea INTERCOMPANY S.R.L.

Prin Administrator:

DI ALBU ADRIAN

**NOVAȚIA ACTULUI DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE
ÎN CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE CU PLATA PREȚULUI ÎN RATE ȘI
REZERVA PROPRIETĂȚII**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL ORADEA, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, Județul Bihor, cod fiscal RO35372589, cont bancar RO50TREZ076502205X016643, deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, **reprezentat legal prin primar BIRTA FLORIN-ALIN al cărui drept de semnătură a fost delegat, în temeiul Dispoziției nr. 1536/30.09.2022 secretarului general EUGENIA BORBEI**, cetățean român, născută la data de 07.02.1977, în Mun. Oradea, județul Bihor, cu domiciliul în Mun. Oradea, Str. Rafael Sanzio, nr. 1A, județul Bihor, identificată prin Cartea de identitate seria XH nr. 920727 eliberată la data de 05.02.2014 de SPCLEP Oradea, CNP 2770207054663, prin Director Executiv Adjunct al Direcției Economice **IACOB SORIN-GABRIEL**, CNP 1750606050010, domiciliat în mun. Oradea, str. Aluminei, nr. 6, bl. PB61, et.2, ap.8, jud. Bihor, prin Director Executiv al Direcției Juridice **MARC OLTEA-DIANA**, CNP 2761125054713, domiciliată în mun. Oradea, Bld. Ștefan cel Mare, nr. 13, bl. ANL, sc. D, et.2, ap. 12, jud. Bihor, și reprezentant Control Financiar Preventiv **GHERGHELEȘ LAURA-NATALIA**, cetățean român, născut la data de 22.11.1984 în Mun. Oradea, județul Bihor, cu domiciliul în Mun. Oradea, Str. Lăcrămioarelor, nr. 7, județul Bihor, identificată prin Cartea de identitate seria ZH nr. 284120 eliberată la data de 28.11.2019 de SPCJEP BIHOR, CNP 2841122055055, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

Societatea GHP INTELLIGENT SYSTEMS S.R.L. înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. Oradea, strada Republicii, nr.10A, Ap.4C, Județul Bihor, cod poștal 410018, Tel: 0731/320995 Fax: 0359/815245, e-mail: office@ghpsystems.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/1225/2011, având C.U.I. RO28647270, cont RO71RZBR0000060013646724 deschis la Raiffeisen Bank S.A. sucursala Oradea, reprezentată legal de dl Gaita Alecsandru, administrator, 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 *ACTUL DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE încheiere de autentificare NR. 1133/27.11.2018* prin Notar Public Bot Ioana Stefania, 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 GHP INTELLIGENT SYSTEMS S.R.L., nu a finalizat în proporție de 100% investiția asumată, termenul rămas pentru finalizarea investiției este de 1 an, cel târziu până la data de 31.07.2025, inclusiv. Valoarea de plată rămasă din oferta adjudecată este de 67.018,90 Eur (saizecișisaptemiiopisprezecevirgulănouazeci), fără TVA, plătit în 19 rate anuale, în cuantum de 3.350,95 Eur/an (treimiitrecisutecincizecivirgulănouazecisicinci), fără TVA, **la care se adauga inca o rata restanta în cuantum de 3.350,95 Euro, aferenta anului 2023**, 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 3.168 mp, situat în mun. Oradea, str. Anghel Saligny, județul Bihor, identificat cu nr. **cad. 202082**, înscris în **C.F. nr. 202082 Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA**.

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

Cumpărătorul va plăti prețul în 19 rate anuale, condiționat de îndeplinirea cumulativă a

ANEXA NR.3

umătoarelor 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 de 1 an, cel târziu până la data de 31.07.2025, inclusiv.

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

După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției care este de 1 an, cel târziu până la data de 31.07.2025, 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 acordat prin Decizia consiliului de administrație al ADLO S.A. nr. 44/13.06.2024, pentru realizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor privind personalul nou angajat (potrivit prevederilor Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA) și termenul asumat în ACTUL DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE încheiere de autentificare NR. 1133/27.11.2018 prin Notar Public Bot Ioana Stefania, (privind finalizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor privind personalul nou angajat), care face obiectul prezentei novații în Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

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

Art.2.3. Vânzarea terenului menționat la art. 2.1. a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1003 din data de 27.10.2022, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr.342/27.04.2023.

