ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

privind mandatarea reprezentanţilor Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota *„pentru”* în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a şedinţei extraordinare a Adunării Generale a Acţionarilor care va avea loc în data de 26 septembrie 2024 (prima convocare) şi în data de 27 septembrie 2024 (a doua convocare)

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.09.2024

Examinând Proiectul de hotărâre privind mandatarea reprezentanţilor Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota *„pentru”* în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a şedinţei extraordinare a Adunării Generale a Acţionarilor care va avea loc în data de 26 septembrie 2024 (prima convocare), ora 15.30 şi în data de 27 septembrie 2024 (a doua convocare), ora 12.30, conform adresei nr. 1.344 din 23.09.2024 înregistrată la Primăria Municipiului Oradea cu nr. 348.265 din 24.09.2024

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 327.214 din 24.09.2024

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 327.215 din 24.09.2024 întocmit de către Direcția Economică - Serviciul Evidenţă Active, Delegări de Gestiune şi Datorie Publică, privind aprobarea proiectului menționat mai sus;

Ţinând cont de prevederile Legii nr. 31/1990 privind societăţile;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

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

Consiliul Local al Municipiului Oradea
HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se mandatează reprezentanţii Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota *„pentru”* în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a şedinţei extraordinare a Adunării Generale a Acţionarilor care va avea loc în data de 26 septembrie 2024 (prima convocare), ora 15.30 şi în data de 27 septembrie 2024 (a doua convocare), ora 12.30, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

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

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu :

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Dulca Camelia Mariana

Oradea, 26 septembrie 2024
Nr. 758
Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi „pentru”, 6 voturi „abținere”

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR MUNICIPIUL ORADEA CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
INTRARE/IEȘIRE Nr. 1340
Ziua 23 Luna 09 Anul 2024

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 **36.845.738 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
CABINET INDIVIDUAL DE EXPERTIZĂ CONTABILĂ ȘI AUDIT FINANCIAR – MOZA DANIELA – 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 Inregistrare (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,

Ţinând cont de Deciziile nr.96/21.09.2024 şi nr.100/23.09.2024 adoptate de către Consiliul de Administraţie,
Convoacă Adunarea Generală EXTRAORDINARĂ a Acţionarilor Societăţii (*AGEA*) pentru data de 26 septembrie 2024 cu începere de la ora 15,30, la sediul social al Societăţii situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România, conform art.113 din Legea nr.31/1990 privind societăţile şi dispoziţiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societăţii.

Toţi acţionarii înregistraţi în Registrul Acţionarilor Societăţii la data de 01.08.2024 (data de referinţă) pot participa la AGEA şi sunt îndreptăţiţi să voteze în cadrul AGEA.
Ordinea de zi a şedinţei EXTRAORDINARE a Adunării Generale a Acţionarilor este următoarea:

I. 1. 1) Adunarea Generală Extraordinară a Acţionarilor ia act de renunţarea de către doamna Silaghi Teodora - Alina la mandatul de Director General al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., începând cu data de 01.09.2024, şi o revocă din calitatea de reprezentant al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în Adunarea Generală şi din Consiliul Director, al Asociaţiei PENTRU PROMOVAREA TURISMULUI DIN ORADEA ŞI REGIUNE, începând cu data de 01.09.2024.
2) Aprobarea modificării Articolului 5, din Hotărârea nr.18/03.11.2014 a Adunării Generale Extraordinară a Acţionarilor, după cum urmează:
Art.5. Aprobarea desemnării ca reprezentant al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în Adunarea Generală a Asociaţiei PENTRU PROMOVAREA TURISMULUI DIN ORADEA ŞI REGIUNE a domnului HEBRIŞTEAN SEBASTIAN - GABRIEL, care va participa şi va vota, în numele şi pe seama Societăţii, în vederea adoptării hotărârilor care ţin de competenţa Adunării Generale a Asociaţiei, mandatul fiind valabil pe o perioadă de 5 ani.
3) Aprobarea modificării Articolului 6, din Hotărârea nr.18/03.11.2014 a Adunării Generale Extraordinară a Acţionarilor, după cum urmează:
Art.6. Aprobarea desemnării în Consiliul Director al Asociaţiei PENTRU PROMOVAREA TURISMULUI DIN ORADEA ŞI REGIUNE, din partea Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., a domnului HEBRIŞTEAN SEBASTIAN - GABRIEL, în vederea exercitării atribuţiilor de membru în Consiliul Director, conform Statutului Asociaţiei, cu drepturi depline şi drept de semnătură nelimitat, mandatul fiind valabil pe o perioadă de 5 ani.

2. 1) Adunarea Generală Extraordinară a Acţionarilor ia act de renunţarea de către doamna Silaghi Teodora - Alina la mandatul de Director General al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., începând cu data de 01.09.2024, şi o revocă din calitatea de reprezentant al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în Consiliul Director, al Asociaţiei PARTENERIAT PENTRU EDUCAŢIE, începând cu data de 01.09.2024.
2) Aprobarea modificării Articolului 7, din Hotărârea nr.17/03.11.2014 a Adunării Generale Extraordinare a Acţionarilor, după cum urmează:
Art.7. Aprobarea desemnării în Consiliul Director al Asociaţiei PARTENERIAT PENTRU EDUCAŢIE, din partea Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., a domnului JURCA MIHAI, în vederea exercitării atribuţiilor de membru în Consiliul Director, conform Statutului Asociaţiei, cu drepturi depline şi drept de semnătură nelimitat, mandatul fiind valabil pe o perioadă de 5 ani.

3. 1) Adunarea Generală Extraordinară a Acţionarilor ia act de renunţarea de către doamna Silaghi Teodora - Alina la mandatul de Director General al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., începând cu data de 01.09.2024, şi o revocă din calitatea de reprezentant al

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

Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în Adunarea Generală și din Consiliul Director, al Asociației "MAKE IT IN ORADEA/REUȘEȘTE ÎN ORADEA", începând cu data de 01.09.2024.

2) Aprobarea desemnării ca reprezentant al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în Adunarea Generală a Asociației "MAKE IT IN ORADEA/REUȘEȘTE ÎN ORADEA" a domnului JURCA MIHAI, care va participa și va vota, în numele și pe seama Societății, în vederea adoptării hotărârilor care țin de competența Adunării Generale a Asociației, mandatul fiind valabil pe o perioadă de 5 ani.
3) Aprobarea desemnării în Consiliul Director al Asociației "MAKE IT IN ORADEA/REUȘEȘTE ÎN ORADEA", din partea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., a domnului JURCA MIHAI în vederea exercitării atribuțiilor de membru în Consiliul Director, conform Statutului Asociației, cu drepturi depline și drept de semnătură nelimitat, mandatul fiind valabil pe o perioadă de 5 ani.

4. 1) Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor ia act de renunțarea de către doamna Silaghi Teodora - Alina la mandatul de Director General al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., începând cu data de 01.09.2024, și o revocă din calitatea ca reprezentant asociat persoană juridică, la Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., începând cu data de 01.09.2024.
2) Aprobarea modificării Articolului 3, din Hotărârea nr.21/26.11.2020 a Adunării Generale Extraordinară a Acționarilor, după cum urmează:
Art.3. Mandatarea Directorului General Provizoriu al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ Oradea S.A., domnul JURCA MIHAI, ca reprezentant asociat persoană juridică, la Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L.

5. (1) Aprobarea majorării capitalului social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., prin aducerea de către Municipiul Oradea a aportului în numerar în sumă de 500.604 Lei, în schimbul emiterii unui număr de **156 (osutăcincizecișișase) acțiuni** cu o valoare nominală de 3.209 (treimiidouăsutenouă) Lei fiecare.

(2) Suma de 500.000 Lei, din totalul sumei aduse ca aport în numerar de Municipiul Oradea la capitalul social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., va avea ca destinație suplimentarea fondului de investiții constituit în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr 1285/12.12.2018, cu scopul sprijinirii firmelor locale de tip start – up din domeniul IT- gestionat de ASOCIAȚIA MAKE IT IN ORADEA/REUȘEȘTE ÎN ORADEA.

(3) În urma înregistrării în evidențele contabile ale Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., a aportului în numerar în sumă de 500.604 Lei, **se majorează de la valoarea de 38.334.714 (treizecișioptmilioanetreisutetreizecișipatrumiișaptesutepaisprezece) Lei la valoarea totală de 38.835.318 (treizecișioptmilioaneoptsutetreizecișicincimiitreisuteoptsprezece) Lei**, integral subscris și vărsat, din care **21.948.464,77 Lei reprezentând aport în numerar și 16.886.853,23 Lei reprezentând aport în natură.**

(4) Aprobarea Raportului de evaluare a terenului întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R., desemnat de Oficiul Registrului Comerțului Bihor, dl Popa Liviu George, pentru stabilirea valorii de piață și a valorii de investiție a imobilului, în vederea actualizării structurii capitalului social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. prin realizare în mod succesiv a

operţiunilor de diminuarea şi aducere, ca aport la capitalul social al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. a terenului în suprafaţă totală de 10.160 m.p., identificat cu număr cadastral 203319, înscris in C.F. nr. 203319 – Oradea, din martie 2024, înregistrat la Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu Nr.522/09.04.2024, conform Anexei.

(5) Aprobarea reducerii proporţionale a capitalului social subscris şi vărsat al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. şi diminuarea numărului de acţiuni, ca urmare a înstrăinării terenului în suprafaţă totală de 10.160 m.p., identificat cu număr cadastral 203319, înscris în C.F. nr. 203319 – Oradea (aprobat prin Hotarârea de Consiliu Local al Municipiului Oradea Nr.316/25.04.2024, Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acţionarilor Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Nr.5/25.04.2024 şi Contractului de Schimb Imobiliar – Incheiere de Autentificare Nr.1265/31.05.2024 Birou Individual Notarial Mirişan Ligia – Valentina) adus ca aport în natură de către Municipiul Oradea, **în valoare de 1.639.438 Lei,** simultan cu diminuarea aportului de capital în numerar adus de Acţionarul Majoritar Municipiul Oradea, **cu suma de 361 Lei,** proportional se reduc numărul de acţiuni deţinute de Acţionarul Majoritar Municipiul Oradea cu un număr de **511 (cincisuteunsprezece) acţiuni** cu o valoare nominală de 3.209 (treimiidouăsutenouă) Lei fiecare.

(6) Aprobarea majorării capitalului social al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., prin aducerea de către Municipiul Oradea a aportului în natură reprezentat de terenul în suprafaţă totală de **10.160 m.p., în valoare de 1.639.438 Lei,** identificat cu număr cadastral 203319, înscris în **C.F. nr.203319 – Oradea,** deţinut în proprietate privată de către Municipiul Oradea, simultan cu majorarea aportului de capital în numerar adus de Acţionarul Majoritar Municipiul Oradea, **cu suma de 361 Lei** în schimbul emiterii unui număr de **511 (cincisuteunsprezece) acţiuni** cu o valoare nominală de 3.209 (treimiidouăsutenouă) Lei fiecare.

(7) Capitalul social al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în valoare totală de **38.835.318 Lei,** integral subscris şi vărsat, este divizat în **12102 (doisprezecemiiosutădoi) acţiuni** emise în formă dematerializată, numerotate de la 1 la 12102 inclusiv, nominative, cu drept de vot, cu o valoare nominală de 3.209 (treimiidouăsutenouă) Lei fiecare, reprezentând 100% din capitalul social.

(8) Structura acţionariatului Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. şi participarea acţionarilor la beneficii şi pierderi sunt următoarele:

a) MUNICIPIUL ORADEA, reprezentat de Consiliul Local al Municipiului Oradea, cu sediul în Oradea, Piaţa Unirii nr.1, CIF 4230487, deţine 12092 (doisprezecemiinouăzecişidoi) acţiuni numerotate de la 1 la 12092 inclusiv, cu o valoare nominală totală de 38.803.228 (treizecişioptmilioaneoptsutetreimiidouăsutedouăzecişiopt) Lei, din care 21.916.374,77 Lei aport în numerar şi 16.886.853,23 Lei aport în natură aport în natură reprezentat de bunurile imobile constând în teren suprafaţă de 8.760 m.p. (identificat cu număr cadastral 164179 şi înscris în Cartea Funciară nr.164179 – Oradea), în teren în suprafaţă de 5.532 mp (identificat cu număr cadastral 193035 – Oradea), în teren în suprafaţă de 9.135 mp (identificat cu număr cadastral 193036 – Oradea), în teren în suprafaţă de 3.680 mp (identificat cu număr cadastral 193037 – Oradea), în teren în suprafaţă de 6.216 mp (identificat cu număr cadastral 193038 – Oradea), în teren în suprafaţă de 3.680 mp (identificat cu număr cadastral 193039 – Oradea), în teren în suprafaţă de 6.354 mp (identificat cu număr cadastral 193040 – Oradea), în teren în suprafaţă de 548 mp (identificat cu număr cadastral 193673 – Oradea), în teren în suprafaţă de 73.241 mp (identificat cu număr cadastral 193674 – Oradea), în teren în suprafaţă de 9.274 mp (identificat cu număr cadastral 193675 – Oradea), în teren

CUI RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVAN A 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

în suprafață de 1.424 mp (identificat cu număr cadastral 193042 Oradea), în teren în suprafață de 13.058 mp (identificat cu număr cadastral 193102 – Oradea), în teren în suprafață de 11.395 mp (identificat cu număr cadastral 195114 Oradea), în teren în suprafață de 3.826 mp identificat cu număr cadastral 195115 Oradea), în teren în suprafață de 8.712 mp identificat cu număr cadastral 195116 – Oradea), în teren în suprafață de 766 mp (identificat cu număr cadastral 193104 – Oradea), în teren în suprafață de 7.417 mp (identificat cu număr cadastral 195110 – Oradea), în teren în suprafață de 165 mp identificat cu număr cadastral 195111 Oradea), în teren în suprafață de 1.092 mp identificat cu număr cadastral 195112 – Oradea), în teren în suprafață de 26.546 m.p. (identificat cu număr cadastral 192881 și înscris în C.F. nr. 192881 – Oradea), în teren în suprafață de 17.537 m.p. (identificat cu număr cadastral 192878 și înscris în C.F. nr. 192878 – Oradea), în teren în suprafață de 5.209 m.p. (identificat cu număr cadastral 163292 și înscris în C.F. nr.163292 – Oradea), în teren în suprafață de 20.098 m.p. (identificat cu număr cadastral 193678 Oradea), în teren în suprafață de 78.205 m.p. (identificat cu număr cadastral 194634 și înscris în C.F. nr.194634 – Oradea), în teren în suprafață de 58.531 m.p. (identificat cu număr cadastral 187995 și înscris în C.F. nr.187995 Oradea), în teren în suprafață de 97.608 m.p. (identificat cu număr cadastral 203287 și înscris în C.F. nr.203287 Oradea), în teren în suprafață de 10.160 m.p. (identificat cu număr cadastral 203319 și înscris în C.F. nr.203319 Oradea) și în teren în suprafață de 13.695 m.p. (identificat cu număr cadastral 205877 și înscris în C.F. nr.205877 – Oradea) reprezentând 99,9174% din capitalul social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și din participarea la beneficii și pierderi;
b) Societatea ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. Oradea, cu sediul social în Municipiul Oradea, strada Gheorghe Dima, nr.5, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J05/1/1995, având C.U.I. RO7997507, deține 5 (cinci) acțiuni numerotate de la 12093 la 12097 inclusiv, cu o valoare nominală totală de 16.045 (șaisprezecemiipatruzecișicinci) Lei, din care 16.045 Lei aport în numerar reprezentând 0,0413% din capitalul social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și din participarea la beneficii și pierderi.
c) JUDEȚUL BIHOR, cu sediul social în Municipiul Oradea, Parc Traian, nr.5, având C.I.F. 4244997, deține 5 (cinci) acțiuni numerotate de la 12098 la 12102 inclusiv, cu o valoare nominală totală de 16.045 (șaisprezecemiipatruzecișicinci) Lei, din care 16.045 Lei aport în numerar reprezentând 0,0413% din capitalul social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și din participarea la beneficii și pierderi.

(9) Aprobarea modificării Articolului 7 Capitalul social, în sensul introducerii prevederii că, în urma îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară și a înregistrării în evidențele contabile ale Societății a aporturilor în natură și în numerar, descrise conform punctului 7, capitalul social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. este în valoare totală de 38.835.318 Lei, integral subscris și vărsat, din care 16.886.853,23 Lei aport în natură și 21.948.464,77 Lei aport în numerar.
(10) Aprobarea formei actualizate a Actului Constitutiv al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., conform Anexei care va face parte integrantă din hotărâre.
(11) Aprobarea mandatării Directorului General al Societății/Directorului General Provizoriu, să efectueze la biroul notarial și la Oficiul de Cadastru și de Publicitate Imobiliară Bihor toate demersurile legale necesare în vederea finalizării procedurii de publicitate imobiliară, precum și să semneze toate documentele care se impun în aceste sens.
(12) Aprobarea mandatării Directorului General al Societății/Directorului General Provizoriu, să efectueze la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor toate demersurile legale necesare și să semneze toate documentele care se impun în acest sens.
(13) Aprobarea împuternicirii domnului Hebrișteanu Sebastian - Gabriel, în calitate de consilier juridic, în vederea efectuării tuturor demersurilor legale necesare înregistrării în Registrul Comerțului a modificărilor intervenitete în Actul Constitutiv al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. (modificat, completat și actualizat conform Anexei).

6. Aprobarea participării Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.a. în calitate de membru fondator, alături de MUNICIPIUL ORADEA şi JUDEŢUL BIHOR, la constituirea ASOCIAŢIEI PARTENERIAT PENTRU DEZVOLTARE, persoană juridică de drept privat, fără scop patrimonial, înfiinţată conform O.G. nr.26/2000 privind asociaţiile şi fundaţiile.
Aportul în numerar al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., la patrimoniul iniţial al Asociaţiei este de 1.000 LEI.

7. Diverse.

8. Împuternicirea Consiliului de Administraţie şi a Directorului General sau a directorului general al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în vederea efectuării tuturor formalităţilor legale necesare înregistrării, publicării şi aducerii la îndeplinire a hotărârilor adoptate de Adunarea Generală Extraordinară a Acţionarilor.

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

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

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

IV. În cazul în care şedinţa AGEA *nu* se va putea ţine din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezenţă prevăzut de art.11 (*Cvorum şi drepturi de vot in Adunările Generale ale Acţionarilor*) din Actul Constitutiv al Societăţii şi de **art.115** din Legea Societăţilor, **AGEA se convoacă prin prezentul Convocator pentru data de 27.09.2024 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societăţii situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter,** cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România.

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

Prin Preşedinte dl CIPRIAN BARA _____

AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Oradea, România

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
INTRARE/IEȘIRE Nr. 1341
Ziua 23 Luna 09 Anul 2024

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

Către: **MUNICIPIUL ORADEA**

Piața Unirii nr.1, Oradea, Cod Poștal 410100

Telefon 0259/437.544

E-mail primarie@oradea.ro

În atenția : CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Spre știință: Domnului TIRLA IOAN ALEXANDRU

Doamnei PETŐ DALMA CSILLA - *supleant*

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință faptul că, în data de **26 SEPTEMBRIE 2024, ora 15,30, CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE** al Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, prin Președintele său Ciprian Bara, cu respectarea dispozițiilor **art.121 din Legea nr.31/1990 a societăților**, ale prevederilor art. 9 și ale art.13 din Actul Constitutiv al Societății, ale **Hotărârii nr.778/23.10.2014 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea, ale Hotărârii nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A. și ale Hotărârii Consiliului Județean Bihor Nr.369/16.12.2022, CONVOACĂ SEDINTA EXTRAORDINARĂ** a Adunării Generale a Acționarilor având Ordinea de zi anexată prezentei

Precizăm că **sedința convocată va avea loc la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter,** conform art.113 din Legea nr.31/1990 privind societățile și dispozițiilor cuprinse a art.9, punctul 9 7. din Actul Constitutiv al Societății.

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății a data de **01 AUGUST 2024** (data de referință) pot participa la ședința *extraordinară* a Adunării Generale a Acționarilor fiind indreptățiți să voteze în cadrul acesteia.

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.

În cazul în care prima Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor nu se va putea ține din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezență prevăzut de art.11 (*Cvorum si drepturi de vot în Adunările Generale ale Acționarilor*) din Actul Constitutiv al Societății și de art.115 din Legea Societăților, se convoacă a doua **ședință a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pentru data de 27 SEPTEMBRIE 2024 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter.**

Cu stimă,

Ciprian BARA
Președintele Consiliului de Administrație

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Oradea, România

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

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
INTRARE / IEȘIRE Nr. 142
Ziua 23 Luna 09 Anul 2024

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Către: **Societatea ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A.**

Str. Gheorghe Dima nr.5, Oradea, Cod Poștal 410033

Telefon 0259/440.438

E-mail secretariat@adporadea.ro

În atenția : Domnului LIVIU ANDRICA – Director General

Domnișoarei POP COMAN IOANA - *supleant*

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință faptul că, în data de **26 SEPTEMBRIE 2024, ora 15,30, CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE** al Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, prin Președintele său Florin Mal, cu respectarea dispozițiilor **art.121 din Legea nr.31/1990 a societăților**, ale prevederilor art. 9 și ale art.13 din Actul Constitutiv al Societății, ale **Hotărârii nr.778/23.10.2014 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea, ale Hotărârii nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A. și ale Hotărârii Consiliului Județean Bihor Nr.369/16.12.2022, CONVOACĂ SEDINTA EXTRAORDINARĂ a Adunării Generale a Acționarilor** având Ordinea de zi anexată prezentei.

Precizăm că **sedința convocată va avea loc la sediul social al Societătii situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter,** 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 AUGUST 2024** (data de referință) pot participa la ședința *extraordinara* a Adunării Generale a Acționarilor fiind îndreptățiți să voteze în cadrul acesteia.

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.

În cazul în care prima Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor 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, **se convoacă a doua ședință a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pentru data de 27 SEPTEMBRIE 2024 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter.**

Cu stimă,

Ciprian BARA
Președintele Consiliului de Administrație

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Oradea, România

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

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
INTRARE / IEȘIRE Nr. 1343
Ziua 23 Luna 09 Anul 2024

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Către: **JUDEȚUL BIHOR**

Parc Traian, nr.5, Oradea, Cod Poștal 410033

Telefon 0259/410.181

E-mail registratura@cjbihor.ro

În atenția : CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR

Spre știință: Domnului GAL CĂLIN - GRAȚIAN

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință faptul că, în data de **26 SEPTEMBRIE 2024, ora 15,30, CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, prin Președintele său Florin Mal, cu respectarea dispozițiilor **art.121 din Legea nr.31/1990 a societăților**, ale prevederilor art. 9 și ale art.13 din Actul Constitutiv al Societății, ale **Hotărârii nr.778/23.10.2014 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea, ale Hotărârii nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A. și ale Hotărârii Consiliului Județean Bihor Nr.369/16.12.2022, CONVOACĂ SEDINTA EXTRAORDINARĂ** a Adunării Generale a Acționarilor având Ordinea de zi anexată prezentei

Precizăm că **ședința convocată va avea loc la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter,** 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 AUGUST 2024** (data de referință) pot participa la ședința *extraordinară* a Adunării Generale a Acționarilor fiind îndreptățiți să voteze în cadrul acesteia.

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

În cazul în care prima Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor nu se va putea ține din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezență prevăzut de art.11 (*Cvorum si drepturi de vot în Adunările Generale ale Acționarilor*) din Actul Constitutiv al Societății și de art.115 din Legea Societăților, se convoacă a doua ședință a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pentru data de 27 SEPTEMBRIE 2024 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter.

Cu stimă,

Ciprian BARA
Președintele Consiliului de Administrație

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Oradea România

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) 0359.869.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Nr. 939 din 26.06.2024

Către

Conducerea AGENȚIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,

Subsemnata **SILAGHI TEODORA ALINA**, având funcția de Director General, prin prezenta va înaintez **Demisia** mea din aceasta funcție începând cu data de 01.09.2024.

În baza contractului de mandat numărul 98 30.07.2021, articolului 9.1 litera e, renunțarea la mandat cu un preaviz de 45 de zile lucrătoare.

Vă mulțumesc.

Oradea, la data de

26 06 2024

SEMNĂTURA

ACTUL CONSTITUTIV

AL SOCIETĂȚII AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Preambul

MUNICIPIUL ORADEA, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr.1, Județul Bihor, prin reprezentantul său legal, domnul Ilie Gavril Bolojan – în calitate de Primar, în baza art. 62, alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 - republicată, **a hotărât** prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.984 din 30 octombrie 2008 **înființarea Societății Comerciale EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.** (denumită în continuare "*Societatea*"), în baza dispozițiilor art.17, 36 alin.(1), alin.(2) lit. b) și c), alin.(4), lit.e) și alin.5 din Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată și a Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu referire la Legea nr. 490/2002 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.
Prin Hotărârea nr.423/30.05.2013 **Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat,** în temeiul art. 205 din Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale, **modificarea formei juridice** a Societății EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. din *societate cu răspundere limitată* în *societate pe acțiuni*.
Prin Hotărârea nr.7/30.05.2013 **Adunarea Generală a Acționarilor S.C. ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. Oradea a aprobat,** în temeiul art. 205 din Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale, **participarea la structura acționariatului** Societății EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.
Prin Hotărârea nr.369/16.12.2022 **Consiliul Județean Bihor a aprobat,** în temeiul art.205 din Legea nr.31/1990 privind societățile, **participarea JUDEȚULUI BIHOR, la structura acționariatului** Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Capitolul I
DENUMIREA. FORMA JURIDICĂ. SEDIUL. DURATA

Articolul 1
Denumirea Societății

1.1. Denumirea *Societății* este **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, în conformitate cu Dovada privind disponibilitatea și rezervarea firmei nr.43561/15.10.2015.
1.2. În orice factură, ofertă, comandă, tarif, prospect și alte documente întrebuințate în comerț și emanând de la *Societate*, se vor menționa denumirea urmată de "**Societate pe Acțiuni**" sau de inițialele S.A., forma

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

juridică, sediul social, numărul din registrul comerțului, codul unic de înregistrare și capitalul social subscris și vărsat.

Articolul 2
Forma juridică a *Societății*

2.1. *Societatea* este persoană juridică română având forma juridică de ***societate pe acțiuni,*** în conformitate cu legislația română aplicabilă.
2.2. *Societatea* se organizează și funcționează în conformitate cu prezentul Act Constitutiv și cu prevederile legislației românești în vigoare, în vederea realizării obiectului său de activitate și a îndeplinirii obiectivelor *Societății* astfel cum sunt acestea stabilite prin prezentul Act Constitutiv.

