



# ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

### HOTĂRÂRE

**privind mandatarea reprezentanților Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în ședința extraordinară din 30 octombrie 2025**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 30.10.2025

Examinând Proiectul de hotărâre privind mandatarea reprezentanților Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 30 octombrie 2025 (prima convocare), ora 15.30 și în data de 31 octombrie 2025 (a doua convocare), ora 12.30, conform adresei societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. nr. 1.409 din 23.10.2025 înregistrată la Primăria Municipiului Oradea cu nr. 431.451 din 24.10.2025,

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 431379, din data de 24.10.2025,

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 431380, din data de 24.10.2025, întocmit de către Direcția Economică, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Ținând cont de prevederile Legea 31/1990 privind societățile,

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local;

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

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

#### Hotărâște:

**Art. 1.** Se mandatează reprezentanții Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 30 octombrie 2025 (prima convocare), ora 15.30 și în data de 31 octombrie 2025 (a doua convocare), ora 12.30, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează societății Agenția de Dezvoltare Locală SA.

**Art. 3** Prezenta hotărâre se comunică cu :

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Nica Nicolae

Oradea, 30 octombrie 2025  
Nr. 690

Hotărârea a fost adoptată cu 23 de voturi „pentru”, 3 voturi „abținere” și 1 „neparticipare” la vot.



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
Eugenia Borbei

**NR.1405/23.10.2025**

**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 40.337.130 Lei

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

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

În conformitate cu prevederile art. 8 și ale art.9 (*Convocarea Adunării Generale a Acționarilor*) din Actul Constitutiv al Societății, **cu art.113 și art.121 din Legea societăților nr. 31/1990**, astfel cum a fost republicată și ulterior modificată (**Legea Societăților**) și cu articolele 40-46 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 109 din 30 noiembrie 2011 privind guvernanta 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., Hotărârea Consiliului Județean Bihor Nr.369/16.12.2022 și Hotărârea Consiliului Județean Bihor Nr.289/21.11.2024,

**Ținând cont de Decizia nr.77/22.10.2025 adoptată de către Consiliul de Administrație, Convoacă Adunarea Generală EXTRAORDINARĂ a Acționarilor Societății (AGEA) pentru data de 30.10.2025 cu începere de la ora 15,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România, conform art.113 din Legea nr.31/1990 privind societățile și dispozițiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societății.**

**Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de 01.09.2025 (data de referință) pot participa la AGEA și sunt îndreptățiți să voteze în cadrul AGEA.**

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

**I. (1) Aprobarea Novării următoarelor Contracte de Vânzare cu Rezerva Proprietății Până la Achitarea Prețului, într-un Contract de Vânzare cu Rezerva Proprietății Până la Achitarea Prețului, care va cumula prețul de vânzare al terenurilor și angajamentele asumate de Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L., față de Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv scăderea din prețul de vânzare a sumelor achitate, aferente ratelor 1 și 2, din cele trei Contracte:**

- **CONTRACTUL DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI, ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1081/11.09.2024 de "GEAMBAȘU - SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ" PRIN NOTAR PUBLIC GEAMBAȘU DIANA;**

- **CONTRACTUL DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI, ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1082/11.09.2024 de "GEAMBAȘU - SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ" PRIN NOTAR PUBLIC GEAMBAȘU DIANA;**

- **CONTRACTUL DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI, ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1083/11.09.2024, de "GEAMBAȘU - SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ" PRIN NOTAR PUBLIC GEAMBAȘU DIANA.**

**(2) Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 84.226 m.p., identificat cu nr.cadastrale 217672, 217673 și 218152 înscrise în CF Nr. 217672 – Oradea, CF Nr. 217673 – Oradea, și CF Nr. 218152 – Oradea, aflat în proprietatea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, în favoarea Societății CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L., cu plata prețului în 23 rate anuale și rezerva proprietății.**

**(3) Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 84.226 m.p., identificat cu nr.cadastrale 217672, 217673 și 218152 înscrise în CF Nr. 217672 – Oradea, CF Nr. 217673 – Oradea, și CF Nr. 218152 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, care este de de 1.308.033,92 EURO (unmiliontreisuteoptmiiitreizeciseștevirgulănouăzecișidoi EURO), fără T.V.A, ce rezultă ca diferență dintre valoarea terenului de 16,88048821 euro/mp (este prețul mediu de adjudecare care a avut ca baza raportul de evaluare valabil la data negocierii directe) și ratele achitate până în prezent (1.421.776 EURO - fără TVA – 113.742,08 EURO fără TVA), plătit în 23 rate anuale, în cuantum de 56.871,04 EURO/an (cincizecișisaseșapteșaptezeceșisunușvirgulăzeropatru euro/an) fără T.V.A.**