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 **136.725,66 Eur** (**osutatreizecișisase mii șapte sute douăzeci și cinci virgulă saizeci și șase**), fără TVA, ce rezultă ca diferență dintre valoarea terenului de 10,00 euro/mp (este prețul de adjudecare care a avut ca bază raportul de evaluare valabil la data licitației) și ratele achitate până în prezent (168.370,00 EURO fără TVA – 31.644,34 EURO fără TVA), plătit în 19 rate anuale, în cuantum de 6.836,28 Eur/an (sasemii opt sute treizeci și șase virgulă douăzeci și opt), fără TVA, plus **rata restanta în cuantum de 3.350,95 Euro, aferenta anului 2023**, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii și aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 1003/27.10.2022, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr.342/27.04.2023. 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 de 1 an, cel târziu până la data de 31.07.2025, inclusiv.

ANEXA NR.3

(3) După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției care este de 1 an, cel târziu până la data de 31.07.2025, 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 agreat 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, la care se adaugă încă o rată restanta în cuantum de 3.350,95 Euro, aferenta anului 2023, 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.

(7) Vânzătorul (MUNICIPIUL ORADEA), prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr.833/29.09.2022 a mandatat Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pentru facturarea și încasarea ratelor anuale ale contractelor de vânzare-cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, încheiate cu rezidenții parcurilor industriale, în cazul terenurilor proprietatea Municipiului Oradea, până la momentul dobândirii dreptului de proprietate deplină.

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

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

IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/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 1 an, de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare, cel târziu până la data de 31.07.2025, 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. Municipiul Oradea își exprimă acordul ca Societatea GHP INTELLIGENT SYSTEMS S.R.L. să beneficieze de următoarele drepturi până la îndeplinirea condițiilor de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenului:

- (1) **Dreptul de suprafață**, constând în 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;

ANEXA NR.3

- (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 preemțiune 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 acestora.

Drept de superfiție ce are interdicția de a fi înstrăinat și grevat cu sarcini: 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.

V. GARANȚII

Art.5.1 Vânzătorul garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii prevăzute de art. 1695 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 preemțiune în favoarea Administratorului Parcului Industrial Eurobusiness II 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, Cumpărător și Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS II Oradea, Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

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 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 19 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 II 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 II Oradea precum și cu respectarea dreptului de preemțiune pe care **Agencia de**

ANEXA NR.3

Dezvoltare Locală Oradea S.A. îl are la cumpărarea imobilului (teren și construcții).

Cumpărătorul se obligă să acorde Administratorului Parcului Industrial Eurobusiness II 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.

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 GHP INTELLIGENT SYSTEMS S.R.L. 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

ANEXA NR.3

și Publicitate Imobiliară - Biroul de carte funciară competent va întabula dreptul de proprietate al cumpărătorului Societatea GHP INTELLIGENT SYSTEMS S.R.L.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

Art.8.1. Prezentul contract se consideră rezolvit deplin 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 de 1 an, cel târziu până la data de 31.07.2025, 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 deplin 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 societar să nu mai emită nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la sumele achitate până la momentul rezolvirii contractului.

Art.8.2. Rezolvirea deplin 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 cheltuiala proprietarului terenului, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă.

- Care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini, 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 vânzătorului.

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.

ANEXA NR.3

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., cumpărătorul 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.

Tehno-redactat 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,
MUNICIPIUL ORADEA**
reprezentată prin
PRIMAR

BIRTA FLORIN – ALIN
al cărui drept de semnătură
a fost delegat, în temeiul
Dispoziției nr. 1536/30.09.5022
secretarului general EUGENIA BORBEI

**CUMPĂRĂTOR,
GHP INTELLIGENT SYSTEMS S.R.L.**
prin administrator

GAITA ALECSANDRU

Director executiv adjunct
DIRECȚIA ECONOMICĂ
IACOB SORIN-GABRIEL

Director executiv
DIRECȚIA JURIDICĂ
MARC OLTEA-DIANA

CONTROL FINANCIAR-PREVENTIV
GHERGHELES LAURA-NATALIA