Articolul 3
Sediul social al Societății

3.1. Sediul *Societății* este în România, Județul Bihor, Localitatea Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter.
3.2. *Societatea* poate avea reprezentanțe, agenții, birouri, depozite, puncte de lucru, amplasamente pe raza Județului Bihor, în țară și/sau străinătate.

Articolul 4
Durata Societății

4.1. Durata *Societății* este nelimitată, cu începere de la data înmatriculării sale la Oficiul Registrului Comerțului.

Capitolul II
SCOPUL ȘI OBIECTUL DE ACTIVITATE ALE SOCIETĂȚII

Articolul 5
Scopul Societății

5.1. Scopul *Societății* îl constituie **administrarea parcurilor industriale.**
5.2. Domeniul de activitate este **prestări servicii.**

Articolul 6
Obiectul de activitate al Societății

6.1. *Societatea* are ca obiect principal de activitate:

68 – TRANZACȚII IMOBILIARE

6832 – Activități imobiliare pe bază de comision sau contract

6832 – Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract – activitatea de administrare a parcurilor industriale

6.2. *Societatea* are ca obiecte secundare de activitate:

2740 - Fabricarea de echipamente electrice de iluminat

3311 - Repararea articolelor fabricate din metal

3314 - Repararea echipamentelor electrice

3319 - Repararea altor echipamente

3320 - Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale

3511 - Producția de energie electrică

3512 - Transportul energiei electrice

3513 - Distribuția energiei electrice

3514 - Comercializarea energiei electrice

4321 - Lucrări de instalații electrice

4619 Intermedieri în comerțul cu produse diverse

4931 – Transporturi urbane, suburbane și metropolitane de călători

4939 – Alte transporturi terestre de călători

5221 - Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre

5229 - Alte activități anexe transporturilor

6810 – Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

6831 Agenții imobiliare

7021 - Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării

7022 - Activități de consultanță pentru afaceri și management

7112 - Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea

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

8010 – Activități de protecție și gardă

8020 – Activități de servicii privind sistemele de securizare

8110 - Activități de servicii suport combinat

8121 - Activități generale de curățenie a clădirilor

8122 - Activități specializate de curățenie

8129 - Alte activități de curățenie

8130 - Activități de întreținere peisagistică

8211 - Activități combinate de secretariat

8230 - Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor

8551 – Învățământ în domeniul sportiv și recreațional

8552 – Învățământ în domeniul cultural (limbi străine, muzică, teatru, dans și arte plastice)

8553 – Școli de conducere (pilotaj)

8559 Alte forme de învățământ n.c.a.

8560 Activități de servicii suport pentru învățământ

Capitolul III

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 689 389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

CAPITALUL SOCIAL. ACȚIONARII. ACȚIUNILE

Articolul 7
Capitalul social

7.1. Capitalul social subscris al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE ORADEA S.A. este de 38.835.318 (treizecișioptmilioaneoptsutetreizecișicincimiitreisuteoptsprezece) Lei, divizat în 12102 (doisprezecemiiosutădoi) acțiuni cu o valoare nominală de 3.209 (treimiidouăsutenouă) Lei fiecare.
7.2. Capitalul social este în totalitate vărsat de acționari.
7.3. Acționarii participă la capitalul social cu aporturi in numerar și în natură, subscrise și vărsate după cum urmează:
a) MUNICIPIUL ORADEA, reprezentat de Consiliul Local al Municipiului Oradea, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr.1, CIF 4230487, **deține 12092 (doisprezecemiinouăzecișidoi) acțiuni** numerotate de la 1 la 12092 inclusiv, **cu o valoare nominală totală de 38.803.228 (treizecișioptmilioaneoptsutetreimiidouăsutedouăzecișiopt) Lei, din care 21.916.374,77 Lei aport în numerar și 16.886.853,23 Lei aport în natură aport în natură** reprezentat de bunurile imobile constând în teren suprafață de 8.760 m.p. (identificat cu număr cadastral 164179 și înscris în Cartea Funciară nr.164179 – Oradea), în teren în suprafață de 5.532 mp (identificat cu număr cadastral 193035 Oradea), în teren în suprafață de 9.135 mp (identificat cu număr cadastral 193036 – Oradea), în teren în suprafață de 3.680 mp (identificat cu număr cadastral 193037 – Oradea), în teren în suprafață de 6.216 mp (identificat cu număr cadastral 193038 – Oradea), în teren în suprafață de 3.680 mp (identificat cu număr cadastral 193039 Oradea), în teren în suprafață de 6.354 mp (identificat cu număr cadastral 193040 – Oradea), în teren în suprafață de 548 mp (identificat cu număr cadastral 193673 – Oradea), în teren în suprafață de 73.241 mp (identificat cu număr cadastral 193674 – Oradea), în teren în suprafață de 9.274 mp (identificat cu număr cadastral 193675 – Oradea), în teren în suprafață de 1.424 mp (identificat cu număr cadastral 193042 Oradea), în teren în suprafață de 13.058 mp (identificat cu număr cadastral 193102 – Oradea), în teren în suprafață de 11.395 mp (identificat cu număr cadastral 195114 – Oradea), în teren în suprafață de 3.826 mp identificat cu număr cadastral 195115 – Oradea), în teren în suprafață de 8.712 mp identificat cu număr cadastral 195116 Oradea), în teren în suprafață de 766 mp (identificat cu număr cadastral 193104 – Oradea), în teren în suprafață de 7.417 mp (identificat cu număr cadastral 195110 – Oradea), în teren în suprafață de 165 mp identificat cu număr cadastral 195111 Oradea), în teren în suprafață de 1.092 mp identificat cu număr cadastral 195112 Oradea), în teren în suprafață de 26.546 m.p. (identificat cu număr cadastral 192881 și înscris în C.F. nr. 192881 Oradea), în teren în suprafață de 17.537 m.p. (identificat cu număr cadastral 192878 și înscris în C.F. nr. 192878 Oradea), în teren în suprafață de 5.209 m.p. (identificat cu număr cadastral 163292 și înscris în C.F. nr.163292 Oradea), în teren în suprafață de 20.098 m.p. (identificat cu număr cadastral 193678 – Oradea), în teren în suprafață de 78.205 m.p. (identificat cu număr cadastral 194634 și înscris în C.F. nr.194634 Oradea), în teren în suprafață de 58.531 m.p. (identificat cu număr cadastral 187995 și înscris în C.F. nr.187995 Oradea), în teren în suprafață de 97.608 m.p. (identificat cu număr cadastral 203287 și înscris în C.F. nr.203287 Oradea), în teren în suprafață de 10.160 m.p. (identificat cu număr cadastral 203319 și înscris în C.F. nr.203319 Oradea) și în teren în suprafață de 13.695 m.p. (identificat cu număr cadastral 205877 și înscris în C.F. nr.205877 Oradea) reprezentând **99,9174%** din capitalul social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și din participarea la beneficii și pierderi;
b) Societatea ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. Oradea, cu sediul social in Municipiul Oradea, strada Gheorghe Dima, nr.5, inmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J05/1/1995, având C.U.I. RO7997507, **deține 5** (cinci) **acțiuni** numerotate de la 12093 la 12097 inclusiv, **cu o valoare nominală**

totală de 16.045 (șaisprezecemiipatruzecișicinci) Lei, din care 16.045 Lei aport în numerar **reprezentând 0,0413% din capitalul social** al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și din participarea la beneficii și pierderi.
c) JUDEȚUL BIHOR, cu sediul social în Municipiul Oradea, Parc Traian, nr.5, având CIF 4244997, **deține 5** (cinci) **acțiuni** numerotate de la 12098 la 12102 inclusiv, **cu o valoare nominală totală de 16.045** (șaisprezecemiipatruzecișicinci) Lei, din care 16.045 Lei aport în numerar **reprezentând 0,0413% din capitalul social** al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și din participarea la beneficii și pierderi.

7.4. Dovada calității de acționar se face în baza înregistrărilor din Registrul Acționarilor. La cererea acționarilor, Societatea va emite certificatele de acționar care vor cuprinde toate elementele prevăzute de lege și vor fi semnate de Președintele Consiliului de Administrație.

Articolul 7¹
Acțiunile. Dreptul acționarilor de a fi informați

7¹.1. Acțiunile *Societății* sunt nominative, emise în formă dematerializată și înregistrate în Registrul Acționarilor *Societății*.
7¹.2. Fiecare acțiune subscrisă și plătită integral de către acționari, potrivit legii, asigură drepturi egale și conferă titularilor dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor, dreptul de a a alege și de a fi ales în organele de conducere, dreptul de a participa la distribuirea beneficiilor conform prevederilor legale și hotărârilor Adunării Generale a Acționarilor, precum și orice alte drepturi prevăzute de prezentul Act Constitutiv.
Deținerea unei acțiuni la *Societate* implică adeziunea de drept a titularului ei la prezentul Act Constitutiv și la hotărârile Adunării Generale a Acționarilor, legal adoptate.
Toate drepturile și obligațiile aferente unei acțiuni sau care decurg din aceasta vor fi integral asumate de către orice nou deținător al acțiunii respective în cazul transferării ei în proprietatea unei astfel de persoane.
7¹.3. Acțiunile sunt indivizibile cu privire la *Societate* care recunoaște un singur proprietar pentru fiecare acțiune.
7¹.4. Obligațiile *Societății* vor fi garantate cu patrimoniul social.
7¹.5. Patrimoniul *Societății* nu poate fi grevat de datorii sau de alte obligații personale ale acționarilor.
7¹.6. Fiecare acționar are dreptul de a fi informat cu privire la rezultatele activității și administrării *Societății* și de a avea acces la documentele Societății (inclusiv, dar fără a se limita la acestea, la contractele încheiate de *Societate* cu terțe persoane, registre, rapoartele administratorilor și auditorilor, autorizații și permise eliberate de autoritățile competente).

Articolul 7²
Transferul acțiunilor

7².1. Vânzarea acțiunilor *Societății* se efectuează în conformitate cu legislația în vigoare la data vânzării titlurilor și cu prevederile prezentului Act Constitutiv.

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

7².2. Orice vânzare a acțiunilor *Societății* va fi aprobată prin hotărârea Adunării Generale Extraordinară a Acționarilor în prezența și cu votul favorabil al Acționarilor ce dețin 100% din capitalul social.
7².3. Vânzarea acțiunilor se face cu prioritate între acționarii *Societății*. Acționarul care intenționează să vândă acțiunile integral sau parțial ("**Acționarul Vânzător**") este obligat să ofere aceste acțiuni mai întâi celorlalți acționari ("**Acționarii Ne-Vânzători**"), proporțional cu cota-parte de capital deținută în *Societate*. În acest scop, **Acționarul Vânzător** va trasmite o notificare Consiliului de Administrație al *Societății* cu privire la acțiunile pe care dorește să le vândă. În termen de 3 (trei) zile de la primirea acestei notificări, Consiliul de Administrație va comunica celorlalți acționari oferta de vânzare urmând ca aceștia să își exercite dreptul de preempțiune în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data comunicării ofertei de vânzare.
Totuși, fiecare dintre **Acționarii Ne-Vânzători** își poate exprima intenția de a cumpăra toate acțiunile oferite spre vânzare și nu doar partea ce i-ar fi revenit pro-rata, în următoarele cazuri: ***(i)*** dacă ceilalți **Acționari Ne-Vânzători** nu își exercită dreptul lor de preemțiune sau ***(ii)*** nu semnează actul de transfer al acțiunilor necesar sau ***(iii)*** nu execută obligația de plată a prețului de cumpărare.
Dreptul de preempțiune trebuie exercitat în condițiile stabilite de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor care a aprobat transferul acțiunilor *Societății*. În situația în care niciun **Acționar Ne-Vânzător** nu-și manifestă intenția de a cumpăra acțiunile oferite spre vânzare de **Acționarul Vânzător** sau vânzarea nu se perfectează în condițiile stabilite prin Hotărârea Adunării Generale, societatea este obligată să procedeze la răscumpărarea și anularea acestor acțiuni.
7².4. Dreptul de proprietate asupra acțiunilor este transmis prin declarația înregistrată în Registrul Acționarilor *Societății*, semnată de Vânzător și de Cumpărător.

Articolul 7³
Majorarea sau reducerea capitalului social

7³.1. Capitalul social al *Societății* poate fi majorat în conformitate cu prevederile legale în vigoare și cu dispozițiile prezentului Act Constitutiv, în baza hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor adoptate cu o majoritate de cel puțin 2/3 (două treimi) din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți.
7³.2. Majorarea capitalului social poate avea loc prin oricare dintre următoarele procedee:
a) emisiunea de acțiuni noi sau majorarea valorii nominale a acțiunilor existente în schimbul unor noi aporturi în bani și/sau în natură;
b) încorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale și a beneficiilor *Societății*;
c) încorporarea beneficiilor sau a primelor de emisiune;
d) prin compensarea unor creanțe lichide și exigibile deținute de acționari asupra *Societății* cu acțiuni ale acesteia.
7³.3. Capitalul social al *Societății* nu va putea fi majorat și nu vor putea fi emise noi acțiuni decât după vărsarea integrală a capitalului social inițial subscris sau, după caz, după plata integrală a acțiunilor din emisiunea precedentă.
7³.4. În situația unei majorări a capitalului social prin aporturi în bani, noile acțiuni vor fi oferite pentru subscriere mai întâi tuturor acționarilor, proporțional cu cota lor de participare la capitalul social al *Societății*.
În situația în care un Acționar hotărăște să nu subscrie sau întârzie să subscrie ori să plătească acțiunile suplimentare în termenul și condițiile stabilite de Adunarea Extraordinară a Acționarilor, ceilalți Acționari

vor fi automat îndreptățiți să subscrie acțiunile ne-subscrise proporțional cu Acțiunile deținute din capitalul subscris.
Acțiunile *ne*-subscrise în termenul și în condițiile stabilite de Adunarea Extraordinară a Acționarilor care a aprobat majorarea de capital social vor fi anulate.
7³.5. Majorarea capitalului social prin creșterea valorii nominale a acțiunilor poate fi hotărâtă numai cu votul tuturor acționarilor, cu excepția cazului în care această majorare se operează prin încorporarea rezervelor, beneficiilor sau primelor de emisiune.
7³.6. Capitalul social al *Societății* nu poate fi redus dacă această măsură afectează stabilitatea economică și financiară a *Societății*.
Capitalul social poate fi redus potrivit prevederilor legale în vigoare, printr-o hotărâre a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, adoptată cu o majoritate de cel puțin 2/3 (două treimi) din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, care să stabilească motivele reducerii și procedura utilizată pentru implementarea măsurii, cu respectarea capitalului social minim impus de lege.
7³.7. Capitalul social va fi redus numai după expirarea termenului de 2 (două) luni calculat de la data publicării în Monitorul Oficial al României a hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor privind reducerea capitalului social.
7³.8. Dacă se constată că, în urma înregistrării unor pierderi, activul net, determinat ca diferență între totalul activelor și totalul datoriilor *Societății*, reprezintă mai puțin de 1/2 (jumătate) din valoarea capitalului social subscris, Acționarii se obligă să reîntregească de îndată capitalul social până la valoarea capitalului social subscris, conform prevederilor legale aplicabile.
7³.9. Reducerea capitalului social al *Societății* se poate face prin:
a) micșorarea numărului de acțiuni;
b) reducerea valorii nominale a acțiunilor;
c) dobândirea propriilor acțiuni, urmată de anularea lor;
d) alte procedee prevăzute de lege.

Capitolul IV
ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR

Articolul 8
Prerogative. Atribuții. Funcții

8.1. Adunarea Generală este organul cu puteri depline de decizie și reprezintă totalitatea acționarilor *Societății*.
Adunările Generale sunt ordinare și extraordinare. Acestea se vor ține la sediul Societății sau la locul indicat în convocare.
8.2. Adunarea Generală Ordinară se întrunește cel puțin o dată pe an, în cel mult 5 (cinci) luni de la încheierea exercițiului financiar.
8.3. Adunarea Generală Ordinară are următoarele competențe și atribuții:
a) aprobă situațiile financiare anuale însoțite de raportul Consiliului de Administrație și de raportul Auditorului financiar;
b) aprobă repartizarea profitului net sau acoperirea pierderii, după caz;
c) îi numește și îi revocă pe membrii Consiliului de Administrație și pe președintele Consiliului de Administrație, la propunerea Consiliului de Administrație în funcție sau a acționarilor;

Candidații propuși de Consiliul de Administrație sunt selectați/sunt evaluați în prealabil și recomandați de către Comitetul de nominalizare din cadrul Consiliului de Administrație.
În cazul în care *Societatea* (*Unitatea Publică Tutelară*, așa cum este definită prin O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, modificată și completată), în numele acționarului Municipiul Oradea, propune candidați pentru funcțiile de membri ai Consiliului de Administrație, aceste propuneri vor fi făcute în baza unei selecții prealabile efectuate de o comisie formată din specialiști în recrutarea resurselor umane;
d) aprobă conținutul contractelor de mandat (de administrare) care vor fi semnate cu membrii Consiliului de Administrație;
e) aprobă obiectivele și indicatorii de performanță care urmează să fie îndepliniți de către membrii Consiliului de Administrație în exercitarea mandatului de administratori ai *Societății*;
f) numește și revocă Auditorul Financiar, fixează durata minimă, termenii și condițiile contractului de audit financiar;
g) stabilește, respectiv modifică remunerația cuvenită membrilor Consiliului de Administrație, precum și termenii și condițiile contractului de mandat acordat fiecăruia dintre membrii Consiliului de Administrație; Remunerația cuvenită administratorilor va fi formată dintr-o indemnizație fixă lunară și, dacă este cazul, dintr-o componentă variabilă, constând într-o cotă de participare la profitul net al *Societății*, o schemă de pensii sau o altă formă de remunerare stabilită pe baza performanțelor;
h) se pronunță asupra gestiunii Consiliului de Administrație, îi evaluează performanțele și acordă descărcare de răspundere administratorilor, în condițiile legii;
i) decide urmărirea administratorilor și a Auditorului Financiar pentru daunele pricinuite *Societății*, desemnând și persoana însărcinată să o exercite;
j) stabilește bugetul de venituri și cheltuieli al *Societății* și, după caz, programul de activitate pentru exercițiul financiar următor;
k) stabilește limitele generale ale remunerațiilor Directorului General/directorilor;
l) stabilește nivelul remunerației acordate Auditorului Financiar;
m) aprobă Strategia de dezvoltare și modernizare a *Societății*;
n) aprobă structura organizatorică a *Societății*;
o) negociază și aprobă indicatorii de performanță financiari și nefinanciari rezultați din planul de administrare analizat și aprobat de Consiliul de Administrație al Societății, în condițiile și cu respectarea procedurii date de dispozițiile legale în vigoare în materie.
Astfel, negocierea indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari fundamentați pe baza planului de administrare și scrisoarea de așteptări se face în termen de 45 zile de la data comunicării acestora acționarilor. Dacă la expirarea acestui termen negocierea nu este finalizată, termenul se poate prelungi o singură dată, cu maxim 30 de zile, la solicitarea oricăreia dintre părțile implicate. În cazul eșuării negocierii în cele două runde, membrii Consiliului de Administrație sunt revocați, fără a fi îndreptățiți la plata unor daune interese. Indicatorii de performanță financiari și nefinanciari negociați și aprobați de Adunarea generală a acționarilor constituie elemente față de care se determină componenta variabilă a remunerației pentru administratorii și directorii Societății.
p) aprobă obiectivele și criteriile de performanță ale Directorului General al *Societății*;
q) aprobă, la propunerea Consiliului de Administrație, documentația - cadru de atribuire (caietul de sarcini și formularele aferente) și condițiile de participare a viitorilor rezidenți la procedurile de licitație deschisă având ca obiect atribuirea parcelelor disponibile și cesionarea oneroasă și temporară a dreptului de folosință asupra unităților existente în Parcurile Industriale EUROBUSINESS, precum și conținutul-cadru al contractelor de administrare și de prestări servicii conexe care vor fi încheiate cu rezidenții Parcurilor Industriale administrate de *Societate*;
r) aprobă, la propunerea Consiliului de Administrație, raportul de evaluare în vederea vânzării unităților aflate în proprietatea *Societății* și în folosința rezidenților, cu condiția finalizării de către rezidenți a investiției asumate;

s) aprobă organigrama și statul de funcții ale Societății, precum și regulamentul de organizare și de funcționare al Societății și regulamentele de funcționare a parcurilor industriale administrate de Societate (exceptând regulamentele de funcționare a Parcurilor Industriale I, II și IV care sunt aprobate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea);
ș) să hotărască cu privire la ipotecarea, închirierea sau dizolvarea uneia sau mai multor unități ale Societății, în conformitate cu prevederile legale, precum și aprobarea încheierii contractelor de administrare și de prestări servicii conexe în cazul investițiilor de minimum 5 milioane de Euro (exceptând aprobarea încheierii contractelor de administrare și de prestări servicii conexe în cazul investițiilor de minimum 5 milioane de Euro care vor fi realizate în Parcurile Industriale I, II și IV, situație în care competența aparține Consiliului Local al Municipiului Oradea);
t) numește Comisia de negociere directă în vederea atribuirii parcelelor disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness III și stabilește atribuțiile acesteia;
ț) numește Comisia de evaluare a ofertelor în vederea evaluării și selectării ofertelor depuse în cadrul procedurilor de licitație deschisă pentru atribuirea parcelelor disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness III și stabilește atribuțiile acesteia.
8.4. Adunarea Generală Extraordinară se întrunește ori de câte ori este nevoie pentru a se lua o hotărâre cu privire la:
a) schimbarea formei juridice a *Societății*;
b) schimbarea și/sau completarea obiectului de activitate al *Societății*;
c) mutarea sediului *Societății*;
d) aprobă înființarea sau desființarea unor sucursale, sedii secundare sau puncte de lucru;
e) majorarea sau reîntregirea capitalului social;
f) reducerea capitalului social;
g) fuziunea cu alte societăți comerciale sau divizarea *Societății*;
h) dizolvarea anticipată a *Societății*;
i) conversia acțiunilor dintr-o categorie în alta;
j) emisiunea de obligațiuni;
k) conversia unei categorii de obligațiuni în altă categorie sau în acțiuni;
l) aprobarea încheierii de către conducătorii *Societății* a actelor juridice privind dobândirea, înstrăinarea, închirierea, schimbarea sau constituirea în garanție a bunurilor aflate în patrimoniul *Societății* a căror valoare depășește 1/2 (jumătate) din valoarea contabilă a activelor *Societății* la data încheierii actului juridic;
m) asocierea în participațiune, aportul la capitalul/la patrimonial social al unei societăți comerciale/organizație non-profit;
n) orice avans, împrumut sau depozit de bani contractat de *Societate* altfel decât în cursul obișnuit al activității acesteia;
o) orice altă modificare adusă Actului Constitutiv sau oricare altă hotărâre pentru care este cerută aprobarea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor.

Articolul 9
Convocarea Adunării Generale a Acționarilor

9.1. Adunările Generale ale Acționarilor sunt convocate de către Consiliul de Administrație prin Președintele său, cu respectarea termenelor și procedurilor legale.
Acționarii care dețin individual sau împreună cel puțin 5% din capitalul social au dreptul, dacă consideră că anumite probleme sunt importante pentru *Societate* și dacă cererea lor cuprinde dispoziții care intră în

atribuțiile Adunării Generale, să solicite Președintelui Consiliului de Administrație convocarea unei Adunări Generale.
Adunarea Generală va fi convocată în termen de cel mult 30 (treizeci) zile și se va întruni în termen de cel mult 60 (șaizeci) zile calculate de la data primirii cererii.
9.2. Convocările vor fi transmise prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și/sau poștă electronică cu confirmare de primire ori prin curier expres la sediile acționarilor menționate în Actul Constitutiv (sau la cele notificate în scris Consiliului de Administrație, de către acționari, în mod periodic și înregistrate în Registrul Acționarilor *Societății*).
9.3. Convocarea va cuprinde data, ora și locul ținerii Adunării, ordinea de zi a ședinței, cu menționarea explicită a tuturor problemelor care vor face obiectul dezbaterilor Adunării, precum și data ținerii celei de a doua ședințe în cazul în care prima ședință convocată nu poate fi ținută. A doua Adunare nu se va putea întruni în chiar ziua fixată pentru prima Adunare.
Când pe ordinea de zi figurează propuneri pentru modificarea Actului Constitutiv, convocarea va trebui să cuprindă textul integral al propunerilor.
9.4. Acționarii reprezentând întreg capitalul social vor putea, dacă niciunul dintre ei nu se opune, să țină o Adunare Generală și să ia orice hotărâre de competența Adunării, fără respectarea formalităților cerute pentru convocarea ei.
9.5. Cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de data ținerii Adunării Generale și până la data desfășurării acesteia, pe pagina proprie de internet a Societății va fi publicat convocatorul Adunării, precum și documentele care urmează a fi prezentate și supuse aprobării acționarilor în cadrul Adunării Generale.
9.6. Accesul acționarilor la informațiile prevăzute la art.9.5. nu poate fi limitat decât de cerințele necesare identificării acționarilor, confidențialității informațiilor și, dacă este cazul, de cele necesare asigurării securității comunicării electronice, numai în măsura în care limitările impuse sunt proporționale cu realizarea acestor obiective.
9.7. Adunarea generală a acționarilor poate fi ținută prin mijloace electronice de comunicare directă la distanță, precum teleconferința sau videoconferința, cu respectarea caracterului secret al votului, dacă este cazul, în condițiile prevăzute de OUG NR.62/2020, și a dreptului de exercitare a votului prin corespondență.
9.8. Au dreptul de a cere introducerea unor puncte noi pe ordinea de zi unul sau mai mulți acționari reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social. Cererile de introducere a unor puncte noi pe ordinea de zi se înaintează Consiliului de Administrație în cel mult 15 (cincisprezece) zile de la data trimiterii convocării, în vederea aducerii acestora la cunoștința celorlalți acționari.
Ordinea de zi completată, ulterior convocării, cu punctele propuse de acționar/acționari trebuie trimisă cu îndeplinirea cerințelor prevăzute de lege și/sau de Actul Constitutiv pentru convocarea Adunării Generale cu cel puțin 10 (zece) zile anterioare datei ținerii Adunării, menționată în convocatorul inițial.
9.9. Ținerea Adunărilor Generale poate avea loc și prin corespondență. Corespondența se va realiza prin intermediul scrisorilor recomandate. Cu cel puțin 48 de ore înainte de data desfășurării ședinței, acționarii vor avea obligația să transmită Consiliului de Administrație formularul de vot prin corespondență pus la dispoziția acționarilor de către Societate, astfel cum este completat, datat și semnat de către acționari.
Președintele Consiliului de Administrație va centraliza și va verifica atât întrunirea cvorumului, cât și a voturilor exprimate, iar secretarul de ședință va consemna rezultatul acestor verificări în procesul-verbal al ședinței Adunării Generale.