**(4) Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. are obligația de a se încadra în termenul pentru finalizarea investiției de 5 (cinci) ani, care curge de la data finalizării lucrărilor privind stabilizarea și pregătirea terenului pentru fundare, inclusiv a lucrărilor de realizare de piloți forți, aducerea de balast stabilizat, compactare și alte lucrări a căror necesar va reieși din studiul geotehnic și din documentația tehnică pentru autorizarea construirii, dar nu mai târziu de expirarea unui termen de 1 (un) an de la data semnării Contractului de Novație a CONTRACTELOR DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI, ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1081/11.09.2024, NR.1082/11.09.2024 ȘI NR.1083/11.09.2024, de "GEAMBAȘU - SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ" PRIN NOTAR PUBLIC GEAMBAȘU DIANA, în CONTRACT DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI.**

(5) Aprobarea angajamentului de investiții asumat de Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L., în cuantum de 21.489.441 EURO, fără T.V.A., și a angajamentului privind personalul nou angajat (15 angajați noi din care 3 cu studii superioare).

(6) Aprobarea conținutului Contractului de Novație a CONTRACTELOR DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI, ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1081/11.09.2024, NR.1082/11.09.2024 ȘI NR.1083/11.09.2024, de "GEAMBAȘU - SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ" PRIN NOTAR PUBLIC GEAMBAȘU DIANA, în CONTRACT DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI. în favoarea Societății CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. având ca obiect terenul în suprafață totală de 84.226 m.p. de sub nr.cadastrale 217672, 217673 și 218152 înscrise în CF Nr. 217672 – Oradea, CF Nr. 217673 – Oradea, și CF Nr. 218152 – Oradea, conform *Anexei nr. 1.*

(7) Aprobarea conținutului Contractului de administrare și de prestări servicii conexe care se va încheia între Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L., conform *Anexei nr. 2.*

(8) Aprobarea încheierii de către părțile implicate a Contractului de Novație a CONTRACTELOR DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI, ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1081/11.09.2024, NR.1082/11.09.2024 ȘI NR.1083/11.09.2024, de "GEAMBAȘU - SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ" PRIN NOTAR PUBLIC GEAMBAȘU DIANA, în CONTRACT DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI. în favoarea Societății CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. având ca obiect terenul în suprafață totală de 84.226 m.p. de sub nr.cadastrale 217672, 217673 și 218152 înscrise în CF Nr. 217672 – Oradea, CF Nr. 217673 – Oradea, și CF Nr. 218152 – Oradea, conform *Anexei nr. 1.* și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, conform *Anexelor nr. 1 – nr. 2.*

(9) Mandatarea Directorului General al Societății/Directorului General Provizoriu al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pentru ca în numele și pe seama Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de Proprietar/Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS II, raportat la terenul în suprafață totală de 84.226 m.p. identificat cu nr.cadastrale 217672, 217673 și 218152 înscrise în CF Nr. 217672 – Oradea, CF Nr. 217673 – Oradea, și CF Nr. 218152 – Oradea, să semneze CONTRACTUL DE NOVAȚIE a CONTRACTELOR DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI, ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1081/11.09.2024, NR.1082/11.09.2024 ȘI NR.1083/11.09.2024, de "GEAMBAȘU - SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ" PRIN NOTAR PUBLIC GEAMBAȘU DIANA, în CONTRACT DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI și Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, conform *Anexelor nr. 1 – nr. 2.*

2) Diverse.

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

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

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

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

**IV. În cazul în care ședința AGEA nu se va putea ține din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezență prevăzut de art.11 (Cvorum și drepturi de vot în Adunările Generale ale Acționarilor) din Actul Constitutiv al Societății și de art.115 din Legea Societăților, AGEA se convoacă prin prezentul Convocator pentru data de 31.10.2025 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România.**

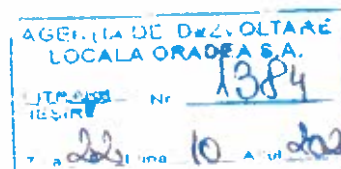
**CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

**Prin Președinte dl CIPRIAN BARA \_\_\_\_\_**

Bara Ciprian  
Atest cele spuse in acest document  
23/10/2025 16:14:13 UTC+02



20F4EC99-0000-C814-BD87-E366458C82CB



Nr. ieșire 534 /21.10.2025

**Din partea:** CTPark Oradea South S.R.L.

Sat Dragomirești Deal, Comuna Dragomirești Vale, strada Gabriela nr. 1,  
parter, județul Ilfov