Articolul 10
Organizarea Adunărilor Generale ale Acționarilor

10.1. În ziua, la ora și în locul arătate în convocare, ședința Adunării Generale se va deschide și se va conduce de către Președintele Consiliului de Administrație.

În absența Președintelui, acționarii pot, în orice moment pe parcursul ședinței Adunării, să numească dintre ceilalți Administratori sau Acționari o altă persoană care să prezideze ședința Adunării.
10.2. Președintele Consiliului de Administrație ori persoana desemnată din rândul administratorilor ori acționarilor să conducă ședința va numi, dintre Acționarii prezenți la Adunarea Generală a Acționarilor, o persoană în calitate de secretar al Adunării.
Secretarul va nota și va înregistra Acționarii care sunt prezenți, precum și Acționarii care sunt absenți, redactând o listă de prezență. Secretarul va întocmi procesul verbal al ședinței.
Președintele Consiliului de Administrație ori persoana desemnată din rândul administratorilor ori acționarilor să conducă ședința va putea desemna, dintre angajații Societății, unul sau mai mulți secretari tehnici care să parte la executarea operațiunilor prevăzute la alineatul precedent.
După constatarea îndeplinirii cerințelor legale și a prevederilor prezentului Act Constitutiv pentru ținerea Adunării Generale, se intră în ordinea de zi.
Nu pot fi adoptate hotărâri asupra unor puncte de pe ordinea de zi care nu au fost comunicate acționarilor o dată cu convocatorul, cu excepția cazului în care toți acționarii au fost prezenți și niciunul nu s-a opus sau nu a contestat această hotărâre.
10.3. Procesul verbal al Adunării Generale a Acționarilor se semnează de către Președintele Consiliului de Administrație ori de către persoana desemnată din rândul administratorilor ori acționarilor să conducă ședința și de secretarul Adunării și va cuprinde data, ora și locul ținerii adunării generale, acționarii prezenți, numărul acțiunilor, dezbaterile participanților (în rezumat), hotărârile adoptate, iar la cererea acționarilor, declarațiile făcute de ei în ședință. La procesul-verbal se vor anexa înscrisurile referitoare la convocare și listele de prezență a acționarilor.
10.4. Hotărârile Adunărilor Generale al Acționarilor se redactează de către secretar, pe baza procesului-verbal de ședință și se semnează atât de secretarul care le-a redactat, cât și de Președintele Consiliului de Administrație ori de către persoana desemnată din rândul administratorilor sau acționarilor să conducă ședința, precum și de către mandatarii acționarilor, prezenți la ședință.
Pentru a fi opozabile terților, hotărârile Adunărilor Generale ale Acționarilor vor fi depuse la Oficiul Registrului Comerțului și vor fi publicate în Monitorul Oficial al României, conform legii.
Pentru a fi opozabile terților, hotărârile Adunărilor Generale ale Acționarilor vor fi depuse la Oficiul Registrului Comerțului și vor fi publicate în Monitorul Oficial al României, conform legii.
10.5. Hotărârile luate de Adunarea Generală a Acționarilor, în limitele legii sau ale prezentului Act Constitutiv, sunt obligatorii pentru toți acționarii, inclusiv pentru aceia care nu au participat la ședință sau care au votat împotriva respectivei hotărâri.

Articolul 11
Cvorum și drepturi de vot în Adunările Generale ale Acționarilor

11.1. Pentru validitatea deliberărilor **Adunării Generale Ordinare** sunt necesare:
a) *la prima convocare*, prezența acționarilor reprezentând cel puțin 1/4 (o pătrime) din numărul total de drepturi de vot, iar hotărârile urmând a se lua cu majoritatea voturilor exprimate;
b) dacă Adunarea Generală Ordinară nu poate lucra din cauza neîndeplinirii condițiilor prevăzute pentru prima convocare, Adunarea care se va întruni, *la o a doua convocare*, poate să delibereze asupra problemelor înscrise pe ordinea de zi a primei adunări, indiferent de cvorumul întrunit, luând hotărâri cu majoritatea voturilor exprimate.

11.2. Pentru validitatea deliberărilor **Adunării Generale Extraordinare** sunt necesare:
a) *la prima convocare*, prezența acționarilor reprezentând cel puțin 1/4 (o pătrime) din numărul total de drepturi de vot, iar hotărârile urmând a se lua cu majoritatea voturilor deținute de acționarii prezenți;

b) *la a doua convocare*, prezența acționarilor reprezentând cel puțin 1/5 (o cincime) numărul total de drepturi de vot, iar hotărârile urmând a se lua cu majoritatea voturilor deținute de acționarii prezenți.

11.3. Hotărârea privind modificarea/completarea obiectului principal de activitate al *Societății*, de reducere sau de majorare ori de reîntregire a capitalului social, de schimbare a formei juridice, de fuziune, de divizare sau de dizolvare a *Societății* se ia cu o majoritate de cel puțin 2/3 (două treimi) din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți.

11.4. Hotărârile se adoptă prin vot deschis. Ele pot fi exprimate și prin telegramă sau fax ori poștă electronică, atunci când sunt în favoarea propunerii în cauză.

11.5. Fiecare acționar este îndreptățit să ia parte la Adunările Generale ale Acționarilor.
La Adunările Generale ale Acționarilor *Societății*, Municipiul Oradea este reprezentat de 5 (cinci) consilieri locali desemnați prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea, iar Societatea Comercială Administrația Domeniului Public S.A. Oradea este reprezentată de către mandatarul desemnat prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor S.C. Administrația Domeniului Public S.A.

11.6. Acționarii exercită dreptul lor de vot în Adunarea Generală proporțional cu numărul acțiunilor pe care le posedă.

11.7. Membrii Consiliului de Administrație și/sau angajații *Societății* nu pot reprezenta Acționarii în cadrul Adunărilor Generale ale Acționarilor, sub sancțiunea anulării oricăror astfel de hotărâri adoptate dacă, fără votul acestora, majoritatea necesară pentru adoptarea hotărârii nu ar fi fost întrunită.
Acționarul care, într-o anumită operațiune, are fie personal, fie ca mandatar al unei alte persoane, un interes contrar aceluia al *Societății*, este obligat să se abțină de la deliberările privind acea operațiune. În caz contrar, acționarul este răspunzător de daunele produse *Societății*, dacă, fără votul său, nu s-ar fi obținut majoritatea cerută.

11.8. În situația în care unul dintre mandatarii acționarilor, într-o anumită operațiune, se află într-o situație de incompatibilitate sau conflict de interese, așa cum sunt acestea definite prin legile speciale sau prin Codul Penal, acesta va trebui să se abțină de la deliberările privind acea operațiune.

11.9. Hotărârile Adunării Generale contrare legii sau Actului Constitutiv pot fi atacate în justiție, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data publicării lor în Monitorul Oficial al României, Partea a IV a, de către oricare dintre acționarii care nu au luat parte la Adunarea Generală sau care au votat contra și au cerut să se insereze aceasta în procesul-verbal al ședinței.

Capitolul V
ADMINISTRAREA SOCIETĂȚII

Articolul 12
Organizarea Consiliului de Administrație

12.1. Consiliul de Administrație al *Societății* este format din **5 (cinci) membri** persoane fizice sau juridice, cu experiență în activitatea de administrare/management a/al unor întreprinderi publice profitabile sau a/al unor societăților comerciale profitabile din domeniul de activitate al *Societății*.
Numirea membrilor Consiliului de Administrație este temporară și revocabilă.
Cel puțin unul dintre membrii Consiliului de Administrație trebuie să aibă studii economice și experiență în domeniul economic, contabilitate, de audit sau financiar de cel puțin 5 ani.

Nu pot fi selectați mai mult de doi membri din rândul funcționarilor publici sau al altor categorii de personal din cadrul Primăriei Municipiului Oradea sau al Societății Comerciale Administrația Domeniului Public S.A. ori din cadrul altor autorități sau instituții publice. Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație este formată din administratori neexecutivi și independenți, în sensul prevederilor Legii nr. 31/1990 privind societățile republicată, cu modificările și completările ulterioare.

12.2. Consiliului de Administrație îi revin administrarea și conducerea curentă a *Societății*.
Acesta trebuie să încheie toate actele juridice necesare pentru realizarea obiectului de activitate al Societății și pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor Adunării Generale a Acționarilor.

12.3. Membrii Consiliului de Administrație sunt numiți/sunt revocați exclusiv prin hotărâre a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor. Obligațiile și răspunderea administratorilor sunt reglementate de dispozițiile referitoare la mandat și de cele special prevăzute în Legea nr.31/1990 privind societățile.
Drepturile, obligațiile și remunerația cuvenită fiecărui membru al Consiliului de Administrație sunt prevăzute în contractul de mandat (de administrare) încheiat cu *Societatea*.

12.4. Mandatul administratorilor este de 4 (patru) ani. Mandatul administratorilor care și-au îndeplinit în mod corespunzător atribuțiile poate fi reînnoit. Orice persoană fizică fie în nume propriu, fie în calitate de reprezentant al persoanei juridice administrator poate exercita concomitent cel mult 5 (cinci) mandate de administrator.

12.5. Pentru ca numirea unui administrator să fie valabilă din punct de vedere juridic, persoana numită trebuie să o accepte în mod expres.

12.6. Persoana numită în funcția de administrator trebuie să fie asigurată pentru răspundere profesională.

12.7. Adunarea Generală Ordinară îl alege dintre membrii Consiliului de Administrație pe președintele acestuia, pe o durată care nu va depăși durata mandatului său de administrator.
Președintele poate fi revocat numai de către Adunarea Generală a Acționarilor.
Președintele coordonează activitatea Consiliului și raportează cu privire la aceasta Adunării Generale a Acționarilor. El veghează la buna funcționare a organelor *Societății*.
Președintele Consiliului de Administrație al *Societății* nu poate fi numit și director general.

12.8. Directorul General și directorii *Societății* sunt numiți de Consiliul de Administrație, la recomandarea *Comitetului de nominalizare* din cadrul Consiliului de Administrație.
Consiliul de Administrație stabilește criteriile de selecție cu respectarea principiilor liberei competiții, nediscriminării, transparenței și al asumării răspunderii.

12.9. Numirea administratorilor pentru pozițiile devenite vacante pentru orice cauză de încetare a mandatului administratorului/administratorilor se va face potrivit procedurii prevăzute prin prezentul Act Constitutiv.

12.10. Consiliul de Administrație al Societății are următoarea componență:
1. BARA CIPRIAN – președinte
2. CHIȘ CRISTIAN - MARIUS - membru
3. GHIUCA LIANA - MIA - membru
4. IEPURE FLORIN - AURELIAN - membru.

12.11. În cadrul Consiliului de Administrație se constituie **Comitetul de nominalizare și remunerare** și **Comitetul de audit.**

12.12. *Comitetul de nominalizare și remunerare* este format din 2 (doi) administratori independenți desemnați de către Consiliul de Administrație. Deciziile Comitetului de nominalizare și remunerare se adoptă cu *unanimitate* de voturi.
Comitetul de nominalizare și remunerare formulează propuneri pentru funcțiile de administratori, elaborează și propune Consiliului de Administrație al *Societății* procedura de selecție a candidaților pentru funcțiile de director general și de directori, recomandă Consiliului de Administrație candidații pentru funcțiile enumerate, formulează propuneri privind remunerarea directorului general și a directorilor Societății și îndeplinește orice alte atribuții stabilite de către Consiliul de Administrație.

12.13. *Comitetul de audit* este format din 2 (doi) administratori independenți desemnați de către Consiliul de Administrație. Cel puțin un membru al Comitetului de audit trebuie să dețină experiență în aplicarea principiilor contabile sau în audit financiar. Deciziile Comitetului de audit se adoptă cu *unanimitate* de voturi.
Comitetul de Audit îndeplinește atribuțiile prevăzute la art. 47 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 90/2008, aprobată cu modificări prin Legea nr. 278/2008, cu modificările și completările ulterioare.
12.14. *Comitetul de nominalizare și remunerare* din cadrul Consiliului de Administrație elaborează un raport anual cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și directorului general/directorilor în cursul anului financiar. Raportul este prezentat Adunării Generale a Acționarilor care aprobă situațiile financiare anuale. Raportul este pus la dispoziția acționarilor și a mandatarilor lor prin intermediului paginii de internet a *Societății* și va cuprinde *cel puțin* informațiile referitoare la:
a) structura remunerației, cu explicarea ponderii componentei variabile și componentei fixe;
b) criteriile de performanță ce fundamentează componenta variabilă a remunerației, raportul dintre performanța realizată și remunerație;
c) considerentele ce justifică orice schemă de bonusuri anuale sau avantaje nebănești;
d) eventualele scheme de pensii suplimentare sau anticipate;
e) informații privind durata contractului, perioada de preaviz negociată, cuantumul daunelor-interese pentru revocare fără justă cauză.
Comitetul de audit din cadrul Consiliului de Administrație elaborează cel puțin anual un raport cu privire la activitatea sa.
12.15. Consiliul de Administrație se va întruni ori de câte ori este necesar, dar cel puțin o dată la 3 (trei) luni, *fie* prin prezența personală a administratorilor la sediul Societății ori la locul unde se va ține ședința, *fie* prin intermediul mijloacelor de comunicare la distanță (teleconferință, videoconferință etc).
12.16. Consiliul de Administrație este convocat de către Președintele acestuia sau la cererea motivată a cel puțin 2 (doi) dintre membrii săi. Convocarea la ședința Consiliului de Administrație va fi efectuată prin notificare transmisă administratorilor cu suficient timp înainte de data întrunirii.
Notificarea scrisă cu privire la data și la locul ședinței, aranjamentele cu privire la o conferință telefonică, după caz, și ordinea de zi vor fi transmise fiecăruia dintre administratori prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și/sau poștă electronică cu confirmare de primire ori prin curier expres.
12.17. Ședința Consiliului de Administrație se poate desfășura fără trimiterea unei notificări prealabile, dacă toți Administratorii sunt prezenți și nu au obiecții cu privire la ordinea de zi sau la ședința propriu-zisă.
12.18. În cazuri excepționale, justificate prin urgența situației și prin interesul *Societății*, deciziile Consiliului de Administrație pot fi luate prin votul unanim exprimat în scris al membrilor, fără a mai fi necesară o întrunire. Nu se poate recurge la această procedură în cazul deciziilor Consiliului de Administrație referitoare la situațiile financiare anuale ori la capitalul autorizat.
12.19. La fiecare ședință se va întocmi de către persoana desemnată un proces-verbal, care va cuprinde numele participanților, ordinea deliberărilor, deciziile luate, numărul de voturi întrunite și opiniile separate. Procesul-verbal este semnat de către președintele de ședință și de către cel puțin un alt administrator.
12.20. Deciziile Consiliului de Administrație, redactate pe baza procesului-verbal întocmit, se semnează de către președintele de ședință și membrii Consiliului de Administrație participanți la ședință.
12.21. Pentru validitatea deciziilor Consiliului de Administrație este necesară prezența (personală sau participarea prin intermediul mijloacelor de comunicare la distanță) a cel puțin jumătate plus unu din numărul membrilor Consiliului de Administrație, iar deciziile se vor fi adopta cu votul majorității membrilor prezenți.
12.22. Auditorul Finaciar al Societății poate fi convocat să participe, *fără drept de vot*, la ședințele Consiliului de Administrație.

Articolul 13
Atribuțiile Consiliului de Administrație și delegarea conducerii Societății directorilor

13.1. Consiliul de Administrație este însărcinat cu îndeplinirea tuturor actelor necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al *Societății*, cu respectarea limitelor stabilite prin obiectul de activitate și a atribuțiilor expres prevăzute de lege ca fiind de competența Adunărilor Generale a Acționarilor.
13.2. Consiliul de Administrație exercită, în principal, următoarele atribuții:
a) convoacă Adunarea Generală a Acționarilor, stabilind ordinea de zi a ședinței;
b) întocmește și prezintă Adunării Generale a Acționarilor raportul cu privire la activitatea *Societății* pe anul anterior, bilanțul și contul de profit și pierderi și urmărește respectarea prevederilor bugetului de venituri și cheltuieli aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor;
c) propune Adunării Generale a Acționarilor bugetul de venituri și cheltuieli pe anul următor și rectificările necesare în cursul exercițiului financiar;
d) stabilește și propune spre aprobare Adunării Generale a Acționarilor nivelul dividendelor, cu respectarea dispozițiilor legale privind constituirea fondurilor de rezervă, de dezvoltare și a fondurilor cu alte destinații, stabilite de Adunarea Generală a Acționarilor;
e) propune Adunării Generale a Acționarilor modificarea/completarea Actului Constitutiv, majorarea sau micșorarea capitalului social și constituirea de rezerve, plasarea unei părți din mijloacele financiare ale fondului de rezervă și ale fondurilor cu destinație specială în titluri ale statului și alte valori;
f) propune Adunării Generale a Acționarilor desemnarea membrilor Consiliului de Administrație;
g) propune spre aprobare Adunării Generale a Acționarilor organigrama, statul de funcții și regulamentul de organizare și de funcționare;
h) aprobă regulamentul intern;
i) aprobă strategia și tactica de marketing și îndrumă conducerea cu privire la atragerea de investitori și la diversificarea serviciilor pentru creșterea veniturilor;
j) În termen de maximum 30 zile de la data numirii sale, Consiliul de Administrație elaborează o propunere pentru componenta de administrare a planului de administrare, în vederea realizării indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari.
k) prezintă semestrial Adunării Generale a Acționarilor un raport asupra activității de administrare, care include și informații referitoare la execuția contractelor de mandat al Directorului General/ale directorilor, detalii cu privire la activitățile operaționale, la performanțele financiare ale *Societății* și la raportările contabile semestriale ale *Societății*;
l) elaborează un raport anual privind activitatea *Societății*, în luna mai a anului următor celui cu privire la care se raportează; raportul se publică pe pagina de internet a *Societății*;
m) numește Directorul General/directorii *Societății*, la recomandarea Comitetului de nominalizare;
n) aprobă Planul de management elaborat de către Directorul General/directorii *Societății*; Planul de management va fi corelat și va dezvolta Planul de administrare al Consiliului de Administrație;
Dacă Planul de management nu va fi aprobat de către Consiliul de Administrație, acesta va proceda de îndată, dar nu mai tarziu de 60 de zile, la numirea noului Director General/noilor directori.
Mandatul Directorului General/directorilor încetează de drept la data numirii noului director general/noilor directori. În acest caz, Directorul General/directorii *Societății* nu sunt indreptățiți la daune-interese;
o) propune spre aprobare Adunării Generale a Acționarilor obiectivele și criteriile de performanță ale Directorului General al *Societății*;
p) stabilește, respectiv modifică remunerația cuvenită Directorului General/directorilor *Societății*, în limitele generale ale remunerațiilor aprobate de către Adunarea Generală a Acționarilor;
Remunerația va fi formată dintr-o indemnizație fixă lunară și, *dacă este cazul*, dintr-o componentă variabilă, constând într-o cota de participare la profitul net al *Societății*, o schemă de pensii sau o altă formă de remunerare pe baza performanțelor:

q) aprobă nivelul salariilor, mandatând Directorul General să negocieze și să încheie contractele individuale de muncă;
r) stabilește și menține politicile de asigurare în ceea ce privește personalul și bunurile *Societății*;
s) propune spre aprobare Adunării Generale a Acționarilor documentația - cadru de atribuire (caietul de sarcini și formularele aferente) și condițiile de participare a viitorilor rezidenți la procedurile de licitație deschisă având ca obiect atribuirea parcelelor disponibile și cesionarea oneroasă și temporară a dreptului de folosință asupra unităților existente în Parcurile Industriale EUROBUSINESS, conținutul-cadru al contractelor de administrare și de prestări servicii conexe care vor fi încheiate cu rezidenții Parcurilor Industriale administrate de *Societate* **și aprobă modificarea/rezilierea/încetarea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe/de concesiune încheiate cu rezidenții Parcurilor Industriale administrate de *Societate*;**
ș) aprobă operațiunile de creditare necesare îndeplinirii scopului *Societății* și decide asupra contractelor privind investițiile;
t) aprobă casarea și scoaterea din funcțiune a mijloacelor fixe din patrimoniul propriu al *Societății*;
ț) aprobă inițierea, exercitarea, soluționarea sau abandonarea oricărei/oricărui pretenții/litigiu ori arbitraj sau a oricărei alte proceduri care implică *Societatea*;
u) înregistrează la Registrul Comerțului orice schimbare a Consiliului de Administrație și/sau a Auditorului Financiar;
v) încheie toate actele juridice necesare realizării obiectului de activitate al *Societății* și pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor Adunării Generale a Acționarilor;
w) îi informează pe acționarii *Societății*, în cadrul primei Adunări Generale a Acționarilor ce urmează încheierii actului juridic, asupra oricărei tranzacții cu administratorii ori directorii, cu angajații sau cu o societate controlată de aceștia, prin punerea la dispoziția reprezentanților acționarilor a documentelor ce reflectă datele și informațiile esențiale și semnificative în legătură cu acele tranzacții;
Obligația de informare revine Consiliului de Administrație și în cazul tranzacțiilor încheiate cu soțul sau soția, rudele ori afinii până la gradul IV inclusiv ai administratorilor, directorilor sau angajaților.
x) îi informează pe acționarii *Societății*, în cadrul primei Adunări Generale a Acționarilor ce urmează încheierii actului juridic, asupra oricărei tranzacții încheiate de către *Societate* cu o altă întreprindere publică ori cu autoritatea publică tutelară așa cum sunt acestea definite prin O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, dacă tranzacția are o valoare, individual sau într-o serie de tranzacții, de cel puțin echivalentul în Lei al sumei de **100.000 Euro**;
y) menționează într-un capitol special din rapoartele semestriale și anuale actele juridice încheiate în condițiile prevăzute la art.13.2, literele w) și x), precizând elementele referitoare la părțile care au încheiat actul juridic, data încheierii și natura actului, descrierea obiectului acestuia, valoarea totală a actului juridic, creanțele reciproce, garanțiile constituite, termenele și modalitățile de plată, precum și alte elemente esențiale și semnificative în legătură cu aceste acte juridice.
În rapoarte se vor menționa și orice alte informații necesare pentru determinarea efectelor actelor juridice respective asupra situației financiare a *Societății*;
z) orice alte atribuții care, prin lege, sunt stabilite în competența administratorilor *Societății*.
13.3. Administratorii vor răspunde solidar cu predecesorii lor imediați dacă, având cunoștință de neregulile comise de aceștia, nu le-au adus la cunoștința Auditorului Financiar al *Societății*.
13.4. Răspunderea pentru actele sau omisiunile Administratorilor nu se va extinde asupra celor care au solicitat înscrierea opoziției lor în registrul deciziilor Consiliului de Administrație și au informat în scris Auditorul Financiar cu privire la astfel de acte sau omisiuni.
13.5. Administratorul, care are, cu privire la o anumită problemă, beneficii sau avantaje directe sau indirecte care sunt contrare intereselor *Societății*, va trebui să îi informeze pe ceilalți Administratori și pe Auditorul Financiar cu privire la aceasta și nu trebuie să participe la nicio deliberare cu privire la problema respectivă. Aceeași obligație le incumbă Administratorilor și în cazul în care știu că soțul/soția lor ori rude sau afini ai

lor până la gradul patru inclusiv au interese într-o anumită operațiune. În cazul nerespectării prevederilor prezentului articol, Administratorul va fi ținut răspunzător de daunele produse *Societății*.
13.6. În exercitarea atribuțiilor sale Consiliul de Administrație al *Societății* emite *decizii*.

Articolul 14
Directorul General

14.1. Consiliul de Administrație va delega conducerea *Societății* unui Director General.
Pe durata îndeplinirii mandatului, Directorul General nu poate încheia cu *Societatea* un contract de muncă, cu excepția cazului în care legea o va permite. În cazul în care Directorul General a fost desemnat dintre salariații *Societății*, contractul individual de muncă este suspendat pe perioada mandatului.
14.2. Consiliul de Administrație nu poate delega Directorului General următoarele atribuții și competențe:
a) stabilirea principalelor direcții de activitate și de dezvoltare a *Societății*;
b) stabilirea sistemului contabil și de control financiar și aprobarea planificării financiare;
c) numirea și revocarea directorilor și stabilirea remunerației lor, mai puțin a directorilor executivi care sunt numiți de către Directorul General cu avizul Consiliul de Administrație;
d) supravegherea activității directorilor, mai puțin a directorilor executivi care sunt numiți de către Directorul General cu avizul Consiliul de Administrație;
e) pregătirea raportului anual, organizarea Adunării Generale a Acționarilor și implementarea hotărârilor acesteia;
f) introducerea cererii pentru deschiderea procedurii insolvenței *Societății*;
g) atribuțiile primite de către Consiliul de Administrație din partea Adunării Generale a Acționarilor.
14.3. Consiliul de Administrație va păstra atribuția de reprezentare a *Societății* în raporturile cu directorii.
14.4. Directorul General este numit de către Consiliul de Administrație, conform prevederilor prezentului Act Constitutiv, și este responsabil cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii *Societății* și cu îndeplinirea altor responsabilități similare care îi sunt delegate periodic de către Consiliul de Administrație, în limitele obiectului de activitate al *Societății*, ale contractului de mandat și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege sau de Actul Constitutiv Consiliului de Administrație și Adunării Generale a Acționarilor.
14.5. Directorul General elaborează și prezintă trimestrial Consiliului de Administrație un raport în care sunt prezentate informații privind execuția mandatului său, schimbările semnificative în situația afacerilor și în aspectele externe care ar putea afecta performanța *Societății* sau perspectivele sale strategice.
Totodată, orice administrator poate solicita Directorului General și/sau directorilor numiți de Consiliul de Administrație informații cu privire la conducerea operativă a *Societății*. Directorul General și directorii vor informa în scris Consiliul de Administrație, în mod regulat și cuprinzător, asupra operațiunilor întreprinse și asupra celor avute în vedere.
14.6. Directorul General reprezintă *Societatea* în relațiile cu terții și în fața oricăror autorități ale Statului Român, în limita împuternicirilor primite în baza contractului de mandat.
14.7. Directorul General poate delega puterea de reprezentare, prin procură specială cu menționarea atribuțiilor delegate și a duratei mandatului, cu condiția prealabilă ca Directorul General să informeze Consiliul de Administrație.
Specimenul de semnătură al Directorului General va fi depus la Oficiul Registrului Comerțului.
14.8. Directorul General este responsabil de administrarea activității *Societății*, atribuțiile sale incluzând, în principal, următoarele:
a) exercitarea administrării generale a Societății, conform prevederilor legale, Actului Constitutiv și împuternicirilor conferite de Consiliul de Administrație;
b) executarea angajamentelor și deciziilor adoptate de Consiliul de Administrație;

c) solicitarea adresată Președintelui Consiliului de Administrație privind convocarea Adunării Generale;
d) încheierea, modificarea și desfacerea, potrivit legii, a contractelor încheiate cu personalul angajat pentru a asigura buna desfășurare a activității Societății, precum și exercitarea autorității disciplinare în raporturile de muncă, potrivit structurii administrative, regulamentelor interne aprobate și legii;
e) promovarea proiectelor, a planurilor de lucru etc., în vederea îmbunătățirii și eficientizării administrării Societății și, în general, pentru îndeplinirea cu succes a acțiunilor întreprinse de Societate;
f) aprobarea operațiunilor de încasări și plăți;
g) respectarea secretelor comerciale ale *Societății*;
h) păstrarea confidențialității asupra tuturor datelor și informațiilor calificate ca atare prin reglementările legale ori prin cele interne ale *Societății* și luarea măsurilor operative care se impun în vederea realizării unui astfel de obiectiv;
i) participarea la ședințele Consiliului de Administrație și ale Adunării Generale a Acționarilor;
j) administrarea legală și eficientă a întregului patrimoniu al *Societății*;
k) respectarea disciplinei contractuale și financiare și realizarea indicatorilor de performanță;
l) respectarea modului de organizare a activității *Societății*, așa cum este acesta stabilit prin regulamentele și procedurile de lucru aprobate de către organelor statutare, precum și formularea propunerilor de îmbunătățire a activității *Societății*;
m) conceperea și aplicarea strategiilor și/sau a politicilor de dezvoltare propuse de Consiliul de Administrație și aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor, respectând cerințele contractului de administrare a Parcului Industrial încheiat cu Municipiul Oradea;
n) îndeplinirea programelor pentru creșterea numărului de investitori atrași în Parcul Industrial, pentru extinderea și îmbunătățirea serviciilor oferite investitorilor prezenți în Parcul Industrial, respectarea procedurilor de lucru, organizarea în condiții de eficiență a activității *Societății* cu respectarea tuturor cerințelor referitoare la asigurarea calității serviciilor, protecției mediului și a sănătății și securității muncii;
o) implementarea programelor de investiții cu finanțare din buget și din surse proprii;
p) orice alte atribuții prevăzute prin contractul de mandat, prin prezentul Act Constitutiv și prin lege.
14.9. Directorul General supune aprobării Consiliului de Administrație orice tranzacție din categoria celor prevăzute la art.13.2, litera x) dacă aceasta are, individual sau într-o serie de tranzacții, o valoare de *cel puțin* echivalentul în Lei al sumei de **50.000 Euro**.
Pentru a decide asupra tranzacției, Consiliul de Administrație poate dispune efectuarea unei expertize independente, pentru a verifica dacă tranzacția este corectă în raport cu ofertele de același tip existente pe piață.
14.10. Directorul General elaborează și prezintă trimestrial Consiliului de Administrație un raport în care sunt prezentate informații privind execuția mandatului său, schimbările semnificative în situația afacerilor și în aspectele externe care ar putea afecta performanța *Societății* sau perspectivele sale strategice.
14.11. Durata mandatului Directorului General se stabilește prin contractul de mandat încheiat de acesta cu *Societatea*, în baza deciziei Consiliului de Administrație.
14.12. În exercitarea atribuțiilor sale Directorul General al *Societății* emite *dispoziții*.

Capitolul VI
CONTROLUL FINANCIAR AL ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

Articolul 15
Auditorul Financiar

15.1. Situațiile financiare ale *Societății* vor fi auditate de un Auditor Financiar, numit de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor, la propunerea Consiliului de Administrație.
15.2. Auditorul Financiar își va desfășura activitatea potrivit *Standardelor Internaționale de Audit* și cu respectarea prevederilor contractului de servicii de audit încheiat în acest scop cu *Societatea*.
15.3. Auditorul Financiar are următoarele atribuții principale:
a) verifică dacă situațiile financiare sunt întocmite în conformitate cu *Standardele Internaționale de Contabilitate* (*S.I.C.*) și cu *Standardele Internaționale de Raportare Financiară* (*S.I.R.F.*);
b) controlează, la încheierea exercițiului financiar, exactitatea inventarului, a documentelor și a informațiilor prezentate de Consiliul de Administrație asupra conturilor *Societății*, bilanțului contabil și contului de profit și pierderi, prezentând Adunării Generale a Acționarilor un raport scris;
c) raportează dacă informațiile din documentele financiare prezintă corect situația activului și pasivului din cadrul *Societății*, poziția financiară a *Societății*, situația capitalurilor proprii la data bilanțului contabil, rezultatele financiare ale *Societății* pentru anul încheiat și modul în care a fost ținută contabilitatea cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
d) verifică conformitatea registrelor contabile și a înregistrărilor efectuate în conformitate cu legislația în vigoare;
e) verifică conformitatea situațiilor financiare cu registrele contabile;
f) îndeplinește orice alte obligații prevăzute în actele normative în vigoare, în prezentul Act Constitutiv și în contractul de audit financiar.
15.4. Auditorul Financiar are obligația să informeze Consiliul de Administrație și, în cazuri grave, Adunarea Generală Extraordinară, despre orice neregularitate constatată în administrarea Societății.
15.5. Auditorul Financiar al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. este CABINET INDIVIDUAL DE EXPERTIZĂ CONTABILĂ ȘI AUDIT FINANCIAR – MOZA DANIELA, Cod de Înregistrare Fiscală (C.I.F.): 25260588, Domiciliul Fiscal: Județul Bihor, Municipiul Oradea, Str.Transilvaniei, Nr.4, Bl.F9, Sc.B, Et.1, Ap.7, Cod postal 410354.

Capitolul VII
ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

Articolul 16
Evidența contabilă și bilanțul contabil

16.1. Exercițiul financiar al Societății începe la 1 Ianuarie și se termină la 31 Decembrie al fiecărui an.
Prin excepție, primul exercițiu începe la data înmatriculării *Societății* la Oficiul Registrului Comerțului și se încheie la data de 31 Decembrie 2008.
16.2. *Societatea* are obligația de a organiza contabilitatea proprie în limba română și în moneda națională, în conformitate cu Legea nr.82/1991 a contabilității, republicată.
În fiecare an *Societatea* va redacta situațiile financiare, va întocmi contul de profit și pierderi și va înregistra activitățile sale economice și financiare în conformitate cu reglementările legale în materie.
16.3. Situațiile financiare anuale trebuie supuse aprobării Adunării Generale a Acționarilor în termenul prevăzut de legea romană. Situațiile financiare anuale, precum și raportul administratorilor și al Auditorului financiar vor putea fi consultate de acționari, la sediul social al *Societății*, în interiorul termenului de 15 (cincisprezece) zile dinaintea datei Adunării Generale convocate pentru aprobarea lor. Acționarii vor putea cere copii ale acestora, pe cheltuiala lor.

Administratorii sunt obligați să depună la Direcția Generală a Finanțelor Publice, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la aprobarea lor de către Adunarea Generală, o copie a situațiilor financiare anuale împreună cu raportul administratorilor, raportul Auditorului financiar, precum și procesul verbal al Adunării Generale. O copie a situațiilor financiare vizată de Administrația Financiară, precum și documentele mai sus menționate se vor înregistra la Oficiul Registrului Comerțului, care va publica anunțul de confirmare a depunerii acestor acte, în Monitorul Oficial al României, pe cheltuiala *Societății*.

Articolul 17
Registrele Societății

17.1. În vederea desfășurării activității, *Societatea* trebuie să țină următoarele registre:
a) registrele contabile prevăzute de lege;
b) registrul acționarilor;
c) registrul ședințelor și deliberărilor Consiliului de Administrație;
d) registrul ședințelor și deliberărilor Adunărilor Generale;
e) registrul deliberărilor și constatărilor efectuate de către Auditorul Financiar;
f) registrul obligațiunilor, în cazul emisiunii de obligațiuni;
g) orice alte registre prevăzute de acte normative speciale.
17.2. Administratorii sau, după caz, entitățile care țin evidența acționariatului conform prevederilor legale au obligația să pună la dispoziția acționarilor și a oricăror alți solicitanți privind structura acționariatului *Societății* și să le elibereze, la cerere, pe cheltuiala lor, certificate privind aceste date.
Administratorii sunt obligați să pună la dispoziția acționarilor, la cererea acestora, registrul ședințelor și deliberărilor Adunărilor Generale.
17.3. Registrul acționarilor și registrul obligațiunilor pot fi ținute manual sau în sistem computerizat.

Capitolul VIII
REPARTIZAREA BENEFICIILOR ȘI A PIERDERILOR

Articolul 18
Calculul și repartizarea profitului

18.1. Profitul *Societății* se stabilește pe baza situațiilor financiare aprobate de către Adunarea Generală a Acționarilor.
18.2. Contul de profit și pierderi care include veniturile și cheltuielile exercițiului financiar va evidenția, după înregistrarea deducerilor obligatorii, profitul sau pierderea exercițiului respectiv, profitul net urmând a se determina, conform legii, după plata impozitului pe profit.
18.3. Din profitul *Societății* rămas după plata impozitului pe profit se pot constitui fonduri destinate modernizării, cercetării și modernizării, investițiilor și reparațiilor, precum și pentru orice alte destinații stabilite de Adunarea Generală a Acționarilor, în condițiile legii.
18.4. Dividendele se distribuie acționarilor proporțional cu cota de participare la capitalul social vărsat. Acestea se plătesc în termenul stabilit prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor, dar nu mai târziu de 6 (șase) luni de la data aprobării situației financiare anuale aferente exercițiului financiar încheiat.

18.5. Din profitul *Societății* se vor prelua, în fiecare an, cel puțin 5% (cinci procente) pentru formarea fondului de rezervă, până ce acesta va atinge minimum a cincea parte din capitalul social. Dacă fondul de rezervă, după constituire, s-a micșorat din orice cauză, va fi completat cu respectarea aceloraşi reguli.
18.6. Adunarea Generală Ordinară poate decide constituirea altor fonduri, destinația și cuantumul acestora.
18.7. Acționarii vor suporta eventualele pierderi proporțional cu participarea la capitalul social și în limita acestei participări.

Capitolul IX

MODIFICAREA FORMEI JURIDICE. DIZOLVAREA ȘI LICHIDAREA SOCIETĂȚII

Articolul 19
Modificarea formei juridice a Societății

19.1. *Societatea* va putea fi transformată în altă formă de societate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor.

Articolul 20
Dizolvarea Societății

20.1. Dizolvarea *Societății* va avea loc în conformitate cu Legea nr. 31/1990 privind societățile și cu prezentul Act Constitutiv în următoarele situații:
a) imposibilitatea de realizare a obiectului de activitate al *Societății*;
b) declararea nulității *Societății*;
c) falimentul *Societății*;
d) hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor;
e) în orice alte situații, pe baza hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, adoptate cu o majoritate de cel puțin 2/3 (două treimi) din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.
20.2. Dizolvarea *Societății* va fi înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului și publicată în Monitorul Oficial al României.

Articolul 21
Lichidarea Societății

21.1. In caz de dizolvare, *Societatea* va fi lichidată.
21.2. Lichidarea *Societății* și repartizarea patrimoniului se fac în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

Articolul 22
Finanțarea Societății

22.1. *Societatea* este finanțată din aporturile la capitalul social, din veniturile rezultate din activitatea proprie, precum și din alte surse legale de venituri, potrivit hotărârilor Adunărilor Generale ale Acționarilor.
22.2. *Societatea* poate contracta împrumuturi atât în România, cât și în străinătate.

Articolul 23
Personalul Societății

23.1. *Societatea* va recruta și va angaja personalul în funcție de necesitățile identificate și în vederea desfășurării în bune condiții a activității, conform obiectului de activitate al *Societății*.
23.2. Cu excepția situațiilor pentru care prezentul Act Constitutiv prevede altfel, personalul *Societății* va fi angajat de către Directorul General, pe baza contractului individual de muncă.

Articolul 24
Litigii

24.1. Orice litigiu apărut pe durata existenței *Societății* sau după dizolvarea acesteia, pe parcursul operațiunilor de lichidare, fie între acționari și administratori, fie între acționari și *Societate* ori între administratori și *Societate* sau între acționari, cu privire la afacerile *Societății* ori la executarea și/sau interpretarea dispozițiilor prezentului Act Constitutiv, va fi soluționat în mod amiabil.
24.2. Dacă o soluționare amiabilă nu este posibilă, litigiile vor fi supuse judecății instanțelor judecătorești competente din România.

Articolul 25
Legea aplicabilă

25.1. Prezentul Act Constitutiv va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.

Capitolul X
DISPOZIȚII FINALE

Articolul 26

26.1. Prevederile prezentului Act Constitutiv se completează cu dispozițiile legale referitoare la societăți.
26.2. Prezentul Act Constitutiv poate fi modificat prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor adoptată în conformitate cu prevederile legale și ale Actului Constitutiv.
26.3. După fiecare modificare a prezentului Act Constitutiv, prin grija Consiliului de Administrație se va depune la Oficiul Registrului Comerțului actul modificator și textul complet al Actului Constitutiv, actualizat cu toate modificările.

Prezentul ACT CONSTITUTIV a fost actualizat conform Hotărârii A.G.EA. nr.4/23.02.2017, Hotărârii A.G.O.A. nr.12/30.03.2017, Hotărârii A.G.E.A. nr.9/25.05.2017, Hotărârii A.G.E.A. nr.12/11.07.2017, Hotărârii A.G.E.A. nr.24/21.12.2017, Hotărârii A.G.O.A. nr.23/21.12.2017, Hotărârii A.G.O.A. nr.24/21.12.2017, Hotărârii A.G.E.A. nr.1/29.01.2018, Hotărârii A.G.E.A. nr.12/12.12.2018, Hotărârii A.G.E.A. nr.13/12.12.2018, Hotărârii A.G.E.A. nr.5/28.02.2019, Hotărârii A.G.E.A. nr.18/15.07.2019, Hotărârii A.G.E.A. nr.30/28.11.2019, Hotărârii A.G.E.A.

nr.32/19.12.2019, Hotărârii A.G.O.A. nr.4/31.03.2021, Hotărârii A.G.E.A. nr.9/29.04.2021, Hotărârii A.G.E.A. nr.23/30.09.2021, Hotărârii A.G.E.A. nr.10/31.03.2022, Hotărârii A.G.E.A. nr.18/25.08.2022, Hotărârii A.G.E.A. nr.23/22.12.2022, Hotărârii A.G.E.A. nr.1/30.03.2023, Hotărârii A.G.E.A. nr.8/26.10.2023, Hotărârii A.G.E.A. nr.9/26.10.2023, Hotărârii A.G.E.A. nr.12/29.11.2023, Hotărârii A.G.O.A. nr.15/29.11.2023, Hotărârii A.G.E.A. nr.2/29.02.2024, Hotărârii A.G.E.A. nr.12/26.08.2024, Hotărârii A.G.E.A. nr...../26.09.2024 și Hotărârii A.G.O.A. nr...../26.09.2024 și a fost semnat astăzi, 26.09.2024, în 5 (cinci) exemplare originale.

Acționarii Societății:
MUNICIPIUL ORADEA reprezentat prin
Primarul Municipiului Oradea
Domnul **FLORIN ALIN BIRTA**
Semnătura _____
L.S.

Societatea ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. Oradea prin
Domnul **LIVIU ANDRICA**
În calitate de Director General
Semnătura _____
L.S.

JUDEȚUL BIHOR reprezentat prin
Președintele Consiliului Județean Bihor
Domnul **ILIE GAVRIL BOLOJAN**
Semnătura _____
L.S.

STATUTUL ASOCIAȚIEI
„PARTENERIAT PENTRU DEZVOLTARE"

CAPITOLUL I.
DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Asociația Parteneriat Pentru Dezvoltare, numită în continuare ASOCIAȚIA, se organizează și funcționează potrivit prevederilor prezentului statut, cu respectarea prevederilor OUG nr. 57/2019, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordonanței Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 2. Asociația s-a înființat în baza dreptului la libera asociere, ca persoană juridică română de drept privat, apolitică, fără scop patrimonial.

CAPITOLUL II.
MEMBRI ASOCIAȚIEI

Art. 3. Asociații:

1. Municipiul Oradea, cu sediul în Oradea, str. Piața Unirii, nr. 1, județul Bihor, cod poștal 410100, reprezentat legal prin PRIMAR, în calitate de Primar al Municipiului Oradea;
2. Județul Bihor, cu sediul în Oradea, str. Parcul Traian, nr. 5, județul Bihor, cod poștal 410033, reprezentat legal prin PRESEDINTE, în calitate de Președinte al Consiliului Județean Bihor;
3. Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. cu sediul în Oradea, str.Primăriei, nr.3, parter, județul Bihor, cod poștal 410209, reprezentat legal prin DIRECTOR GENERAL/DIRECTOR GENERAL PROVIZORIU;

Art. 4. (1) Membrii Asociației se împart în următoarele categorii:
a)membri fondatori – cei care au înființat Asociația și contribuie moral și material la fondarea ei și la constituirea patrimoniului inițial;
b) membri asociați, cu drept de vot - persoane juridice care se asociază ulterior înființării Asociației care pot să participe, la ședințele Adunării Generale si pot derula / implementa proiecte de interes comun;
bb) membri asociați, fara drept de vot - persoane juridice care se asociază ulterior înființării Asociației care pot să participe, la ședințele Adunării Generale si pot derula / implementa, alături de ceilalți membri, proiecte de interes comun.
c) membri de onoare - persoane fizice sau juridice care aduc servicii deosebite Asociației sau care o sprijină în mod substanțial din punct de vedere financiar și material, cu aprobarea Adunării Generale.
(2) Calitatea de membru asociat , poate fi dobândită de orice persoană juridică care se declară de acord cu prevederile prezentului Statut și dorește să contribuie la atingerea scopului Asociației, numai după aprobarea cererii de adeziune de către Adunarea Generală, la propunerea Consiliului Director. Membrii asociați, fara drept de vot, nu platesc cotizatia.
(3) Cererea prin care se solicită dobândirea calității de membru asociat se adresează Consiliului

Director, care, în urma avizării, o supune spre aprobare Adunării Generale.
(4) Calitatea de membru de onoare se acordă de către Adunarea Generală
Art. 5. (1) Calitatea de membru al Asociaţiei încetează prin retragere, excludere sau în urma lichidării Asociaţiei.
(2) Retragerea sau excluderea nu absolvă pe asociat de îndeplinirea obligaţiilor avute anterior retragerii sau excluderii.

CAPITOLUL III.
DENUMIREA ŞI SEDIUL ASOCIAŢIEI

Art.6. Denumirea Asociaţiei este: **"ASOCIAŢIA PARTENERIAT PENTRU DEZVOLTARE"** denumită în continuare Asociaţia.
Art.7. (1) Sediul asociaţiei este în **Municipiul Oradea str. Primăriei nr 3, parter, camera 1 judeţul Bihor.**
(2) Sediul Asociaţiei poate fi schimbat prin decizia Consiliului Director.

CAPITOLUL IV.
DURATA DE FUNCŢIONARE ŞI PATRIMONIUL INIŢIAL AL ASOCIAŢIEI

Art.8. Asociaţia funcţionează pe o perioadă nedeterminată, începând de la data înscrierii în Registrul Asociaţiilor şi Fundaţiilor aflat la grefa Judecătoriei Oradea.
Art.9. (1) Patrimoniul propriu cuprinde mijloacele materiale şi mijloacele financiare necesare acoperirii cheltuielilor curente de organizare şi funcţionare şi desfăşurării activităţilor specifice Asociaţiei. Patrimoniul propriu se constituie prin aportul în bani şi/sau în natură al membrilor. Mijloacele financiare ale Asociaţiei se constituie prin contribuţia în bani a membrilor. Mijloacele materiale ale Asociaţiei se constituie prin achiziţii sau contribuţia în natură a membrilor, în condiţiile legii, şi se compun din imobile, terenuri, mobilier, echipamente de tehnică de calcul, telecomunicaţii şi birotică, mijloace auto, dotări, echipamente, utilaje, materiale pentru curăţenie şi iluminat, consumabile şi altele asemenea.
(3) Patrimoniul iniţial al Asociaţiei se compune din:
a) aportul în numerar al asociaţilor, în valoare totală de 3000 lei, după cum urmează:
- Municipiul Oradea - 1000 lei,
- Judeţul Bihor -1000 lei,
- Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. -1000lei.

b) Municipiului Oradea, va asigura sediul pentru Asociaţie în birourile situate în Oradea, str. Primăriei 3 parter, camera 1, până la data stabilirii altui sediu.
(4) Patrimoniul se poate majora ulterior, de către membri.
(5) Întregul patrimoniu iniţial va fi evidenţiat şi păstrat în conformitate cu legislaţia română în materie, pe numele Asociaţiei şi va fi folosit exclusiv pentru realizarea scopului şi obiectivelor sale.
(6) Cotizaţia anuală va fi stabilite prin hotărârea Adunării Generale, la propunerea Consiliului Director.
(7) Cotizaţia anuală va putea fi modificată prin hotărârea Adunării Generale.
Art. 10. Categoriile de resurse patrimoniale ale Asociaţiei sunt:

- cotizaţia anuală;
- contribuţiile membrilor;
- dobânzi şi dividende rezultate din plasarea sumelor disponibile, în condiţiile legale;
- donaţii, sponsorizări, subvenţii sau subscripţii publice din ţară şi din străinătate;
- sprijin material şi financiar acordat de alte asociaţii sau fundaţii, naţionale sau internaţionale;
- finanţări din programe angajate a fi implementate de Asociaţie;
- finanţări de la bugetele locale, naţionale şi europene angajate conform legii, având în vedere statutul Asociaţiei;
- contravaloarea unor servicii sau consultanţă pentru terţi;
- dispoziţii testamentare făcute de terţe persoane în favoarea Asociaţiei;
- încasări rezultate în urma unor publicaţii sau manifestări cu taxă, organizate de Asociaţie;
- alte surse prevăzute de lege.

Art. 11. (1) Asociaţia are dreptul să refuze orice venituri în cazul în care acestea ar fi oferite în condiţii care contravin scopului şi obiectivelor Asociaţiei.

(2) Patrimoniul Asociaţiei nu poate fi utilizat în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul statut.

CAPITOLUL V.
SCOPUL ŞI OBIECTIVELE ASOCIAŢIEI

Art. 12. Asociaţia are drept scop:
- dezvoltarea socio-economică a Municipiului Oradea și Județului Bihor;
- susținerea conectivității Municipiului Oradea și Județului Bihor, atât în țară, cât și în străinătate, în condițiile legii;
- susținerea activităților care au ca rezultat dezvoltarea economică a Municipiului Oradea și Județului Bihor;
- acordarea suportului necesar pentru elaborarea, finanțarea și implementarea campaniilor de promovare, strategiilor locale de dezvoltare socio-economică a Municipiului Oradea și Județului Bihor;

Art. 13. (1) Obiectivele Asociației sunt următoarele:

a) Planificarea, dezvoltarea și implementarea de proiecte care au ca principal scop dezvoltarea orașului Oradea și județului Bihor;

b) Susținerea, finanțarea și implementarea acțiunilor membrilor cu privire la participarea la evenimente naționale și internaționale (târguri conferințe, etc) care au ca scop promovarea economiei locale din Oradea și județul Bihor sau cu scopul de a atrage fluxuri economice în Bihor și Oradea;

c) Susținerea, finanțarea și implementarea activităților de atragere de noi operatori aerieni care să ofere rute directe către destinații internaționale de interes (capitale europene, destinații de afaceri și turistice populare), sau companii care decid operarea unui număr mai mare de zboruri, inclusiv zboruri internaționale pe distanțe lungi oferindu-le sprijin de promovare sau acțiuni și activități care susțin dezvoltarea terminalului cargo;

d) Susținerea, finanțarea și implementarea activităților de atragere de investitori români și internaționali în regiune, pentru crearea de locuri de muncă și dezvoltarea economică;

e) Susținerea, finanțarea și implementarea activităților pentru promovarea inovației și a

antreprenorialului digital prin crearea de hub-uri tehnologice și incubatoare de afaceri;
f) Susținerea, finanțarea și implementarea activităților destinate dezvoltării și susținerii programelor educaționale care răspund nevoilor pieței muncii locale, promovarea parteneriatelor între mediul academic și sectorul privat pentru formarea unei forțe de muncă competitive;
g) Susținerea, finanțarea și implementarea creării unor rețele de colaborare între întreprinderile locale și autoritățile publice;
h) Susținerea, finanțarea și implementarea acțiunilor care sunt menite să poziționeze Aeroportul din Oradea ca un nod strategic pentru investitorii străini care doresc acces rapid la piețele din nord-vestul României și la Europa Centrală;
i) Susținerea, finanțarea și implementarea acțiunilor care au ca scop asigurarea unei forțe de muncă calificate pentru economia locală;
(2) În asociație pot fi incluse și actori privați, companii, organizații/asociații/ grupuri/ forme asociative care reprezintă un interes economic al mediului privat din Oradea sau Bihor.

Președintele Asociatiei, in calitate de repreznțant legal, reprezintă intereselor membrilor asociați în proiectele derulate în comun, astfel ca, în ceea ce privesc proiectele derulate, printr-o dispoziție scrisa. Președintele va putea sa mandateze:

- o persoana care sa fie reprezentantul grupului stabilind sarcinile si nivelul de competente.
- experți/specialiști/consultanți tehnici externi care să contribuie la promovarea activității economice și produselor și serviciilor locale;
- experți/specialiști/consultanți tehnici externi care să desfășoare activități legate de obiectivele asociației;
- experți/specialiști/consultanți tehnici externi pentru a crește activitatea economică.

Art.14. Pentru realizarea scopului, obiectivelor asociația are în vedere realizarea unei game largi de activități, în funcție de realizarea resurselor necesare acoperirii cheltuielilor ce se impun, legate de crearea, dezvoltarea și promovarea acțiunilor care au un impact pozitiv asupra dezvoltării loalce, conlucrând în acest scop cu toate companiile, instituțiile și organismele naționale și internaționale interesate, care acționează în domeniul dezvoltării.