Reg. nr. J23/363/2024, CUI 4926468

**Către:** Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.

Municipiul Oradea, Strada Primăriei nr. 3, parter, județul Bihor

Reg. nr. J5/2814/2008, CUI 24734055

**În atenția:** Dl. Laszlo Kovacs, Director General

**Referință:** Notificare privind intenția de modificare a modului de derulare a investiției asumate prin Contractele de vânzare aut. nr. 1081, 1082 și nr. 1083, din data de 11.09.2024, de notarul public Geambașu Diana

Stimate domnule Director General,

Subscrisa, CTPark Oradea South S.R.L., cu datele de identificare mai sus menționate, parte a grupului CTP (<https://ctp.eu/>), în calitate de cumpărător și superficiar, în temeiul Contractelor de vânzare încheiate cu Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și autentificate sub nr. 1081, 1082 și nr. 1083, din data de 11.09.2024, de către notarul public Geambașu Diana, cu sediul profesional în mun. Oradea, județul Bihor, având ca obiect, printre altele, dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor proprietatea Agenției de Dezvoltare Locală Oradea S.A. alcătuite din teren în suprafață de 29.448 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 217672 Oradea, teren în suprafață de 14.904 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 217673 Oradea și teren în suprafață de 39.874 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 218152 Oradea odată cu plata integrală a prețului vânzării și constituirea în favoarea subscrisei a unui drept real de suprafață,



4E Poul Teodorescu Gen. Boulevard  
AFi Park Building, 10th floor, district 6  
061316 Bucharest  
Romania

T +40 756 098 883

www.ctp.eu  
#byctp

Parkmakers



având în vedere:

- cererea existentă pe piață pentru spații de depozitare și/sau producție cu suprafețe construite mai mari decât cele care pot fi, conform documentațiilor de urbanism aprobate, edificate pe terenurile mai sus menționate luate separat;
- posibilitatea depășirii, prin edificarea unei singure construcții amplasate pe toate trei terenurile ce fac obiectul contractului de vânzare (comasate) a valorii minime a investiției asumate prin contractele de vânzare, în sensul majorării investiției minime obligatorii de la suma de 20.317.436 Euro la care se adaugă TVA la suma de 21.489.441 Euro la care se adaugă TVA, în pofida reducerii suprafeței totale închiriabile de la aproximativ 46.900 m.p. la numai 44.400 m.p., după cum este detaliat în Anexa 1;

formulez prezenta,

### NOTIFICARE

prin care solicit acordul Agenției de Dezvoltare Locală Oradea S.A. pentru comasarea imobilelor compuse din teren în suprafață de 29.448 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 217672 Oradea, teren în suprafață de 14.904 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 217673 Oradea și teren în suprafață de 39.874 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 218152 Oradea într-un singur lot de teren precum și modificarea Contractelor de vânzare autentificate sub nr. 1081, 1082 și nr. 1083, toate din data de 11.09.2024 de către notarul public Geambașu Diana prin încheierea unui act adițional care să reglementeze noua configurație a terenului ce face obiectul vânzării și dreptului real de suprafață, noul nivel al investiției minime obligatorii pe care subscrisa se obligă să o realizeze pe teren și totodată noul calendar al implementării proiectului, cu scopul cumpărării terenului comasat, pentru prețul total de 1.421.776 Euro, din care se scad sumele achitate până în prezent.

Totodată, solicit acordul privind posibilitatea înlocuirii obligației subscrisei de a angaja cel puțin cincisprezece persoane, din care cel puțin trei persoane cu studii superioare cu obligația chirieșilor imobilului ce urmează a fi edificat pe terenul comasat de angajare a respectivelor persoane, în aceleași condiții, la momentul finalizării lucrărilor de construire și predării spațiilor către chirieși.

Pentru și în numele CTPark Oradea South S.R.L.