CAPITOLUL VI.
ORGANIZAREA ȘI MEMBRII ASOCIAȚIEI

Art. 15. (1) Poate fi membru asociat al Asociației orice persoană juridică, în condițiile în care este de acord cu toate prevederile prezentului Statut și care, prin activitatea desfășurată sau în considerarea calităților sale, prezintă un interes în dezvoltarea locală și poate contribui la îndeplinirea scopului și obiectivelor Asociației.
(2) Poate fi membru de onoare al Asociației orice persoană fizică sau juridică, cu aprobarea Adunării Generale.
Art. 16. Persoanele juridice care au calitatea de membri asociați își vor desemna, prin hotărâre a autorității deliberative, câte un reprezentant în cadrul Adunării Generale, care va participa la ședințele organelor de conducere și administrare, dacă este cazul.
Art.17. Calitatea de membru asociat se dobândește numai după:
-aprobarea cererii de adeziune de către Adunarea Generală, la propunerea Consiliului Director.
Art. 18. Membrii Asociației au următoarele drepturi:
a) să participe la Adunările Generale ale Asociației, să pună în discuție și să ia parte la dezbaterea problemelor care interesează turismul și activitatea directă a Asociației;
b) să-și exercite dreptul la vot asupra problemelor aflate pe ordinea de zi a Adunării Generale;

c) să aleagă şi să fie aleşi în organele de conducere, administrare sau control ale Asociaţiei;
d) să participe la activităţile Asociaţiei, sens în care să facă propuneri, să consulte situaţiile financiare, actele şi hotărârile organelor de conducere şi administrare etc.;
e) să participe, cu prioritate, la cursurile, conferinţele şi celelalte acţiuni organizate de Asociaţie;
f) să fie informaţi asupra organizării oricărui gen de acţiune promoţională, în ţară sau străinătate şi să le fie reprezentate interesele în cadrul acestor acţiuni, la cerere;
g) să formuleze propuneri de modificare şi completare a prevederilor prezentului statut, propuneri ce vor trebui înaintate Consiliului Director, pentru a hotărî în ceea ce priveşte înscrierea acestor propuneri pe ordinea de zi a Adunării Generale.
Art. 19. Membrii Asociaţiei au următoarele obligaţii:
a) să respecte prevederile statutului, precum şi hotărârile organelor de conducere şi de administrare ale Asociaţiei;
b) să-şi dea tot concursul pentru atingerea scopului şi îndeplinirea obiectivelor Asociaţiei;
c) să plătească cotizaţiile anuale, în cuantumul şi în condiţiile stabilite;
d) să acţioneze pentru creşterea prestigiului Asociaţiei;
e) să nu întreprindă acţiuni care, prin natura lor, pot leza scopul, obiectivele sau interesele Asociaţiei;
f) să-şi desfăşoare activitatea cu respectarea legislaţiei în vigoare.
Art. 20. Calitatea de membru al Asociaţiei se pierde:
a) prin încetarea existenţei persoanei juridice membre. În acest caz se operează radierea asociatului din actele Asociaţiei;
b) prin renunţarea expresă la calitatea de membru, cu anunţarea în prealabil a Consiliului Director, în scris. În acest caz se operează radierea membrului asociat din actele Asociaţiei;
c) prin excludere, în următoarele cazuri:
– dacă încalcă grav şi repetat îndatoririle ce îi revin în baza actului constitutiv, a prezentului statut sau a hotărârilor organelor de conducere şi control;
– dacă prin activitatea desfăşurată a cauzat prejudicii morale sau materiale Asociaţiei;
– dacă a săvârşit acte contrare legii sau ordinii de drept, existând o hotărâre irevocabilă în acest sens;
– în cazul membrilor cotizanţi, dacă aceştia nu au plătit cotizaţia în termen de 4 luni de la data încheierii exerciţiului financiar anual.
Art. 21. Excluderea se dispune prin decizie motivată a Consiliului Director, cu votul a 2/3 din numărul membrilor Consiliului şi se supune aprobării Adunării Generale.
Art.22. (1)Pierderea calităţii de membru, în oricare dintre modalităţile prevăzute la art. 21, nu dă dreptul la pretenţii cu privire la contribuţiile aduse în Asociaţie, respectiv asupra patrimoniului Asociaţiei, şi nu exonerează de răspundere fostul membru în ceea ce priveşte prejudiciile cauzate Asociaţiei.
(2) Retragerea sau excluderea nu absolvă pe asociat de îndeplinirea obligaţiilor avute anterior retragerii sau excluderii.
Art.23. Organele de conducere, administrare şi control ale Asociaţiei sunt:
a) Adunarea Generală;
b) Consiliul Director;
c) Preşedintele;
d) Cenzorul.

a)Adunarea Generală

Art.24. Adunarea Generală este organul colectiv de conducere al Asociaţiei, are rol şi atribuţii deliberative şi este formată din reprezentanţii desemnaţi de către autorităţile deliberative ale tuturor persoanelor juridice membre.

Art.25. (1) În exercitarea atribuţiilor ce-i revin, Adunarea Generală adoptă hotărâri.

(2) Hotărârile Adunării Generale se adoptă cu majoritate de voturi: cel puţin jumătate plus unu din reprezentanţii persoanelor juridice membre, cu excepţia cazurilor prevăzute la art. 26 alin. (8) din prezentul statut.

(3) Adunarea Generală se întruneşte cel putin o data pe an sau de cate ori e necesar. La şedinţele Adunării Generale au dreptul şi obligaţia să participe toţi reprezentanţii persoanelor juridice membre ale Asociaţiei.

(4) Adunarea Generală se poate întruni şi în şedinţe extraordinare pentru rezolvarea în regim de urgenţă a unor situaţii de maximă importanţă.

(5) Convocarea şedinţelor Adunării Generale se face de către Preşedintele Asociaţiei, la iniţiativa sa ori a cel puţin 1/2 din membrii fondatori şi asociaţi.

(6) Convocarea Adunării Generale se face cu cel puţin 5 zile calendaristice înainte, iar în situaţii care reclamă urgenţă, cu cel puţin 48 de ore înainte şi se notifică în scris fiecărui membru al Adunării Generale. Comunicarea se poate face şi prin mijloace electronice (e-mail sau platforme de conferinţe online) cu condiţia existenţei unei confirmări de primire a documentelor. Odată cu notificarea convocării, se aduce la cunoştinţa membrilor ordinea de zi a şedinţei şi se pun la dispoziţia acestora copii ale materialelor înscrise pe ordinea de zi. In situaţii care reclamă urgenţă, pot sa renunte la formalitatile privind convocarea prealabila, si pot lua decizii valabila in prezenta tuturor membrilor asociatiei.

(7) Adunarea Generală adoptă hotărâri, în prezenţa majorităţii membrilor săi. Dacă cvorumul nu este întrunit, şedinţa se reprogramează la o dată ulterioară, cu respectarea procedurii de convocare. În cadrul şedinţei reprogramate, Adunarea Generală poate adopta hotărâri prin votul majorităţii membrilor prezenţi.

(8) Hotărârile Adunării Generale privind modificarea statutului, dizolvarea Asociaţiei şi patrimoniul Asociaţiei se adoptă cu 2/3 dintre voturile membrilor prezenţi.

(9) Adunarea Generală va alege un secretar care va întocmi procesul-verbal de şedinţă într-un registru special , va intocmi lista de prezenta si va centraliza voturile , hotărârile adoptate de Adunarea Generală urmând a fi semnate de Presedintele Asociatiei sau de reprezentanţii asociaţilor prezenţi. Preşedintele Asociatiei ori persoana desemnată din rândul membrilor va conduce şedinţa adunarii generale si va semna Procesul verbal incheiat cu ocazia sedintei. Hotararile adunarii generale pot fi semnate , olograf sau prin semnătură electronică extinsă.

(10) Hotărârile Adunării Generale sunt obligatorii pentru toţi membrii Asociaţiei.

(11) Membrii Adunării Generale cu drept de vot , pot participa la şedinţe prin teleconferinţă, videoconferinţă sau alte mijloace similare de comunicaţie, în care toate persoanele participante se pot auzi între ele şi fiecare membru cu drept de vot care participă astfel va fi considerat prezent şi va avea dreptul de a fi numărat în cadrul cvorumului şi de a vota. Votul poate fi exprimat deschis sau prin corespondenta (posta / email /vot electronic) conform Convocatorului.

Art. 26. (1) Adunarea Generală alege dintre membrii săi Consiliul Director.

(2) Consiliul Director alege dintre membrii săi Preşedintele Consiliului Director, alegerea fiind supusă aprobării Adunării Generale

(3) Preşedintele Consiliului Director este şi Preşedintele Asociaţiei.
(4) Preşedintele Asociaţiei are atribuţiile prevăzute în prezentul statut şi reprezintă Asociaţia în raporturile cu terţii, cu excepţia situaţiilor în care se prevede expres altfel.
Art. 27. Adunarea Generală dezbate şi analizează activitatea Asociaţiei şi propune măsuri şi acţiuni pentru îmbunătăţirea acesteia. În acest sens, Adunarea Generală are următoarele atribuţii şi adoptă hotărâri cu privire la acestea:
a) stabileşte strategia şi obiectivele generale ale Asociaţiei;
b) aprobă programele anuale de achiziţii publice de bunuri, lucrări sau servicii destinate derulării propriei activităţi;
c) aprobă bugetul anual de venituri şi cheltuieli, precum şi bilanţul contabil;
d) stabileşte utilizarea resurselor financiare şi efectuarea cheltuielilor;
e) stabileşte utilizarea, valorificarea sau schimbarea destinaţiei bunurilor obţinute în comun în cadrul Asociaţiei;
f) alege şi revocă membrii Consiliului Director;
g) aprobă alegerea Preşedintelui de către Consiliului Director;
h) evaluează activitatea Consiliului Director şi a Preşedintelui;
i) aprobă structura organizatorică şi modul de organizare şi funcţionare a aparatului tehnic al Asociaţiei, corespunzător scopului şi obiectivelor acesteia, inclusiv numărul de posturi şi funcţii necesare, funcţiile remunerate, cuantumul şi modalitatea de acordare a remuneraţiilor, la propunerea Consiliului Director;
j) aprobă începerea, modificarea şi încetarea raportului de muncă al angajaţilor din cadrul aparatului tehnic al Asociaţiei;
k) numeşte şi revocă cenzorul;
l) hotărăşte înfiinţarea de filiale sau sucursale ale Asociaţiei;
m) aprobă modificarea prezentului Statut;
n) aprobă dizolvarea şi lichidarea Asociaţiei şi stabileşte destinaţia bunurilor rămase după lichidare;
o) aprobă Regulamentul de Organizare şi Funcţionare al Asociaţiei;
p) aprobă Regulamentul de Ordine Interioară al Asociaţiei;
q) aprobă cuantumul cotizaţiei, periodicitatea şi modul de plată a acesteia;
r) hotărăşte cu privire la admiterea noilor membri ai Asociaţiei;
s) hotărăşte cu privire la excluderea membrilor;
t) aprobă acceptarea ca membri de onoare a persoanelor fizice sau juridice care aduc servicii deosebite Asociaţiei sau care o sprijină în mod substanţial din punct de vedere financiar şi material;
u) aprobă raportul anual al cenzorului;
v) confirmă afilierea Asociaţiei la diverse organisme naţionale şi internaţionale;
w) dezbate probleme de interes general şi actual privind dezvoltarea judeţului Bihor şi adoptă hotărâri care reflectă poziţia membrilor asociaţi în problemele dezbătute şi care cuprind măsuri corespunzătoare;
x) aprobă proiectele prioritare finanţate din bugete europene, naţionale şi locale, precum şi cota de participare a fiecărui membru al Asociaţiei.

b)Consiliul Director al Asociaţiei

Art.28. (1) Consiliul Director este organul executiv de conducere al Asociaţiei, format din 3 (trei) membri, aleşi de către Adunarea Generală, din rândul membrilor săi, pe o perioada de 4

ani, cu posibilitatea prelungirii mandatului.

(2) Preşedintele Consiliului Director este ales prin vot cu majoritate simplă, de către Consiliul Director, din rândul membrilor săi, alegerea fiind supusă aprobării Adunării Generale.

(3) Preşedintele Consiliul Director este şi Preşedintele Asociaţiei.

Art.29. Consiliul Director are următoarele atribuţii:

a) asigură punerea în executare a hotărârilor Adunării Generale;

b) prezintă Adunării Generale raportul de activitate pe perioada anterioară, execuţia bugetului de venituri şi cheltuieli, bilanţul contabil, proiectul bugetului de venituri şi cheltuieli şi proiectele Asociaţiei;

c) alege din rândul membrilor săi Preşedintele Consiliului Director care este şi Preşedintele Asociaţiei, alegerea fiind supusă aprobării Adunării Generale;

d) propune Adunării Generale structura organizatorică şi modul de organizare şi funcţionare a aparatului tehnic al Asociaţiei, corespunzător scopului şi obiectivelor acesteia, inclusiv numărul de posturi şi funcţii necesare, funcţiile remunerate, cuantumul şi modalitatea de acordare a remuneraţiilor;

e) propune Adunării Generale începerea, modificarea şi încetarea raportului de muncă al angajaţilor din cadrul aparatului tehnic al Asociaţiei;

f) dezbate problemele de interes general privind dezvoltarea şi promovarea turismului ivite în perioada dintre sesiunile Adunării Generale şi care prezintă urgenţă, sens în care adoptă decizii cuprinzând concluzii şi propuneri de măsuri corespunzătoare;

g) propune Adunării Generale fondul de salarizare şi de stimulare;

h) propune cuantumul cotizaţiei, periodicitatea şi modul de plată a acesteia;

i) întocmeşte şi supune aprobării Adunării Generale Regulamentul de Organizare şi Funcţionare al Asociaţiei;

j) întocmeşte şi supune aprobării Adunării Generale Regulamentul de Ordine Interioară al Asociaţiei;

k) aprobă programul de acţiuni viitoare ale Asociaţiei;

l) stabileşte diverse strategii şi măsuri pentru realizarea scopurilor Asociaţiei, astfel cum acestea au fost precizate în Statut;

m) analizează cererile de adeziune la Asociaţie şi le transmite spre aprobare Adunării Generale;

n) hotărăşte afilierea Asociaţiei la diverse organisme naţionale sau internaţionale;

o) hotărăşte schimbarea sediului Asociaţiei;

p) propune Adunării Generale numirea cenzorului;

q) dispune prin decizie motivată cu votul a 2/3 din numărul membrilor Consiliului excluderea membrilor şi transmite această decizie spre aprobare Adunării Generale;

r) îndeplineşte orice alte atribuţii care vizează coordonarea activităţii Asociaţiei.

s) urmăreşte activitatea de administrare şi exploatare a patrimoniului propriu;

t) evaluează activitatea cenzorului.

Art. 30. Consiliul Director va fi responsabil de activitatea Asociaţiei din punct de vedere al îndeplinirii în termen rezonabil a scopului şi al obiectivelor propuse prin prezentul statut.

Art. 31. (1) Consiliul Director se întruneşte cel puţin o dată pe trimestru sau ori de câte ori este nevoie.

(2) Membrii Consiliului Director trebuie convocaţi de către Preşedintele Asociaţiei cu cel puţin 5 zile calendaristice înainte de data programată a şedinţelor şi trebuie informaţi în prealabil cu privire la ordinea de zi a acestora. In situaţii care reclamă urgenţă, pot sa renunte la formalitatile privind convocarea prealabila si pot lua decizii valabilae in prezenta tuturor membrilor

consiliului director
(3) Consiliul Director poate adopta decizii cu votul majorității simple a membrilor. Dacă nu este întrunit cvorumul, şedinţa va fi reconvocată. La şedinţa reconvocată, deciziile pot fi adoptate prin votul majorităţii simple a membrilor prezenţi.
(4) Deciziile Consiliul Director sunt duse la îndeplinire de Preşedinte, direct sau prin intermediul aparatului tehnic al Asociaţiei.

(5) Structura Consiliului Director:
Președinte – **Răzvan-Florin Pătcaș**, cetățean român, născut în data de ....., în ....., Jud. ....., cu domiciliul în ....., identificat cu ....seria ....., nr. ....., eliberat de ....., la data de ....., CNP .....

Membru – **Laviniu Domocoș**, cetățean român, născut în data de ....., în Municipiul ....., Jud. ....., cu domiciliul în ....., identificat cu ....seria ....., nr. ....., eliberat de ....., la data de ....., CNP .....

Membru – **Adrian Adam**, cetățean român, născut în data de ....., în ....., Jud. ....., cu domiciliul în ....., identificat cu ....seria ....., nr. ....., eliberat de ....., la data de ....., CNP .....

c)Preşedintele Asociaţiei
Art.32. (1) Preşedintele Asociaţiei are următoarele atribuţii:
a) asigură aducerea la îndeplinire a deciziilor Consiliului Director şi a hotărârilor Adunării Generale;
b) reprezintă Asociaţia în raporturile cu autorităţile administraţiei publice centrale şi locale, cu instituţiile publice, precum şi cu celelalte persoane fizice sau juridice cu care Asociaţia are relaţii;
c) angajează Asociaţia, prin semnătura sa, în relaţiile acesteia cu terţii;
d) soluţionează problemele curente ale Asociaţiei;
e) coordonează şi controlează activitatea aparatului tehnic al Asociaţiei;
f) deschide şi gestionează conturile bancare ale Asociaţiei;
g) convoacă şi conduce şedinţele Adunării Generale şi ale Consiliului Director;
h) informează şi răspunde în faţa Consiliului Director de rezolvarea situaţiilor litigioase apărute în cadrul Asociaţiei;
i) îndeplineşte şi funcţia de Preşedinte al Consiliului Director;
(2) În cazul în care Preşedintele Asociaţiei este în imposibilitate de a-şi exercita atribuţiile, acestea vor fi îndeplinite de un alt membru al Consiliului Director sau de o altă persoană din cadrul aparatului tehnic, desemnat cu votul majorităţii membrilor Consiliului Director.
(3) Preşedintele Asociaţiei poate delega atribuţiile sale către conducătorul aparatului tehnic.
(4) În exercitarea atribuţiilor sale, Preşedintele Asociaţiei emite dispoziţii.
Art. 33. (1) Aparatul tehnic este compus din personal angajat prin contract individual de muncă şi este finanţat din resursele Asociaţiei.
(2) Modul de organizare şi de funcţionare a aparatului tehnic sunt stabilite prin decizie a Consiliului Director şi sunt aprobate prin hotărâre a Adunării Generale a Asociaţiei.

c)Cenzorul

Art. 34. Controlul financiar intern al Asociaţiei este asigurat de un cenzor numit pe o perioadă de 3 ani de către Adunarea Generală, la propunerea Consiliului Director, din rândul persoanelor fizice şi juridice care îndeplinesc condiţiile impuse de legislaţia specială în materie, cu posibilitatea prelungirii mandatului. Cenzorul Asociatiei este Moza Daniela, cetățean român, născută în data de ....., în ....., cu domiciliul în ....., identificat/ă cu ..... seria ....., nr. ....., eliberat de ....., la data de ....., CNP .....

Art. 35. Cenzorul are următoarele atribuţii:

- verifică modul în care este administrat patrimoniul Asociaţiei;
- întocmeşte rapoarte şi le prezintă Adunării Generale ale Asociaţiei;
- îndeplineşte orice alte atribuţii stabilite de Adunarea Generală a Asociaţiei.

Art. 36. Mandatul membrilor Consiliului Director şi al Cenzorului încetează la expirarea duratei pentru care au fost numiţi/aleşi, prin demisie, revocare sau în caz de deces.

CAPITOLUL VII.
VENITURI SI CHELTUIELI

Art. 37. Veniturile Asociaţiei provin din:

a) cotizaţiile membrilor asociaţi, în valoarea stabilită de Adunarea Generală;

b) contribuţii ale membrilor asociaţi, alta decât cotizaţia;

c) dobânzile şi dividendele rezultate din plasarea sumelor disponibile, în condiţiile legii;

d) veniturile rezultate din încasarea de tarife pentru serviciile prestate de Asociaţie, în directă legătură cu domeniul său de activitate şi cu scopul stabilit prin prezentul statut;

e) venituri realizate din activităţi economice directe;

f) donaţii, sponsorizări sau legate;

g) resurse obţinute de la bugetul de stat sau de la bugetele locale;

h) resurse obţinute din finanţări în cadrul programelor de finanţare din fonduri europene sau internaţionale;

i) alte venituri prevăzute de lege.

Art. 38. Asociaţia poate desfăşura orice alte activităţi economice directe dacă acestea au caracter accesoriu şi sunt în strânsă legătură cu scopul principal al persoanei juridice.

Art. 39. Veniturile obţinute de Asociaţie se folosesc exclusiv în vederea realizării scopului şi obiectivelor prevăzute în statut.

Art. 40. (1)Donatorii pot stipula destinaţia contribuţiei lor, cu condiţia ca aceasta să se regăsească în scopul şi obiectivele Asociaţiei, astfel cum acestea au fost prevăzute în statut.

(2) Donaţiile se pot accepta numai în situaţia în care nu sunt impuse condiţii care contravin scopului, intereselor şi obiectivelor Asociaţiei.

Art. 41. Anul financiar începe la data de 1 ianuarie a fiecărui an şi se încheie la data de 31 decembrie, cu excepţia primului an, când începe la data înregistrării Asociaţiei ca persoană juridică.

Art. 42. Activitatea economico-financiară a Asociaţiei se desfăşoară pe baza bugetului de venituri şi cheltuieli aprobat de Adunarea Generală.

Art. 43. Contabilitatea Asociaţiei este ţinută de către personal calificat, desemnat de către Consiliul Director şi va fi supusă controlului periodic al cenzorului.

Art. 44. Asociaţia poate deschide conturi la orice banca, în lei sau valută, în conformitate cu

prevederile legale aplicabile.

CAPITOLUL VIII.
DIZOLVAREA ŞI LICHIDAREA

Art. 45. Asociaţia se dizolvă:
- de drept;
- prin hotărârea instanţei judecătoreşti competente;
- prin hotărârea Adunării Generale.

Art. 46. Asociaţia se dizolvă de drept în următoarele situaţii:
a) imposibilitatea realizării scopului şi obiectivelor pentru care a fost constituită, dacă în termen de 1 an de la constatarea unui astfel de fapt nu se produce schimbarea acestui scop;
b) imposibilitatea constituirii Adunării Generale sau a Consiliului Director în conformitate cu prevederile prezentului statut, dacă această situaţie durează mai mult de un an de la data la care Adunarea Generală sau, după caz, Consiliul Director trebuia să se constituie.

Art. 47. Asociaţia se dizolvă prin hotărârea instanţei judecătoreşti competente când:
a) Scopul şi activitatea Asociaţiei au devenit ilicite sau contrare ordinii publice;
b) Realizarea scopului este urmărită prin mijloace ilicite sau contrare ordinii publice;
c) Asociaţia urmăreşte un alt scop decât acela pentru care s-a constituit;
d) Asociaţia a devenit insolvabilă.

Art. 48. Lichidarea Asociaţiei se va face în conformitate cu dispoziţiile Ordonanţei Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociaţii şi fundaţii, cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 49. (1) După terminarea lichidării, lichidatorii trebuie să ceară radierea Asociaţiei din Registrul Asociaţiilor şi Fundaţiilor.
(2) Asociaţia îşi încetează existenţa la data radierii ei din Registrul Asociaţiilor şi Fundaţiilor.

Art. 50. În caz de dizolvare, repartizarea patrimoniului net după deducerea cheltuielilor Asociaţiei se face proporţional cu cota de participare a membrilor, menţionată la constituirea Asociaţiei, cu respectarea prevederilor art.60 din Ordonanţa Guvernului nr. 26/2000.

CAPITOLUL IX.
DISPOZIŢII FINALE

Art. 51. Asociaţia are dreptul la siglă, ştampilă, însemne proprii şi orice alte elemente de identificare.

Art. 52. Prezentul Statut este valabil pe toată durata de funcţionare a Asociaţiei, modificarea sau completarea acestuia urmând a se face numai în forma scrisă şi cu respectarea prevederilor legale.

Art. 53. Prevederile prezentului Statut se completează cu celelalte dispoziţii legale în vigoare incidente activităţii Asociaţiei.

Art. 54. Prezentul statut a fost redactat in 4 exemplare originale sub semnatura privata, in conformitate cu deciziile adoptate de adunarea generala din data de .....

ASOCIAŢIA „PARTENERIAT PENTRU DEZVOLTARE"

MEMBRII FONDATORI

MUNICIPIUL ORADEA.....

JUDEȚUL BIHOR.....

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

REGISTRUL ACȚIONARILOR Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Nr. crt.	Acționar	Sediul și datele de identificare ale Acționarului	Valoarea nominală a unei acțiuni (*Lei*)	Instrumente financiare (acțiuni nominative) deținute la data de referință 01.08.2024			
				Număr	Procent (%)	Valoare totală	
						Subscrisă (*Lei*)	Vărsată (*Lei*)
1.	MUNICIPIUL ORADEA – CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA	Oradea, Piața Unirii nr.1 CIF 4230487	3.209	11472	99,9129072%	36.813.648	36.813.648
2.	SOCIETATEA ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA	Oradea, str. Gheorghe Dima nr.5, J5/1/1995, C.U.I. RO7997507	3.209	5	0,0435464%	16.045	16.045
3.	JUDEȚUL BIHOR	Oradea, Parc Traian, nr.5, CIF 4244997	3.209	5	0,0435464%	16.045	16.045
	TOTAL GENERAL:			11482	100	36.845.738	36.845.738
	În ACTUL CONSTITUTIV:			11482	100	36.845.738	36.845.738

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Președintele Consiliului de Administrație dl CIPRIAN BARA _____

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S A Oradea, România

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
INTRARE IEȘIRE Nr. 522
Ziua 09 Luna 04 Anul 2024

TEREN INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 203319 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA,

PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II

JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR:

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

UTILIZATOR DESEMNAT
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Martie 2024

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, zona str. Ogorului, in incinta Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, jud. Bihor.zona strazii Thomas Alva Edison, reprezentand teren intravilan in suprafata de 10.160 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 203319 Oradea avand nr.cad. 203319 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii are in prezent destinatia de teren intravilan.

- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan in suprafata de 10.160 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 203319 Oradea avand nr.cad. 203319 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.
- Tipul valorii: valoarea de piata in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, respectand conditiile impuse prin regulament.
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat in vederea efectuarii unei posibile tranzactii.
- Cursul BNR este: 1 EURO –4.9695 LEI, valabil la data de 29.03.2024
- Data evaluarii: 29.03.2024
- Data inspectiei: 29.03.2024
- La realizarea raportului s-au avut in vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Popa Liviu George –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimatia 15389.
- In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata neafectata de TVA (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata de 10.160 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 203319 Oradea avand nr.cad. 203319 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. la:

1.639.438 LEI echivalent a 329.900 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9695 LEI, din data de 29.03.2024.

POPA LIVIU GEORGE
Evaluator autorizat EPI, BM si EI
Membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA LIVIU GEORGE
Legitimația Nr. 15389
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, BM
• ANEVAR •

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII
I.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
I.1 Identificarea și competența evaluatorului
I.2 Identificarea clientului si a destinatarului raportului
I.3 Scopul evaluării
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
I.5 Tipul valorii estimate
I.6 Data evaluării
I.7 Moneda raportului
I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
I.10.1 Ipoteze
I.10.2 Ipoteze speciale
I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
I.12 Declararea conformității evaluarii cu SEV
I.13 Descrierea raportului
II. PREZENTAREA DATELOR
II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
II.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
II.3 Informatii despre amplasament
II.4 Descrierea constructiilor - NU
II.5 Date privind impozitele si taxele
II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
Analiza cererii
Analiza ofertei
Echilibrul pieței. Previziuni
IV. ABORDAREA IN EVALUARE Si RATIONAMENTUL
IV.1 Procedura de evaluare (Ftapele parcurse)
IV.2 Evaluarea imobilului
IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
IV.2.2 Cea mai buna utilizare
IV.2.3 Metode/ tehnici de evaluare
IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe (abordarea prin piata)
V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
VI. ANEXE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Popa Liviu George
Parafa nr. 15389 – valabila 2024

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare", "Evaluări de bunuri mobile", si "Evaluari de intreprinderi".
Date de identificare ale evaluatorului:
Orașul: Oradea, Str. P-ta 1 Decembrie, nr. 25, sc. B, ap. 16
Telefon: 0729.831.001 E-mail: evaluaripopaliviu@gmail.com

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.
Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor relevante.
2. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
3. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
4. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
5. Implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
6. Evaluatorul, în întocmirea raportului de evaluare, se situează pe poziția evaluatorului extern.
7. La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane.
8. Subsemnatul Popa Liviu George – economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR din anul 2007, având specializarea: evaluarea proprietatii imobiliare, bunurilor mobile si intreprinderilor, posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat EPI, BM si EI
Membru titular ANEVAR



I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.
Prezentul Raport de evaluare se adresează - **AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A** în calitate de **client, destinatar si utilizator desemnat.**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-şi asumă raspunderea decât faţă de client şi fata de destinatarul lucrării.

I.3 Scopul evaluării
Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat in vederea efectuarii unei posibile tranzactii .

I.4 Identificarea proprietatii
Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan in suprafata de 10.160 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 203319 Oradea avand nr.cad. 203319 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.

I.5 Tipul valorii estimate
Tipul valorii - Valoarea de piata.
„**Valoarea de piaţa** este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, intre un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţa de cauza, prudent si fără constrângere".
Sursa definiţiei este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediţia 2022. SEV 104 Tipuri ale valorii.

Avand in vedere ipotezele speciale din prezentul raport de evaluare, valoarea estimata tinde spre un tip de valoare speciala.

„**Valoarea specială** este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special. Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deţinerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piaţă. Valoarea specială poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alţi cumpărători de pe piaţă. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piaţă cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, şi nu un anumit cumpărător hotărât."
Sursa definiţiei este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediţia 2022. SEV 104 Tipuri ale valorii.

Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, ipotezele speciale, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor de evaluare relevante.

I.6 Data evaluării si data inspectiei
Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **29.03.2024**
Data inspecţiei: 29.03.2024
Cursul valutar valabil la data evaluarii este **4,9695 Lei/Euro.**
Data redactarii raportului: 04.04.2024

I.7 Moneda raportului
Opinia finala a evaluării este prezentata in moneda nationala - LEI si EURO (folosita foarte frecvent in tranzactiile de imobile).

I.8 Documentaţia necesară pentru efectuarea evaluării
Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate al bunului imobil evaluat, Extrasul de Carte Funciara.

I.9 Natura şi sursele informaţiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea
Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:
- Extras de Carte Funciara Nr. 203319 Oradea

Alte informaţii consultate:
- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referinţa al monedei naţionale;
- Publicaţii privind piaţa imobiliara, ziare, reviste, pagini web, agenţii imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către beneficiar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative
Principalele ipoteze de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.10.1 Ipoteze
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către beneficiarul raportului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influenţeze valoarea.
- Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentantii beneficiarului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza că nu există aşa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat , astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
  Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie Certificatul de urbanism pentru terenul subiect al evaluarii si terenul se evalueaza sub ipoteza parametrilor urbanistici valabili in Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea :
- Valorile prezentate in cadrul prezentului raport au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, in ipoteza utilizarii proprietatii conform regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, respectand conditiile impuse prin regulament dupa cum urmeaza:

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

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.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 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.

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 cadru 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 onerosă 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 preempțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea

In cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele obligații:
a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica 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.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;
d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
h) să nu 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, respective 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.

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 altor 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 alecladirii:
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 prevazute 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.

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 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.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declararea conformității cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate in considerare Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR - 2022, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite in format letric in doua exemplare.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a activelor evaluate, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorlui, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință.

Obiectul evaluării il constituie dreptul de proprietate deplin asupra teren intravilan in suprafata de 10.160 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 203319 Oradea avand nr.cad. 203319 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A situat in Parcul Industrial Eurobusiness Oradea II, zona strazii Thomas Alva Edison:

PROPRIETAR: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.
Utilizator desemnat: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A

Documente anexate privind dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

- Extras de Carte Funciara Nr. 203319 Oradea

Evaluatorul nu a avut la dispozitie alte documente, care sa ateste dobandirea, dreptul de proprietate si dreptul de folosinta.

Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a veridicitatii Cartilor Funciare mentionate.

Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 203319 Oradea, proprietatea nu este grevata de sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

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

Proprietatea a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Oradea, municipiul reşedinţă de judeţ al Bihorului, este unul dintre importantele centre economice, sociale şi culturale din NV României, păstrându-şi aceste caracteristici de-a lungul istoriei. Oraşul este amplasat între dealurile care despart şi unifică într-un armonios mod Câmpia Crişanei şi terminaţiile cu aspect deluros ale Munţilor Apuseni. Situat pe malurile râului Crişul Repede, râu care desparte oraşul în aproape două jumătăţi egale, el este poarta de legătură cu lumea central şi vest europeană. În funcţie de principalele puncte cardinale, oraşul se află în extremitatea nord-vestică a României, la intersecţia paralelei de 47°03` latitudine nordică cu meridianul de 21°55`longitudine estică.

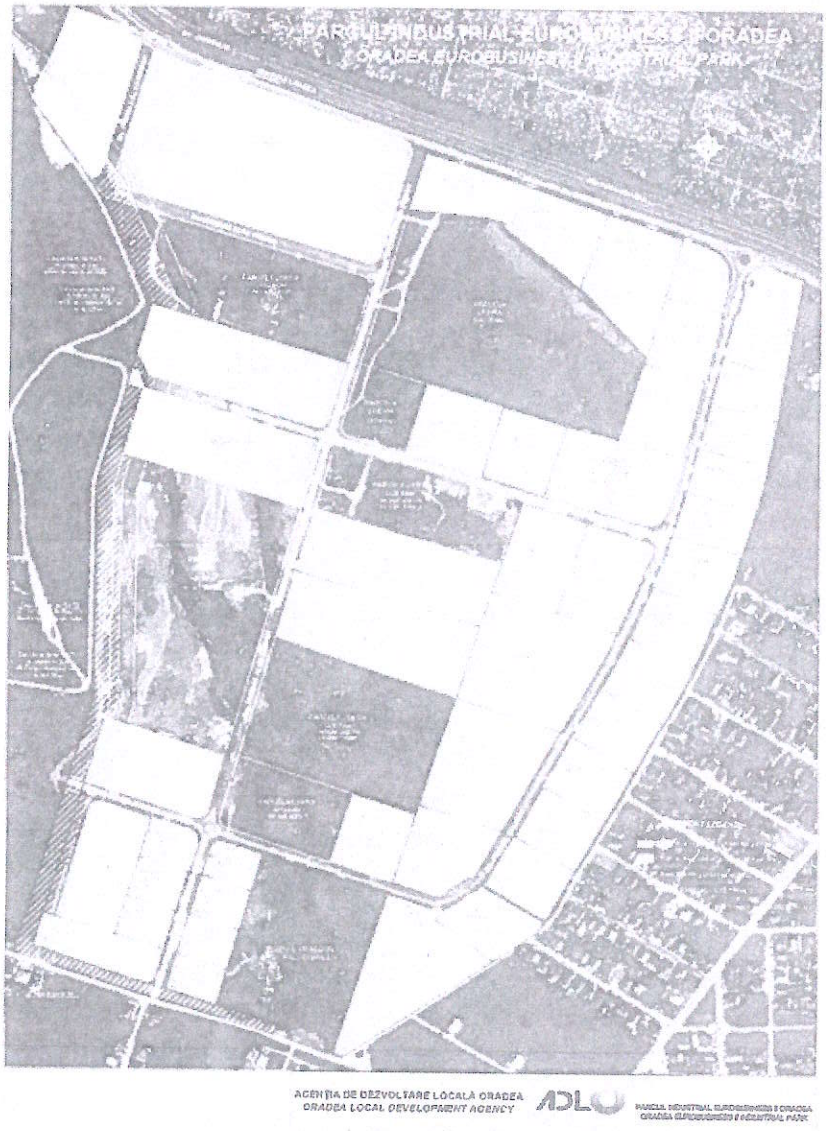
Aflat la aproximativ 10 km de Borş, cel mai mare punct de frontiera la graniţa de vest, municipiul Oradea se află pe locul al zecelea ca mărime între oraşele României. Mai exact, el se întinde pe o suprafaţă de 11.556 ha.Oraşul se află la o altitudine de 126 m deasupra nivelului mării. În zona de deschidere a văii Crişului Repede spre arealul câmpiei joase, într-o zonă de contact între prelungirile Munţilor Apuseni şi extinsă Câmpie Banato-Crişană. Se afirmă ca zonă de trecere de la relieful deluros (Dealurile Vestice, Dealurile Oradiei şi Dealurile Gepişului), către cel de câmpie panonică. Topoclimatul oraşului este determinat de persistenţa acţiunii vânturilor de Vest. Avem de-a face aşadar cu o climă temperat-continentală cu influenţe oceanice.

Descrierea amplasamentului – EUROBUSINESS PARC ORADEA II

Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea este un proiect nou dezvoltat în partea de sud a orasului Oradea, pe soseaua de centura, respectiv Strada Ogorului.

Parcul industrial beneficiaza de acces directla la drumul national DN1, prin soseaua de centura. Proprietatea se afla la 2.2 km distanta de drumul national DN76 (Oradea-Arad), 3 km de DN79 (Oradea-Deva), 6 km distanta de drumul national DN1 si 17 km de Vama Bors.

Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea are o suprafata totală de 83 ha si poate acomoda atat spatii de productie, cat si spatii de depozitare. Contractul se incheie pe o perioada de minimum 25 de ani, iar terenul poate fi cumparat imediat dupa finalizarea investitiei.



Terenul poate fi oferit liber de sarcini cu posibilitatea de conectare la utlitatile publice aflate pe fiecare de proprietate, prin cesionarea terenului cu posibilitate de cumparare.

Terenul este intravilan, construibil cu specific industrial și este integral proprietatea Municipiului Oradea.

Suprafețele disponibile în parc după realizarea infrastructurii de drumuri și utilitati au fost împărțite pe două destinații: teren destinat serviciilor și teren destinat activităților de producție și cercetare. AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA a urmărit ca în parc să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf.
- **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare cercetaredezvoltare,

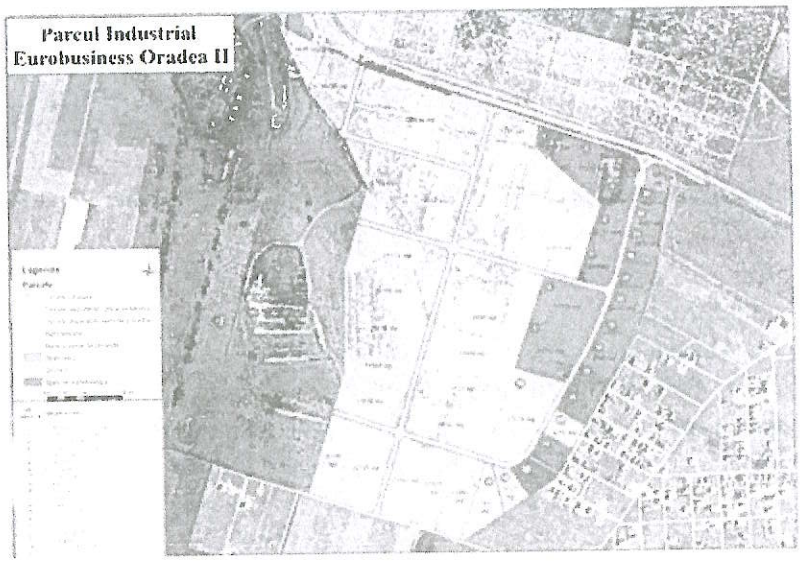
precum și activități de administrare a afacerilor;

- **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe**: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

Parcul industrial EURO BUSINESS Oradea este o infrastructură de afaceri destinată susținerii dezvoltării economice a municipiului Oradea. Funcționarea parcului industrial este astfel concepută încât asigurarea cu utilități publice să fie finanțată pe cheltuiala Primăriei municipiului Oradea în timp ce realizarea clădirilor necesare activităților de producție, IT și/sau servicii să fie în sarcina investitorilor inclusiv racordarea la rețeaua de utilități publice.

Pozitionarea geografica a parcului industrial, raportat atat la municipiul Oradea, cat si la zona de Est a Europei, aduce o serie de avantaje concrete.

În jurul parcului industrial Eurobusiness din Oradea gravitează acum societăți importante din domeniul electronicii și auto mai ales că se contureaza astfel și un anumit specific al producătorilor și furnizorilor de servicii. Dar, oricât de vestic ar fi parcul industrial din Oradea, pentru investitori cele mai importante aspecte pe timp de criza le constituie facilitățile fiscale și avantajele acordate prin stabilirea afacerilor aici. Primele repere sunt fără îndoială cele geografice, dar importante sunt și infrastructura sau pregătirea profesională a forței de muncă.



Artere importante de circulație în apropiere:

- *Auto: Strada Ogorului (centura Mun. Oradea)- zona strazii Thomas Alva Edison*
- *Calitatea retelelor de transport. asfaltate cu doua benzi de circulatie pe sens.*

Caracterul edilitar al zonei

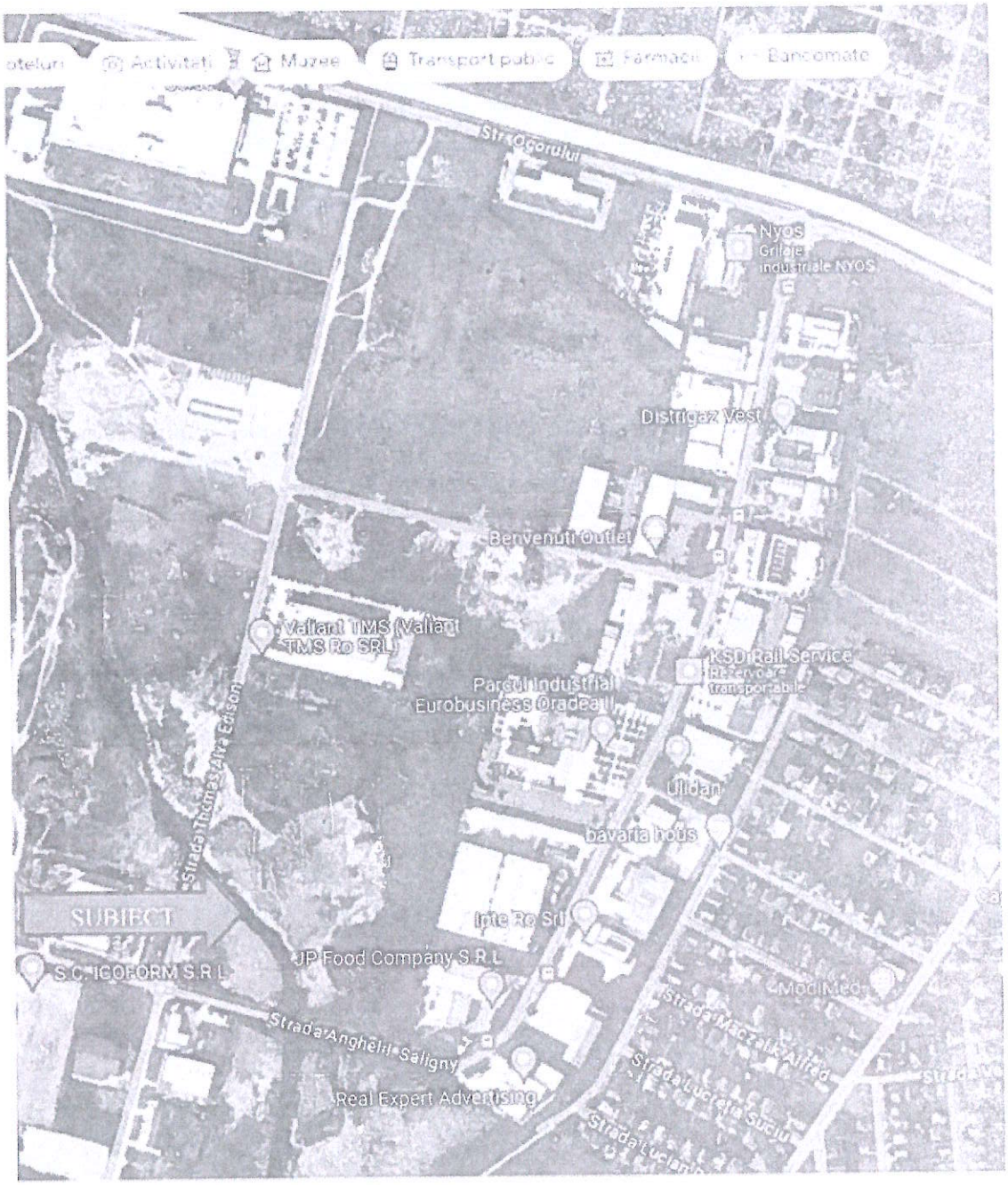
- *Zona periferica*
- *Mixta – industriala si comerciala.*
- *În zonă se află*
  - *Unități comerciale în apropiere: - Supermarket Lidl. Piata 100. Leroy Merlin. Auchan. supermarket Profi;*
  - *Unități de învățământ: -nu*
  - *Unități medicale: -nu*
  - *Institutii de cult: --nu*
  - *Sedii de bănci – nu*
  - *Parcuri: -nu*

Concluzie:

Proprietatatea evaluata este situata in zona periferica a municipiului Oradea. Zona este mixta – comerciala si industriala. Amplasare favorabilă cu acces la principalele artere de circulatie in zona. Zona este racordata la retele de electricitate, gaze naturale, internet, apa si canalizare. Poluare cu noxe auto: medie; trafi. de intensitate medie. Poluare fonică: medie (rezultat din observații si informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Lotul de teren este situat in zona industriala si comerciala. zona periferica a localitatii Oradea.
Accesul la amplasament se face din zona strazii Thomas Alva Edison– strada pietruita ;
Terenul intravilan are o suprafata de 10.160 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 203319 Oradea avand nr.cad. 203319 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. suprafata considerata plana. forma neregulata . in curs de amenajare pentru activitati comerciale si industriale .



- *Utilități:*
  - *Rețea urbană de energie electrică – da în zona*
  - *Rețea urbană de gaze – da în zona*
  - *Rețea urbană de apă – da în zona*

- *Retea urbană de canalizare – da in zona*
- *Retea urbană de incalzire – nu*
- *Fosa septica - nu*
- *Rezervor gaz - nu*
- *Put forat apa - nu*
- *Generator energie electrica - nu*
- *Centrala termica proprie – nu*
- *Retea urbană de telefonie, cablu și internet – da in zona*

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan in suprafata de 10.160 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 203319 Oradea avand nr.cad. 203319 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A situat in Oradea, zona zona strazii Thomas Alva Edison in incinta Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, jud. Bihor, astfel:

Teren intravilan CF 203319 Oradea

Parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 203319 Oradea avand nr.cad. 203319 in suprafata de 10.160 mp, in curs de amenajare pentru activitate comerciala-industriala, topografie considerata plana (la data inspectiei partial denivelat), forma neregulata, front viitor la strada Thomas Alva Edison.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea si forma** – suprafata de teren aferenta parcelei cu nr.cad. 203319 este de 10.160 mp, conform inscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 203319 Oradea. Forma terenului este neregulata, conform inspectiei proprietatii si a documentatiei puse la dispozitie;
- **influenta coltului** – terenul este nu este situat pe colt;
- **potentialul de crestere a valorii prin comasare** – nu afecteaza terenul subiect, acesta corepunzand caracteristicilor solicitate de majoritatea cumparatorilor de pe piata imobiliara, comsararea sau parcelarea acestuia neinfluentand potentialul de crestere al valorii;
- **terenul in exces si terenul in surplus** – nu afecteaza terenul subiect;
- **topografia** – suprafata terenului este considerata plana (la data inspectiei era partial denivelata), sistemul de drenaj natural este eficient datorita solului usor nisipos;
- **retelele de utilitati** – retele de utilitati disponibile in zona sunt: retea de electricitate, retea municipala de apa-canalizare, retea de gaze naturale, internet, telefonie si cablu TV;
- **accesibilitatea** – terenul se afla in plan secund fata de principalele artere de circulatie din zona, nefiind afectata de trafic intens, trafic greu sau poluare realizata din noxele auto. Accesul la teren se poate realizeaza pietonal și rutier din zona strazii Thomas Alva Edison, strada pietruita.
- **mediu inconjurator** - clima in Oradea este determinata de Vânturile de Vest, fiind asadar o clima temperat continentala, cu o temperatura medie anuala de 10,3°C. Temperatura medie pentru luna iulie este de 21°C, în timp ce în ianuarie se înregistreaza o medie de -1,7 °C. Precipitatiile înregistreaza o medie anuala de 585,4 mm, destul de ridicata pentru o zona de câmpie similara.

II.5 Date privind impozitele si taxele- NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.
O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători si comparatori care acţionează este relativ mic; proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc.; in general, proprietăţile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos, iar daca nu exista condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitata; spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacţiunea participanţilor pe piaţa si măsura in care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni si exogeni ai proprietăţii.
In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul si vârsta participanţilor la piaţa pe de o parte si tipul, amplasarea si restricţiile privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).
Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei si dezagregare a proprietăţii.
Zona analizata este comerciala si industriala in curs de dezvoltare, din zona periferica din incinta si sub regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea si vecinatati.

Tipul pieţei

Încadrarea în piaţa proprietatilor ***industriale pretabile Parcurilor Industriale.***
Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincida cu preţul de tranzacţionare al proprietăţii la data evaluării. Acest grad variază insa in funcţie de condiţiile pieţei, caracteristicile proprietăţii evaluate sau informaţiile disponibile evaluatorului.
Una din cauzele semnificative ale incertitudinii in evaluare este instabilitatea pieţelor proprietari or evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor pieţe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.
Starea de instabilitate a unei pieţe este caracterizata, de exemplu, de deciziile iraţionale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanţilor la piaţa de a nu mai face tranzactii pana la o clarificare a direcţiei preturilor.

Analiza ofertei
In general, mai mare – in comparaţie cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piaţă este in creştere, aspect favorizat de contracţia pieţei imobiliare datorată recesiunii economice. Imobilul evaluat este de tip teren intravilan, amplasat in parcul industrial.
Aria pieţei este una urbana şi aparţine unei zone periferice industriale. Oferta de terenuri in Parcurile Industriale din mun. Oradea este sustinuta prin infiintarea Eurobusiness Parc 3 si 4 si prin extinderea Eurobusiness Parc (EBP) 1 si 2. In urma analizei de piata au fost identificate terenuri comparabile situate in aria de piata, acestea fiind urmatoarele:

Nr. crt.	Tipul informatiei	Pret solicitat euro/mp	Suprafata mp	Localizare
1	Oferta	35	8.600	Loc. Oradea, zona str. Ogorului, zona Cet 2
2	Oferta	40	8.500	Loc. Oradea, zona str. Ogorului, zona Metro
3	Oferta	45	7.302	Loc. Oradea, zona Ogorului
4	Oferta	45	4.000	Loc. Oradea, zona Ogorului
5	Oferta	47	7.256	Loc. Oradea, zona str. Ogorului
6	Oferta	48	5.190	Loc. Oradea, zona str. Timisoarei
7	Oferta	52	5.003	Loc. Oradea, zona Grigorescu
8	Oferta	67	8600	Loc. Oradea, zona Calea Santandrei
9	Oferta	65	30.000	Loc. Oradea, str. Ogorului langa Romstal
10	Oferta	75	14300	Loc Oradea zona Nokian

In urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 2,5 si 8, deoarece acestea au caracteristicile cele mai apropiate proprietatii subiect:

Analiza cererii
In general , redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivata de politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. In Parcurile Industriale, cererea este sustinuta de infrastructura si conditiile oferite de administratorii parcurilor.

Echilibrul pieţei. Tendinţe
In general pe piaţa proprietăţilor similare celor evaluate fiind influenţată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbţie a pieţei de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci in funcţie de evoluţia vânzărilor, la momentul actual consider starea pieţei imobiliare, pe acest segment, **în stagnare.**
In parcurile industriale starea pietei imobiliare,pe acest segment este destul de activa, tot mai multi investitori romani si straini au devenit interesati de conditiile oferite in parcul industrial.

Tendinte: in general, o situaţie volatilă ce poate fi depăşita prin factorii care ar putea influenţa in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergenţe a preţurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

In Parcurile Industriale, municipalitatea daca va reusi sa atraga investitori care sa achizitioneze toate loturile puse la dispozitie va incerca sa infiinteze noi parcuri in zone strategice ale municipiului.

Concluzii

Activitatea curenta si tendintele pietei relevante (terenuri parcuri industriale):

- Piața cumpărătorilor: mediu activă.
- Dezechilibru ușor in favoarea Cererii:

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piața* așa cum a fost ea definita mai sus cu ipotezele speciale enumerate.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza informațiilor solicitate clientului:
- inspecția proprietatilor:
- stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport:
- deducerea și estimarea ipotezelor specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparației directe.