Peter Čerešník, Administrator



20F4EC99-0000-C814-BD87-E366458C82CB

**Anexa 1 – Detalii propunere actualizată investiție**

| Clădire<br>Centru de cost             | Propunere inițială |                  |                  |                   | Propunere actualizată |                   |                   |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | ORA 4              | ORA 5            | ORA 6            | Total (EUR)       | ORA 4 Faza 1          | ORA 4 Faza 2      | Total (EUR)       |
|                                       | Buget (EUR)        | Buget (EUR)      | Buget (EUR)      |                   | Buget (EUR)           | Buget (EUR)       |                   |
| Proiectare și autorizare              | 50,530             | 45,750           | 29,953           | 134,234           | 447,058               | 803,378           | 1,250,434         |
| Lucrări preliminare și infrastructură | 1,481,399          | 1,129,246        | 746,335          | 3,356,980         | 2,919,788             | 3,121,095         | 6,040,881         |
| Fundații și structură                 | 1,570,679          | 1,223,074        | 1,407,498        | 4,201,249         | 2,223,656             | 2,423,355         | 4,647,011         |
| Lucrări exterioare și fațade          | 1,844,848          | 1,436,065        | 1,150,034        | 4,430,947         | 2,001,788             | 2,184,829         | 4,256,415         |
| Lucrări la interior                   | 3,084,057          | 2,620,433        | 2,764,829        | 8,469,319         | 2,877,729             | 2,601,064         | 5,278,793         |
| Amenajare și peisaj                   | 8,061              | 7,846            | 9,000            | 24,907            | 8,061                 | 7,846             | 15,907            |
| <b>Total investiție planificată</b>   | <b>9,947,373</b>   | <b>8,462,414</b> | <b>6,107,648</b> | <b>20,617,436</b> | <b>10,368,076</b>     | <b>11,121,385</b> | <b>21,489,461</b> |
| Suprafață (mp)                        | 20,746             | 18,860           | 9,508            | 46,915            | 21,381                | 23,682            | 44,463            |
|                                       |                    |                  |                  |                   |                       |                   |                   |
| Fază proiectare și autorizare         | Q2 Q3 2025         | Q1-Q2 2026       | Q4 2026-Q1 2027  |                   | Q1 2026               | Q1 2026           |                   |
| Fază construcție                      | Q4 2025-Q1 2026    | Q3-Q4 2026       | Q2-Q3 2027       |                   | Q2 2026-Q4 2026       | Q2 2026-Q4 2026   |                   |
| Fază recepție                         | Q1-Q2 2026         | Q4 2026-Q1 2027  | Q3-Q4 2027       |                   | Q4 2026               | Q3-Q4 2027        |                   |
| Fază de operare/funcționare           | Q2 2026            | Q1 2027          | Q4 2027          |                   | Q4 2026               | Q4 2027           |                   |
| Număr minim de locuri de muncă create | 5                  | 5                | 5                | 15                | ...                   | ...               | 15                |

CTP

4E Paul Teodorescu Gen. Boulevard  
AFI Park Building, 10th floor, district 6  
061346 Bucharest  
Romania

T +40 756 098 883

www.ctp.eu  
#byctp

Parkmakers







**Redir.: CTPark Oradea South - solicitare comasare si crestere investitii EBP II**

From Laszlo Kovacs <laszlo.kovacs@adlo.ro>

Date Wed 10/22/2025 11:57 AM

To Raluca Cornea <raluca.cornea@adlo.ro>

1 attachment (164 KB)

Solicitare unificare si marire investitie ORA4 ORA5 ORA6.pdf;



E: [laszlo.kovacs@adlo.ro](mailto:laszlo.kovacs@adlo.ro)  
M: +40 799 099 500  
T: +40 359 889 389  
A: Strada Primăriei, Nr. 3,  
Oradea, 410209 Bihor

De la: Enescu, Andreea - CTP <andreea.enescu@ctp.eu>

Trimis: miercuri, 22 octombrie 2025 10.43

Către: Laszlo Kovacs <laszlo.kovacs@adlo.ro>

Cc: Sebastian Hebristean <sebastian.hebristean@adlo.ro>; Munteanu, Anamaria - CTP <anamaria.munteanu@ctp.eu>; Amariutei, Eleonora - CTP <eleonora.amariutei@ctp.eu>; Theodor McCann <theo@thelawchamber.com>

Subiect: CTPark Oradea South - solicitare comasare si crestere investitii EBP II

Stimate domnule director Kovacs,

Dupa cum anticipam in cadrul ultimei noastre intalniri, va rog sa primiti atasat solicitarea noastra de a comasa cele trei investitii asumate pentru dezvoltarea terenurilor identificate prin CF 218152 (cladire ORA4), 217672 (cladire ORA5) si 217673 (cladirea ORA6), localizate in EBP II.

Va solicitam respectuos sa analizati solicitarea noastra si, de asemenea, in cazul unui raspuns pozitiv, sa ne indicati pasii administrativi / juridici catre ar fi de urmat pentru a o implementa.

Va stau la dispozitie pentru orice detalii suplimentare sunt necesare pe marginea acestui subiect.