Tehnica comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, amplasat in parcul industrial.
Conform ipotezelor speciale mentionate si in contractul de prestari servicii , evaluatorul considera ca cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren construit, conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II;** acc.stă utilizare întruneşte cele patru condiţii/teste prevăzute în definiţia celei mai bune utilizări.

IV.2.3 Abordari / metode / tehnici de evaluare

Anticiparea, schimbarea, cererea şi oferta, substituţia şi echilibrul sunt principiile evaluării care influenţează valoarea terenului. Preţul terenului reflectă relaţia dintre cerere şi ofertă care oscilează în jurul echilibrului. Caracteristicile fizice ale terenului, utilităţile disponibile şi îmbunătăţirile, influenţează utilizarea terenului şi implicit valoarea sa.

Principiile care influenţează valoarea terenului sunt:

1. Anticiparea- se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obtenabile în viitor.

Oferta de terenuri este relativ stabilă, totuşi există câteva excepţii care pot influenţa modificările cererii şi ofertei, sunt schimbări importante care pot afecta în timp calitatea şi stabilitatea terenului cum ar fi: eroziunea solului, poluarea terenului cu diverse deşeuri periculoase, cutremure, inundaţii metodele impropii de exploatare, minerale subterane ş.a.

2. Oferta si cererea – pentru amplasamente cu anumite localizări acestea tind spre echilibru, iar dezechilibrele temporare dintre cerere şi ofertă se atenuează, de obicei, restabilindu-se echilibrul între ele. Valoarea terenului este afectată în mod substanţial de jocul dintre cerere şi ofertă, dar utilizarea economică a amplasamentului este cea care determină intr-un final valoarea pe o anumită piaţă.

Totuşi viitori proprietari pot oferi plăţi mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activităţii de piaţă şi de cea mai bună utilizare a acestui amplasament, datorită competiţiei intense pentru alegerea amplasamentelor sau a ultimelor amplasamente aflate într-o anumită localizare.

3. Principiul substitutiei- se aplică în evaluarea terenului şi arata că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare, cumpărătorul nu va plătii mai mult pentru un amplasament decât dacă este similar sau identic.

4. Principiul echilibrului- este aplicabil în evaluarea unui teren şi arată că valoarea este susţinuta atunci când elementele diferite ale unui anumit mix economic sunt în echilibru, dar când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Dreptul de proprietate şi controlul public

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricola, la

modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ş.a. Evaluatorul identifica toate facilitaţile, analizeaza existenţa dreptului de trecere şi a restricţiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice şi amenajările amplasamentului

Evaluatorul ia în considerarea caracteristicile fizice ale lotului de teren, utilităţile disponibile şi amenajările amplasamentului care afectează utilitatea şi valoarea terenului. Acestea sunt: mărimea, forma, deschiderea la accesul principal, solul, localizarea, orientarea faţă de vânt, de punctele cardinale şi priveliştea, caracteristicile topografice cum ar fi conturul, nivelarea şi drenajul natural.Totodată evaluatorul trebuie să ţină seama de disponibilitatea utilităţilor, de capacitatea, calitatea şi permanenţa lor (reţea de apă, de canalizare, energie electrică, servicii de telefonie şi de internet, ş.a.), dar şi de sursele interne sau externe care asigură buna funcţionare a acestora.

Pentru ca un lot de teren să devină amplasament trebuie fizic delimitat şi amenajat atât intern (lucrări de peisagistică, pavare, racordare la utilităţi) cât şi extern (străzi, rampe, trotuare, canale şi linii de racordare la reţelele de utilităţi), astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare. Aceste amenajări, de obicei, sunt considerate parte din valoarea amplasamentului şi câteodată sunt evaluate odată cu alte construcţii care aparţin proprietăţii subiect. Este important de menţionat că amenajările amplasamentului, precum orice alte construcţii fac obiectul deprecierii fizice şi funcţionale.

Cea mai bună utilizare

În termeni, valoarea terenului este considerată cea mai bună utilizare. Indiferent de amenajările funcţionale ale amplasamentului, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat a fi liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, pentru utilizarea cea mai eficientă.Analiza şi rezolvarea corectă a problemelor evaluării cer ca terenul să fie evaluat ca o componentă separată a proprietăţii imobiliare, iar considerea terenului ca fiind liber, facilitează acest lucru, fiind pe deplin o procedură acceptată.

Se spune că "terenul are valoare", aceasta poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăţi deşi construcţiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcţiile pot să contribuie la valoare, ele fiind "aferente terenului" şi nu invers.

În cadrul raportului de evaluare, amplasamentul trebuie evaluat prin prisma ambelor ipoteze de evaluare: ipoteza celei mai bune utilizări şi ipoteza utilizării condiţionate, ce tebuiesc bine definite.

Analizând cele de mai sus menţionez că trebuie să acordăm o importanţă deosebită în analiza documentelor de avizare (generale şi/ sau particulare) ale dezvoltatorilor, precum şi a restricţiilor aferente. Lipsa unor asfel de documente impune evaluatorului o atenţie deosebită, dar şi necesitatea de generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieţei. O astfel de situaţie trebuie tratată cu prudenţă prin prisma posibilităţilor reale de a se obţine avizele lipsă, lipsă, respectiv a restricţiilor potenţiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului şi utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parţiale sau toatale a ipotezelor.

Aplicabilitate şi limitări ale metodelor de evaluare

În cadrul procesului de evaluare se realizează o analiză distinctă pentru a determina valoarea terenului şi abia apoi se aplică cele trei abordări ale valorii.

În cazul evaluării unui apartament situat într-un bloc de locuinţe colective, proprietatea poate fi, uneori, evaluată fără a se furniza o concluzie distinctă asupra valorii terenului. Rareori estimarea valorii terenului, apare în raportul de evaluare, ca subcapitol al abordării prin cost, în general apare ca o o secţiune distinctă.

Din cele trei abordări tradiţionale ale valorii: abordarea prin piaţă, prin venit şi prin cost, derivă şi sunt utilizate în practica de evaluare metodele de evaluare a terenului liber. Aceste metode sunt: metoda comparaţiei directe şi metode alternative (extracţia de pe piaţă, alocarea, tehnicile capitalizarii venitului- capitalizarea directă- metoda reziduală, capitalizarea indirectă- capitalizarea rentei funciare şi analiza fluxului de numerar actualizat- metoda parcelării şi dezvoltării).

Pentru evaluarea terenului se utilizează o metoda principala (metoda comparatiei directe) si 5 metode alternative (metoda extractiei de pe piata, metoda alocarii, metoda reziduala, metoda capitalizarii rentei funciare si metoda parcelarii si dezvoltarii):

a. ***Metoda comparaţiei directe*** - este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile. In aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare, in scopul estimarii valorii terenului subiect.

b. ***Metoda extracţiei de pe piata*** – prin aceasta metodă valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite prin scăderea valorii contribuţiei construcţiei estimata prin metoda costului de inlocuire net.

c. ***Metoda alocării*** – este bazată pe principiul echilibrului şi pe conceptul contribuţiei care spune că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului şi valoarea proprietăţii imobiliare pentru anumite categorii de proprietăţi imobiliare din anumite localizări.

d. ***Metoda reziduală*** - poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta se bazează pe principiul echilibrului şi pe cel al contribuţiei care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de productie: teren, capital, forta de munca si management.

e. ***Metoda capitalizării rentei funciare*** – renta funciara poate fi capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata pentru a estima valoarea de piata a amplasamentului. Renta funciară este este suma plătită pentru dreptul de utilizare şi ocupare a terenului în conformitate cu conditiile de închiriere/ arendare a terenului.

Metoda parcelării si dezvoltarii – este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (DCF).

IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea preferată metodă atunci când suntdisponibile vânzări de terenuri comparabile. poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării.

Având ca scop estimarea valorii terenului subiect în aplicarea acestei metode sunt colectate. analizate. comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare. În cadrul procesului de comparație dintre loturile similare și terenul subiect sunt luate în considerare asemănările și deosebirile.

Evaluatorul colectează datele despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active. identifică asemănările și deosebirile dintre aceste date. sortează aceste informații în funcție de relevanță și ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate. condiții (termenii) de finanțare. condiții de vânzare (motivația). cheltuielile efectuate imediat după cumpărare. condiții de piață (schimbările în timp). localizarea. caracteristicile fizice. utilitățile disponibile și zonarea.

Variabilele ce se iau în considerare cel mai des, ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului. ele se referă la mărimea și forma acestuia. deschiderea la drumul de acces. topografia.localizarea și priveliștea. În analiză pot fi utilizate următoarele criterii de comparație: preț/ hectar. preț / metru. preț/ metru liniar de deschidere la drum, preț/ lot sau pe oricare altă unutate de măsură cunoscută pe piață. Este de preferat ca pentru estimarea valorii rezultatele obținute. evaluatorul, să coreleze rezultatele obținute prin utilizarea mai multor criterii de comparație (minim două).

Dimensiunea terenului este un element de comparație mai puțin important decât data vânzării și localizarea, tipurile de dezvoltaări frecvente au o mărime optimă a amplasanctului. Trebuie menționat că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scade accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanță comparabilelor care au aceeași suprafață cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafețe se realizează la prețuri unitare diferite.

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor. Amplasamentele care dispun de aceeași zonare cu proprietatea subiect sunt considerate ca fiind cele mai adecvate comparabile, dar dacă aceste comparabile nu sunt disponibile sau suficiente atunci se pot utiliza date pentru categorii similare, aplicându-se înainte ajustările necesare.

Unul dintre principalele obiective al analizei CMBU îl reprezintă chiar acesta, identificarea proprietăților comparabile. Acesta atenționează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietățile care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație nu sunt legate de natura/ tipul acesteia ci de optimizarea utilizării.

Pe lângă tranzacțiile finalizate, evaluatorii menționează în raportul de evaluare ca "vânzări" diverse date de piață cum ar fi ofertele de vânzare și de cumpărare chiar dacă tranzacțiile nu au fost finalizate. Menționez că ofertele furnizează date mai puțin credibile decât vânzările înregistrate și contractele semnate, de regulă prețul final de vânzare fiind mai mic decât oferta inițială de vânzare. dar totuși mai mare decât oferta inițiala de cumpărare.

Sursele de date despre vânzările de terenuri pot furniza diverse informații, aceste pot fi achiziționate din: site-uri specializate.diverse publicații, firme de consultanță imobiliară. birouri de cadastru. birouri notariale. ș.a. Pentru achiziționarea unor informații mult mai directe se pot realiza interviuri cu părțile implicate în tranzacții.

Ajustările diferențelor observate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile sunt aplicate la prețul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi și aplicate ajustări

separate pentru fiecare element de comparație, mărimea ajustării fluctuând în funcței de datele indicate de piață. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna și analiza și alte date comparabile.

În raportul de evaluare trebuie argumentate toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților imobiliare, nu este permisă utilizarea unor ajustări fără prezentarea modului de estimarea al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic și ușor de înțeles.

Prin aceasta tehnica, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Toate ajustarile trebuie prezentate in raportul de evaluare, intr-o forma logica si usor de inteles.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piata a terenului intravilan, pentru situatia speciala in care se evalueaza proprietatea subiect – conform regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, ca fiind de: **1.639.438 Lei echivalent a 329.900 Euro.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata neafectata de TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata totala de 10.160 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 203319 Oradea avand nr.cad. 203319 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A situat in incinta Eurobusiness Parc Oradea II, zona strazii Thomas Alva Edison, judetul Bihor, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

1.639.438 LEI echivalent a 329.900 EURO

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Criterii de analiză a rezultatelor in cazul metodei comparatiei directe

1. Adecvarea

- un grad ridicat de adecvare avand in vedere tipul proprietății, scopul prezentului raport și cu viabilitatea acesteia pe piață;
- pornind din premisa pricipală a tehnicilor utilizate în metoda comparatiei directe este aceea că "valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile scoase la vanzare", aceasta metoda este cea mai indicata atunci cand pot fi identificate si verificate suficiente tranzactii sau oferte de vanzare.

2. Precizia

- informatiile au fost extrase din oferte valabile verificate telefonic, acestea au un grad ridicat de incredere, cu toate aceste pot exista anumite informatii neprezentate in acestea, informatii la care evaluatorul nu a avut acces;

3. Cantitatea

- avand in vedere numar de tranzactii avut la dispozitie, cantitatea informatiilor este considerata ca fiind suficienta, se poate determina o concluzie asupra valorii, insa o cantitate mai mare ar da o precizie mult mai buna.

Alegerea valorilor finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea valorii de piata neafectata de TVA a proprietatii evaluate, ca fiind fundamentate si semnificative, este:

1.639.438 LEI echivalent a 329.900 EURO

Cursul BNR este: **1 EURO –4,9695 LEI**, din data de **29.03.2024**

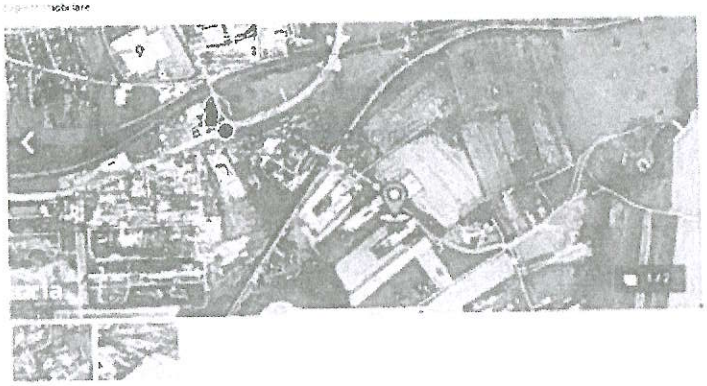
POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat EPI, BM si EI
Membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
POPA LIVIU GEORGE
Legitimația Nr. 15389
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, ANEVAR

ANEXE:
ANEXA nr. 1: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății
ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin metoda comparatiei directe
ANEXA nr. 3: Fotografii
ANEXA nr. 4: Acte de proprietate; Documentația cadastrală

ANEXA nr. 1:Extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii

405 704 €



Teren industrial strada Ogorului 405 704 €

405 704 €

Sapient Imobiliare

Prezentare generală

Suprafaţă	8.632 m²	Tip teren	intravilan
Locaţie		Dimensiuni	
Vizionare la distanţă		Tip vânzător	agenţie

Descriere

Teren cu destinatie industriala, usor accesibil din centura orasului Oradea
Este situat la 50 m de sediul Fancuriei.
- utilitati curent electric
- front stradal : 34,7 m

Pentru mai multe informatii contactati :
0758 049477 sau 0722 700354

Vrei să monitorizezi proprietăti similare?

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-strada-ogorului-IDw94O.html?_gl=1*2m5n7m*_ga*M... ...TEzOTQ3MzOyLjE0ODAxNDE1MTY.*_ga_NK3K3T1HT5*MTcwMTk3Njk0Ny4xLjEuMTcwMTk3NzMyMC4wLjAuMA..



Teren industrial de vânzare, zona Nokian Tires

1 072 500 €

Rata estimată:
26.449 RON /luna

Avans:
796.331 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Vizionare la distanță

Vizionare la distanța

Prezentare generală

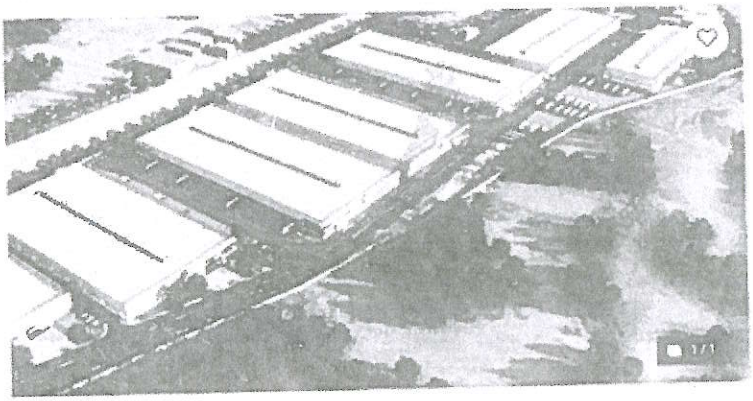
Suprafață	14.300 m²	Tip teren	comercial
Locație	urbana	Dimensiuni	
Vizionare la distanță	da	Tip vânzător	agentie

Descriere

Va propunem un teren industrial amplasat pe strada Ogorului, in spatele sediului Fan Courier. Accesul facil la strada principala si o localizare excelenta fac din acest teren o alegere ideala pentru investitii in zona industriala. Suprafata generoasa de 14.300 mp, impreuna cu un front stradal impresionant de 120 ml, ofera oportunitati ample pentru dezvoltare. De asemenea, terenul o spune ce un Plan Urbanistic Zonal, oferind potential extins si versatilitate pentru proiecte industriale. Aceasta proprietate reprezinta o oportunitate deosebita pentru cei interesati sa investeasca intr-o zona in plina dezvoltare industriala.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-de-vnzare-zona-nokian-tires-IDy5nr.html?_gl=1*ikuea7*_ga*NTE- QTQ3MzQyLjE0ODAxNDE1MTY.*_ga_NK3K3TH1S7*MTcwMTk3Njk0Ny4xLjEuMTcwMTk3NzMyMC4wLjAuMA..

328 590 €



Norbert - Gaminvest
Agent o
0248 149 960



Teren industrial cu PUZ de vanzare, zona Ogor lui, Oradea V2949 328 590 €

Teren industrial cu PUZ de vanzare, zona Ogorului, Oradea V2949 **328 590 €**

45 €/m²
Propune un preț

Vrei un credit ipotecar?

Rată estimată
8.103 RON /luna

Avans
243.978 RON (15%)

Perioada împrumutului
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	7.302 m²	Tip teren	altul
Locație		Dimensiuni	
Vizionare la distanță		Tip vânzător	agentie

Descriere

Descriere

Agentia imobiliara Gam investeste pe piata imobiliara din Oradea si Bihor. Va punem la dispozitie oportunitati de investitii si afaceri, terenuri, spatii comerciale, spatii de birouri, spatii industriale, hale, depozite, case, vile, apartamente, garsoniere, pensiuni, hoteluri, restaurante, cafenele, baruri, cluburi, discoteci, cabinete medicale, cabinete stomatologice, farmacii, clinici, spitale, sali de sport, fitness, piscine, parcuri de distractii, cinematografe, teatre, muzee, biblioteci, scoli, gradinite, universitati, facultati, colegii, licee, centre de cercetare, laboratoare, centre de formare profesionala, centre de consultanta, agentii de turism, agentii de voiaj, agentii de publicitate, agentii de marketing, agentii de relatii publice, agentii de presa, agentii de traduceri, agentii de interpretariat, agentii de translatii, agentii de transport, agentii de curierat, agentii de expediere, agentii de logistica, agentii de depozitare, agentii de distributie, agentii de vanzari, agentii de achizitii, agentii de licitatii, agentii de evaluare, agentii de consultanta, agentii de audit, agentii de contabilitate, agentii de resurse umane, agentii de recrutare, agentii de selectie, agentii de formare, agentii de training, agentii de coaching, agentii de mentoring, agentii de consiliere, agentii de psihologie, agentii de psihoterapie, agentii de psihiatrie, agentii de psihanaliza, agentii de psihologie clinica, agentii de psihologie organizationala, agentii de psihologie sociala, agentii de psihologie educationala, agentii de psihologie cognitiva, agentii de psihologie comportamentala, agentii de psihologie umanista, agentii de psihologie transpersonala, agentii de psihologie existentiala, agentii de psihologie fenomenologica, agentii de psihologie gestalt, agentii de psihologie analitica, agentii de psihologie individuala, agentii de psihologie adlerian

Terenul are o suprafata de 7.302 mp si beneficiaza de un front stradal de 55,219 ml.

Datorita pozitiei, acest teren este ideal pentru construirea unei hale, benzinarie, showroom, sau alte activitati care necesita acces facil, vizibilitate mare si vad comercial.

Conform certificatului de urbanism pentru fiecare lot al parcului industrial se permite un POT maxim de 60% si un CUT maxim de 2,4.

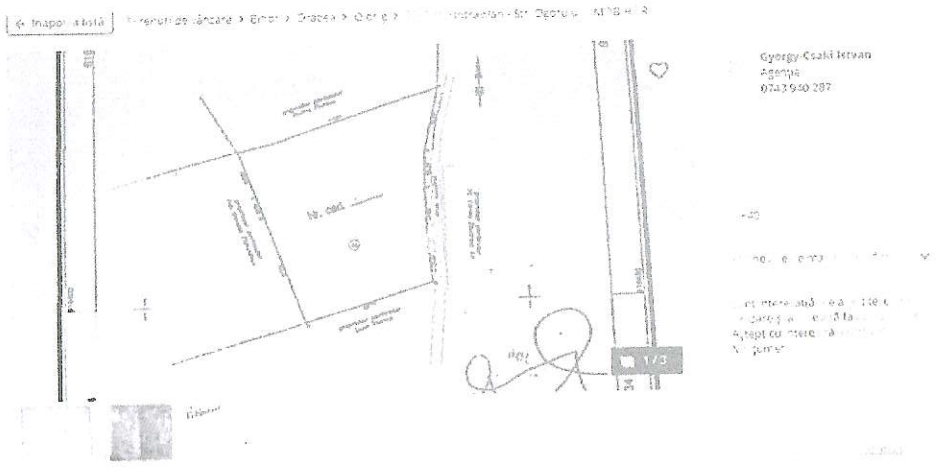
Acesta dispune de acces la strada asfaltata.

Utilitatile care se regasesc pe zona sunt: apa de la retea, canalizare si curent electric.

Pret de vanzare propus de proprietar este de 45 euro/mp.

Agentia nu percepe comision de la cumparator.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-cu-puz-de-vanzare-zona-ogorului-oradea-v2949-IDs449.html?_gl=1*12fhsnz*_ga*NTEzOTQ3MzQyLjE0ODAxNDE1MTY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwMTk3Njk0Ny4xLjEuMTcwMTk3NzMyMC4wLjAuMA..



Prezentare generală

Suprafață	8.600 m²	Tip teren	
Locație	urbana	Dimensiune	
Vizionare la distanță		Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan cu o suprafață totală de 8600 mp situat în Oradea șoseaua de centură (Str. Ogorului) în zona CET.
Deținem certificatul de urbanism.
Preț: 35 € / mp.
Tel: 0743940287
Imobihor.ro

https://www.storia.ro/ro/oferta/8600-mp-intravilan-str-ogorului-imobihor-IDsbVa.html?_gl=1*1xh6gju*_ga*NTEzOTQ3MzQyLjE0ODAxNDE1MTY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwMTk3Njk0Nv4xLjEuMTcwMTk3NzMyMC4wLjAuMA..

Teren cu PUZ la sosea pe str Ogorului

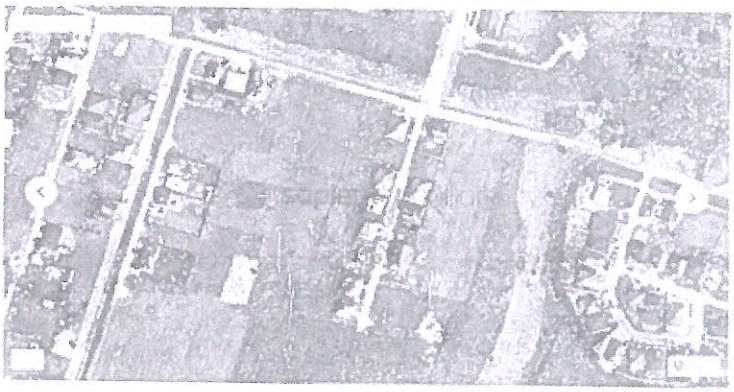
45 EUR negociabil

Descriere

Anunțuri recomandate

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan anunt teren-cu-puz-la-sosea-pe-str-ogorului/3ei509497d437fh4157ddf97d233h985.html

Sapient | Teren intravilan în Ogorescu



Andrei Man

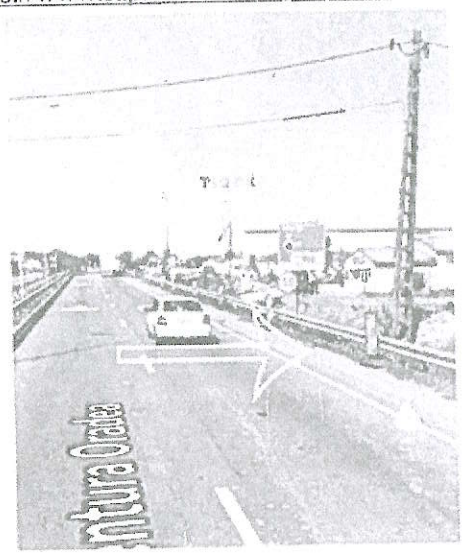
0741929725

Sapient Imobiliare oferă spre vânzare un teren foarte bine poziționat în cart. Grigorescu, pe str. Alexandru Macedonski. Ca utilități, la limita de proprietate se află rețeaua de apă curentă, de canalizare și de electricitate, rețeaua de gaze naturale fiind amplasată la o distanță de 200 m. Accesul se face din drum pietruit.

Citește mai mult

Facilități

https://www.sapientimobiliare.com/teren-de-vanzare-oradea-judet-bihor-cp1596074/?sid=hLT5sgX11



FIRMA

Sofimob Team

Trimite mesaj

0744 550 739

LOCALITATE

Oradea.

DETALII FIRMĂ

Teren intravilan /Centura Oradea

339 000 € Preţul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Suprafata utila: 4.535 m² | Extravilan / Intravilan: Intravilan

(P) Obtine credit cu rate fixe

DESCRIERE

Propunem spre vanzare teren intravilan cu front stradal de 32 m, in suprafata de 4.535 mp cu cladiri in suprafata construita de 1.049 mp.
Situat pe Centura Oradea, in apropierea Tiger Amira, avand toate utilitățile necesare(gaz, canalizare, apa, curent, [drum asfaltat/acces auto mare tonaj]
Sunt ideale pentru desfășurarea unor activități precum: producție, service auto, stații itp, sedii firme, depozite sau alte activități.
Pret de vanzare: 339000 Euro Negociabil

ID: 24637145 Zeus 4.4

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-centura-oradea-IDgFMi7.html

Strada Tabloului, Tolea, Oradea, Bihor 250 000 €



Teren intravilan calea Clujului, 5190 mp cu utilitati 250 000 €



Prezentare generală

Suprafață	5.190 m²	Tip teren	
Locație		Dimensiune	
Vizionare la distanță		Tip vânzător	agenție



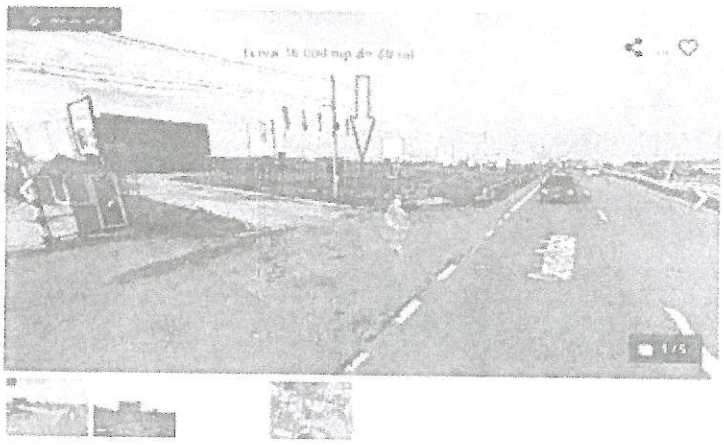


Descriere

BLITZ vă propune spre vânzare te intravilan în Oradea pe calea Clujului la cele ce îl [illegible] ACMEUR. Terenul este intravilan și măsoară 5190 mp. Are [illegible] are front de 27 m [illegible]. Este potrivit [illegible] pentru depozitare, construcții ode case nc . Este potrivit pt PARCARE FIRME TRANSPORT HALE [illegible] DEPOZITARE [illegible] o zonă valoroasă într-o zonă foarte bună cu acces direct la ea Clujului respectiv centura Oradea. [illegible] noul drum de ocolire către Oșorhei E60. Din punct de vedere [illegible] este foarte potrivit firmele de transport. BLITZ [illegible]



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-calea-clujului-5190-mp-cu-utilitati-IDxr2R.html?_gl=1*at68hs*_ga*NTEzOTQ3MzQyLjE0ODAxNDE1MTY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwMTk3Njk0Ny4xLjEuMTcwMTk3ODY2Ny4wLjAuMA..



Oradea, Calea Santandrei,vand teren 30 000 mp deshidere centura 55ml

1 950 000 €

Prezentare generală

Suprafață 30.000 m²

Zonare Urbana

Descriere

https://www.storia.ro/ro/oferta/oradea-calea-santandrei-vand-teren-30-000-mp-deshidere-centura-55ml-IDICG.html?_gl=1*17oei0v*_ga*NDA2NjI4MTAxLjE2NzcyMzAwNTI.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwMjI3OTE3NS4xOC4xLjE3MDIyNzkxMTMuMC4wLjA.



Teren industrial 8600 mp lângă noua centura sp A3 Bihor V1252 580 000 €

Prezentare generala

Suprafață 8 600 m²

Gaminvest

Descriere

Cumpărați de la noi terenul în suprafață de 8600 mp, ideal pentru afaceri. Calea Santandrei, în imediata vecinătate a noului hotel Regal, la doar 3 km de Aeroportul Oradea.

Suprafața totală este de 10.000 mp, cu front stradal de 67 m, împrejmuită pe trei laturi și este ideală pentru construcții industriale sau depozite, aflate în PUZ aprobat.

Conform PUZ, pe 8.000 mp se pot construi până la 20.000 mp de construcții industriale, cu regim de înălțime P+4.

Poziționarea este strategică, în vecinătatea Centrului Oradea, cu acces facil la A2 și E81, ceea ce facilitează logistica și distribuția. Zona beneficiază de toate utilitățile moderne, iar costurile de racordare sunt reduse.

Prețul cerut pentru acest teren este de 580.000 euro, negociabil.

Agenția noastră este la dispoziția dumneavoastră.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

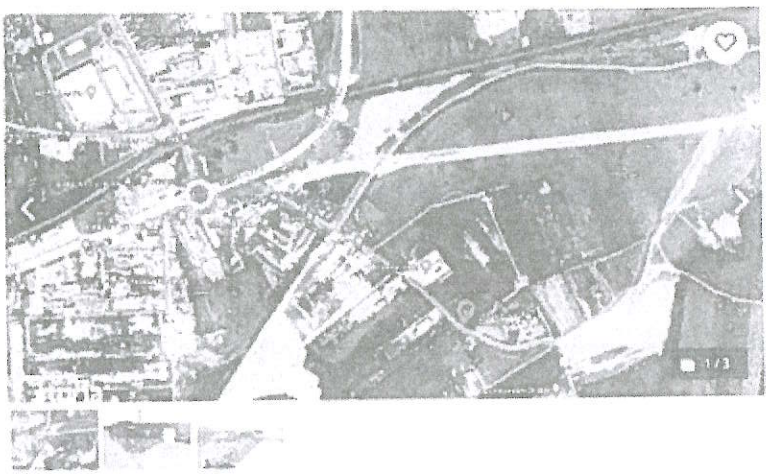
Activează notificările și nu pierde nicio ofertă

Notificări despre anunțuri similare

Particularități

Media	electricitate, gaz, canalizare, telefon, apă curentă
Tip acces	asfaltat

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-8600-mp-lng-noua-centura-spre-a3-bihor-v1252-IDveVq.html?_gl=1*17oei0v*_ga*NDA2NjI4MTAxLjE2NzcyMzAwNTI.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwMjI3OTE3NS4xOC4xLjE3MDIyNzkyMTMuMC4wLjA.



De vânzare teren pe starada Ogorului 341 032 €

Vizionare la distanță

Prezentare generală

	7.256 m²
	urbana
	da

Descriere

Vă prezentăm spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 7256 mp situat în Oradea, strada Ogorului, în zonă în plină dezvoltare. Cu un front de 74 m la DC 84, situat strategic în proximitatea principalelor artere de circulație, oferind o bună vizibilitate. Terenul beneficiază de toate utilitățile necesare construcției unui centru logistic, hală de producție sau alte activități. La limita proprietății există toate utilitățile respective apă, canal, gaz, electricitate, având posibilitatea racordării acestora la rețelele existente cu putere de 150 kW. Prețul produsului este de 47 euro/mp. Pentru mai multe detalii vă rugăm să ne contactați la numărul de telefon 0754 020 984.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

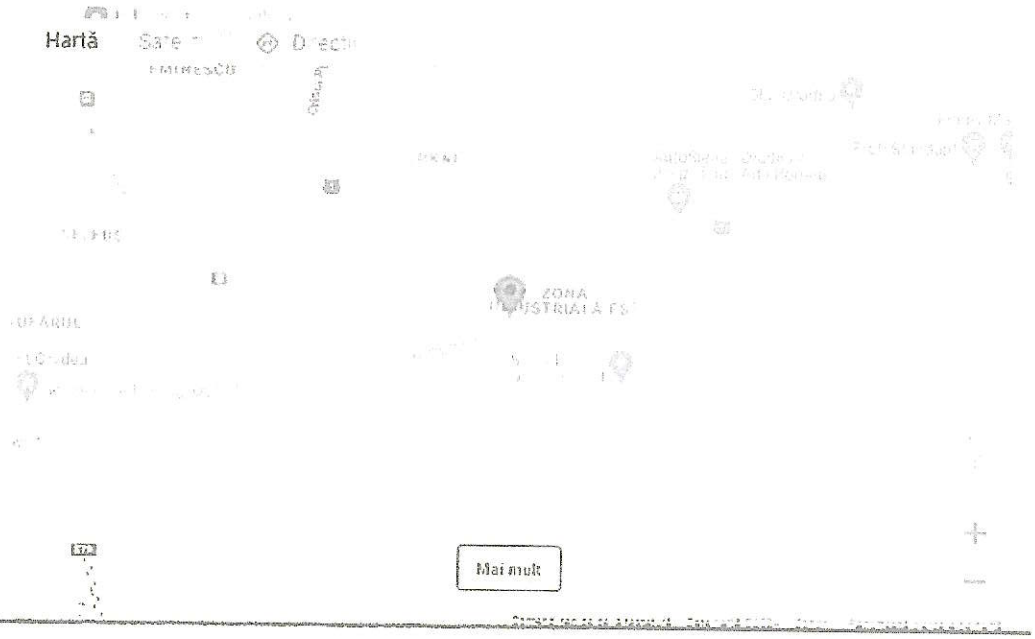
Activează notificările și fii primul care află de o ofertă

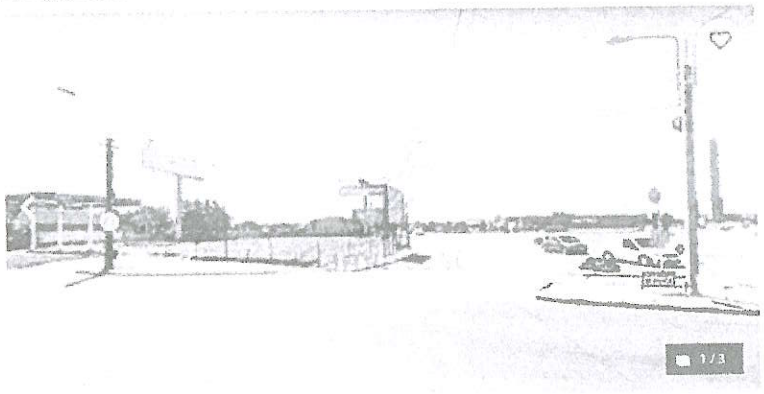
Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard	nu
Utilități	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Drum de acces	asfaltat

Harta





GAMINVEST - Teren de vanzare, zona Metro, Oradea V1528A

340 000 €

Prezentare generală

Suprafață utilă 8 500 m²

Locație urbană

Descriere

Descriere

[illegible]

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

[illegible] Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularitați

[illegible] electricitate, canalizare, apă curentă

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-de-vanzare-zona-metro-oradea-v1528a-ID9lAv.html?_gl=1*weo74b*_ga*NDA2NjI4MTAxLjE2NzcyMzAwNTI.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwODAwODYxOC4xNTEuMC4xNzA4MDA4NjE4LjAuMC4w

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt	ELEMENTE DE COMPARATIE	Parcela teren 43 - CF 205877			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	10.160	7.256	8.500	8.600
Ajustari specifice tranzactionarii					
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		47,0	40,00	67,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-4,70	-4,00	-6,70
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		42,30	36,00	60,30
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		42,30	36,00	60,30
3	Restrictii legale	conditii speciale Eurobusiness Parc II	fara	fara	fara
	Cuantum ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-6,35	-5,40	-9,05
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		35,96	30,60	51,26
4	Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale	normale
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		35,96	30,60	51,26
5	Conditii de vanzare (motivatia)	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		35,96	30,60	51,26
6	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		35,96	30,60	51,26
7	Conditii de piata	februarie 2024	februarie 2024	februarie 2024	februarie 2024
	Cuantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		35,96	30,60	51,26
Ajustari specifice proprietatii					

8	Localizarea	Loc. Oradea, Parc Industrial II zona strazii Thomas Alva Edison	Loc. Oradea, zona str. Ogorului	Loc. Oradea, zona Metro	Loc. Oradea, zona Calea Santandrei, langa viitoarea legatura cu autostrada A3
	Cuantum ajustare %		5%	5%	-20%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		1,80	1,53	-10,25
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		37,75	32,13	41,00
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	10.160	7.256	8.500	8.600
	Cuantum ajustare %		-7%	-7%	-7%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-2,64	-2,25	-2,87
10	Topografie	considerat plan	plan	plan	plan
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces/forma	considerat asfaltat/neregulata	asfaltat/regulata	asfaltat/regulata	asfaltat/regulata
	Cuantum ajustare %		-7%	-7%	-7%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-2,64	-2,25	-2,87
12	Utilitati disponibile	en.el, apa-canalizare, gaz	en.el, apa-canalizare, gaz	en.el, apa-canalizare,	en.el, apa-canalizare, gaz
	Cuantum ajustare %		0%	10%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,0	3,2	0,0
13	Deschidere la strada	da	da 1 front	da 1 front	da 1 front
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Categorie	industrial/ comercial	industrial/ comercial	industrial/ comercial	industrial/ comercial
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		32,47	30,84	35,26
Ajustare totala neta absoluta (Euro)			-3,49	0,24	-15,99
Ajustare totala neta procentuala (%)			-9,7%	0,8%	-31,2%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			7,08	9,24	15,99
Ajustare totala bruta procentuala (%)			19,7%	30,2%	31,2%
Numar de ajustari			4	5	4
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: A -32,5 E/mp					

VALOAREA PROPUSA			
Valoare de piata	329.900 €	echivalent a	1.639.438 lei

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**

S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii: din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ -10% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

- **Dreptul de proprietate**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile sunt libere la vanzare, dreptul de proprietate fiind deplin.

- **Restrictii legale**

S-au aplicat ajustari negative de -15% pentru toate comparabilele, deoarece acestea sunt libere, fara restrictii legale, iar proprietatea subiect are restrictia legala de a fi utilizata doar conform regulamentului parcului industrial Eurobusiness Parc Oradea II.

- **Conditii de finantare**

Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferi de cel al unei proprietati similar datorita surselor de finantare: surse proprii sau imprumuturi (credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumpararea in rate, leasing imobiliar). Proprietatile au aceleasi surse de finantare, rezulta ca nu se aplica nicio ajustare.

- **Conditii de vanzare**

Se refera la motivatiile vanzatorului si/sau cumparatorului de a tranzactiona proprietatea. Toate comparabilele au aceleasi conditii de vanzare, respective independent, nefiind necesara o ajustare.

- **Conditii de piata**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii:

- **Localizare**

S-au aplicat ajustari pozitive de 5% pentru comparabila A si B deoarece acestea sunt situate in zone mai putin favorabile fata de proprietatea subiect si o ajustare negativa de -20% pentru comparabila C deoarece aceasta este amplasata intr-o zona mai favorabila decat proprietatea subiect:

- **Suprafata**

S-au aplicat o ajustari negative de -7% pentru comparabilele A , B si C, deoarece acestea au o suprafata mai favorabila (mai mica) unei posibile tranzactii decat proprietatea subiect.

- **Topografie**

Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile au o topografie asemanatoare.

- **Acces/forma**

S-au aplicat o ajustari negative de -7% pentru comparabilele A , B si C, deoarece acestea au o forma regulata fata de proprietatea subiect care are o forma neregulata.

- **Utilitati**

A fost aplicata o ajustare pozitiva de 10% comparabilei B deoarece aceasta dispune de utilitati inferioare fata de proprietatea subiect (nu dispune de retea de gaz):

Deschiderea la strada

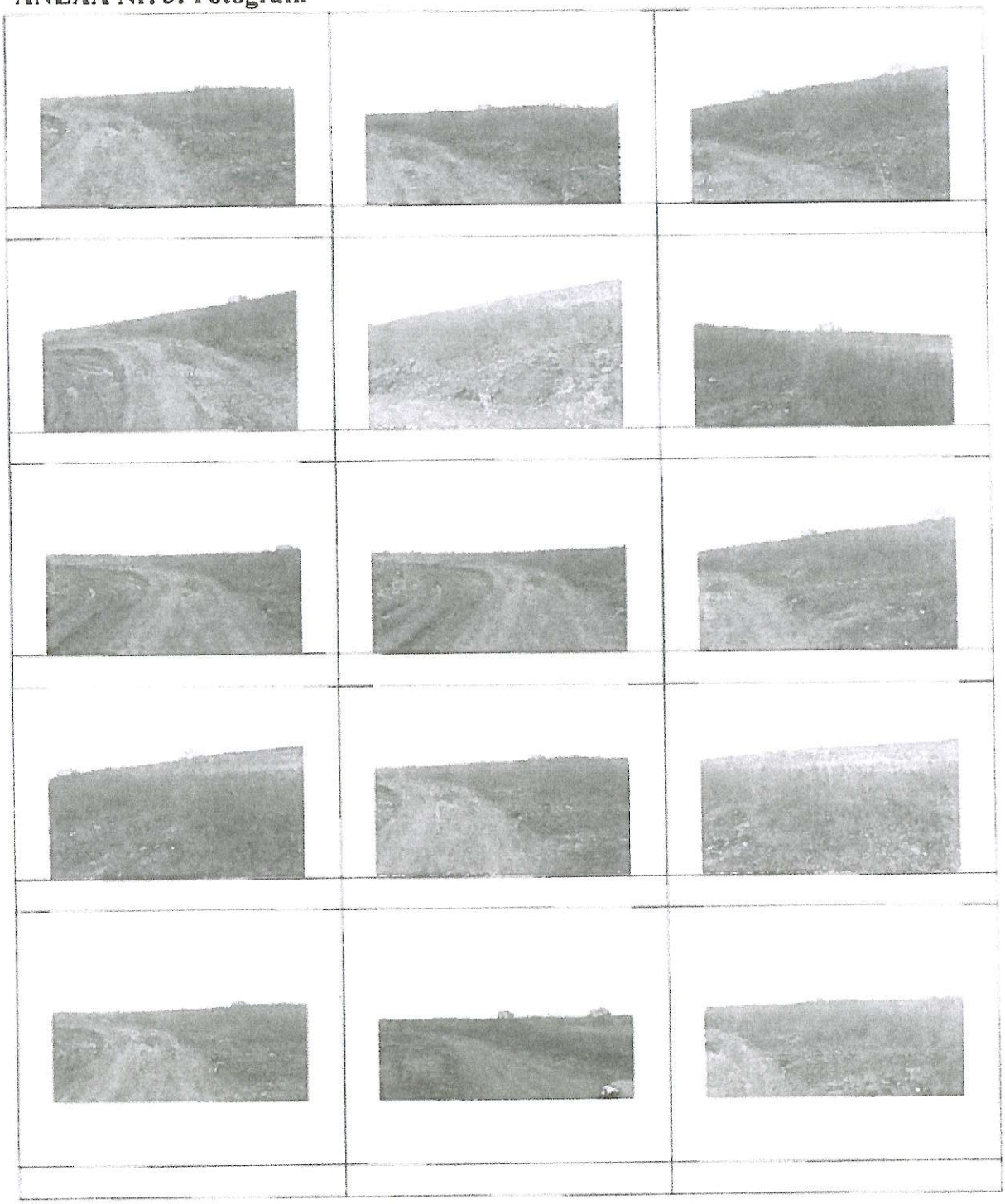
Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele dispun de o deschidere la strada.

- **Categorie:**

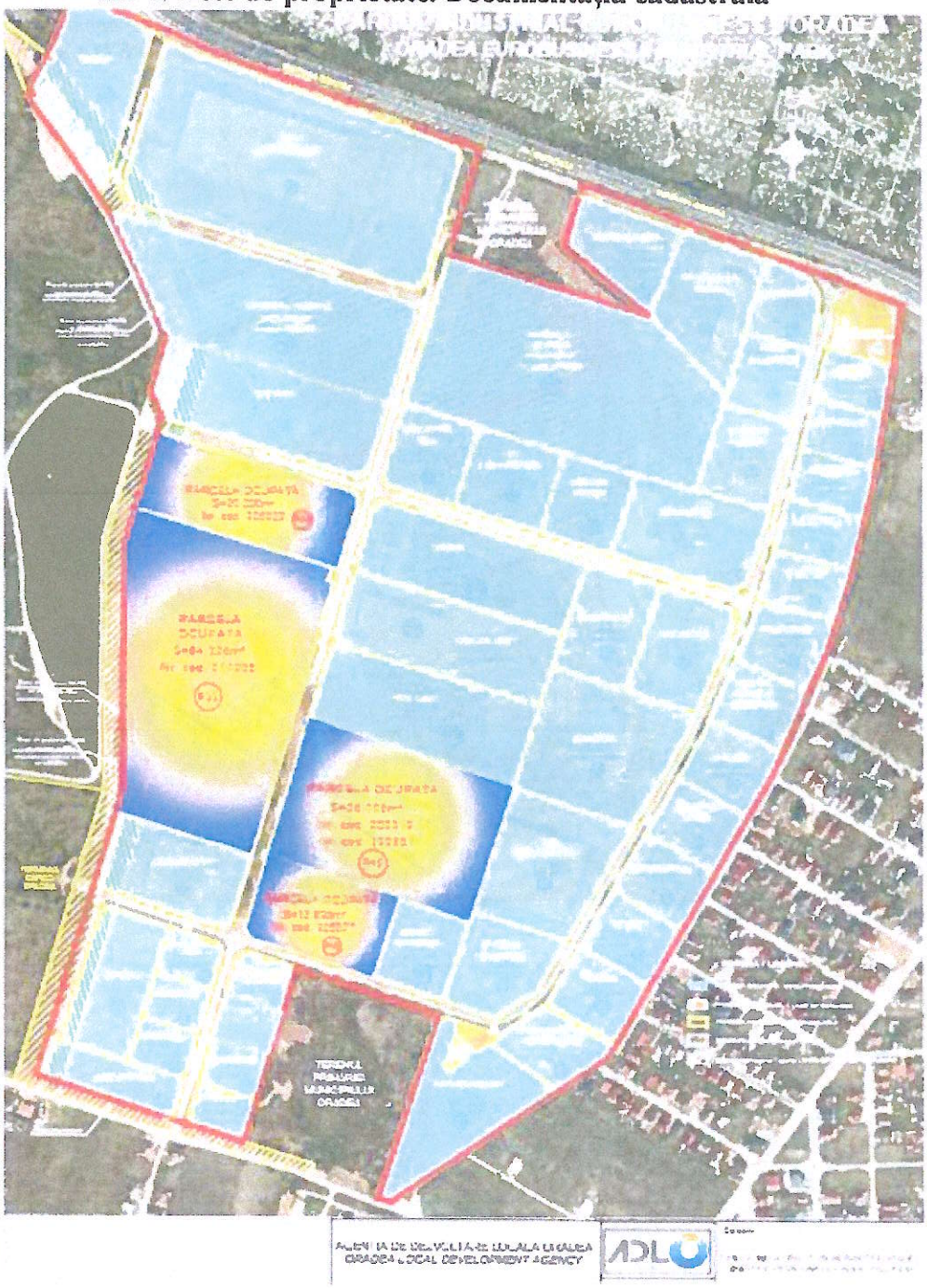
Nu s-au aplicat ajustari. toate proprietatile sunt terenuri intravilane de tip industrial/comercial. similar proprietatii subiect:

Ajustarea totala bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: A.

ANEXA Nr. 3: Fotografii



ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentația cadastrală




CF 203319
PARCELA OCUPATA
PARCELA OCUPATA
TERENUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI ORADEA
CF 192502

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară B HCP
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

Nr. cerere 116324
Ziua 18
Luna 09
Anul 2023
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 203319 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	203319	20 160	Teren neimprejmuit TEREN NEMĂSURAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
143986 / 14/12/2018		
Act Administrativ nr. HCL NR. 1313 din 12/12 2018 emis de CONSILIUL LOCAL MO		
B1	Se înființează cartea funciară 203319 a imobilului cu numărul cadastral 203319/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 203258 înscris în cartea funciară 203258	A2
Act Notarial nr. act de dezmembrare autentificat sub nr 3252 din 10/12/2018 emis de NP Tomuleasa Laurențiu Sebastian; Act Administrativ nr documentație cadastrală vizată sub nr 140374 din 06/12/2018 emis de OCPI Bihor;		
B2	Se înființează cartea funciară 203258 a imobilului cu numărul cadastral 203258/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 159191 înscris în cartea funciară 159191 *OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 203258 Oradea înscrisa prin încheierea nr 141122 din 20 12/2018*	A2
Act Administrativ nr. HCL NR. 696, din 20/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI ORADEA		
B3	Se înființează cartea funciară 159191 a imobilului cu numărul cadastral 159191/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 152880 înscris în cartea funciară 152880. *OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 203258 Oradea înscrisa prin încheierea nr 141122 din [illegible] poziția transcrisă din CF 159191 Oradea înscrisa prin încheierea nr 79065 din 12/05/2017*	A2
144664 / 17/12/2018		
Act Notarial nr contract de schimb autentificat sub nr 6032 din 14/12/2018 emis de NP Badea Raluca Orăștie;		
B5	Intabulare drept de PROPRIETATE cu titlu de schimb, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. CIF 24734055	A2

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

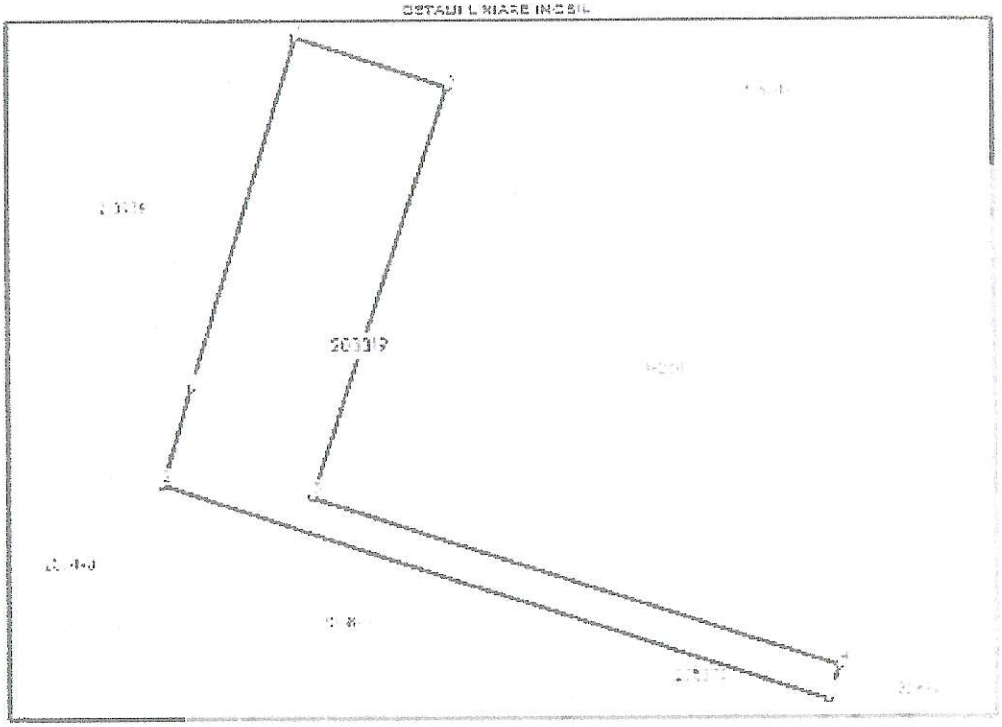
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp*)	Observații / Referințe
303319	10 160	TEREN NEINTRABILNIT

* Suprafața este determinată în plan de proiecție Stereo 70

DETALIU LIMITE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Curți construcții	DA	10.160	-	-	-	TEREN NEINTRABILNIT

Lungime segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	34.448
2	3	23.979
3	4	1.756
4	5	100.072
5	6	4.251
6	7	10.784

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment [m]
2	1	22.34

[m] Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt raportate la 1 milimetru.
[mm] Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informații din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediu electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice căreia îi este prezentat acest extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute în document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
13-09-2023 13:07