Cu deosebita consideratie,

Andreea Enescu



Andreea Enescu  
Head of M&A

Mobile: +40 740 013 700 | Office: +40 740 013 700

Email: [andreea.enescu@ctp.eu](mailto:andreea.enescu@ctp.eu)

Bucharest Office - AFI Park 1 | [www.CTP.eu](http://www.CTP.eu) | [LinkedIn](#)

Bulevardul Gen. Paul Teodorescu 4E, AFI Park 1, etaj 10, sector 6 061344 Bucharest, Romania

ctp

03-2025

RESULTS

06 Nov 2025

10:00 CET

REGISTER

0 2 4 6 8 10 12 14 16 18 20

03

2025

**CONTRACTUL DE NOVAȚIE A CONTRACTELOR DE VÂNZARE CU REZERVA  
PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI, ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE  
NR.1081/11.09.2024, NR.1082/11.09.2024 ȘI NR.1083/11.09.2024, de "GEAMBAȘU -  
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ" PRIN NOTAR PUBLIC GEAMBAȘU DIANA, în  
CONTRACT DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI**

**I.PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

Societatea **Agencia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în Municipiul Oradea, Str. Primăriei, Nr.3, Parter, Județul Bihor, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor sub nr.**J5/2814/2008**, Identificator Unic la Nivel European (EUID): **ROONRC.J05/2814/2008**, Cod Unic de Înregistrare **RO24734055**, cont nr.**RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX**, deschis la Banca Transilvania S.A., reprezentată în prezentul contract de **Director General Provizoriu D-nul KOVÁCS LÁSZLO – ATTILA**, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

Societatea **CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L.**, persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în Satul Dragomirești-Deal, Comuna Dragomirești-Vale, Str. Gabriela, Nr.1, Clădirea B, Parter, Județul Ilfov, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Ilfov sub nr.**J2024000363239**, Identificator Unic la Nivel European (EUID): **ROONRC.J2024000363239**, Cod Unic de Înregistrare **49426468**, cont nr. **RO91BRDE450SV82844974500**, deschis la B.R.D. GROUPE SOCIETE GENERALE S.A., reprezentată în prezentul contract de către ....., în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte

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

**II.OBIECTUL CONTRACTULUI: BUNUL VÂNDUT**

**Art.2.1.** Părțile convin să noveze **CONTRACTELE DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI, ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1081/11.09.2024, NR.1082/11.09.2024 ȘI NR.1083/11.09.2024, de "GEAMBAȘU - SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ" DE NOTAR PUBLIC GEAMBAȘU DIANA**, prin care părțile de comun acord vor stinge vechile obligații sinalagmatice izvorâte din acesta în **CONTRACT DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI**.

Vânzătorul vinde Cumpărătorului, cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, în condițiile art.1684 și 1755 Cod Civil, **imobilul-teren**, proprietatea sa, situat în **intravilanul** Mun. Oradea, Parcul Industrial Eurobusiness II, Județul Bihor, având categoria de folosință: curți-construcții, în **suprafață** de **84.226 mp**, identificat cu următoarele **numere cadastrale: 217672 (29.448 mp), 217673 (14.904 mp) și 218152 (39.874 mp)**, înscris în **Cartile Funciare: nr.217672 Oradea, 217673 Oradea și 218152 Oradea** astfel cum este identificat prin laturile, vecinătățile și punctele de coordonate menționate în schița de plan a imobilului, anexată la prezentul Contract ca **Anexa nr.1 – Identificarea Imobilului**, parte integrantă a acestuia.

**Art.2.2.** Prezenta vânzare se face cu rezerva proprietății, în sensul că transmiterea proprietății imobilului către Cumpărător se va realiza, de plin drept, în baza prezentului contract, la data încasării integrale a prețului vânzării, respectiv la data achitării ultimei rate din prețul vânzării conform celor convenite mai jos, fără îndeplinirea vreunei alte formalități, sub rezerva realizării investiției de către Cumpărător, conform prevederilor Cap. IV.

Astfel, pentru a dobândi imobilul, Cumpărătorul va plăti prețul în 23 (douăzecișitrei) de rate anuale egale, fără dobândă remuneratorie și totodată:

- va finaliza investiția și va angaja personalul asumat conform **Anexei nr.2 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident)** și **Anexei nr.3 – Angajamentele asumate de Cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat**, care fac parte integrantă din prezentul Contract;

- se va încadra în termenul pentru finalizarea investiției de 5 (cinci) ani, care curge de la data finalizării lucrărilor privind stabilizarea și pregătirea terenului pentru fundare, inclusiv a lucrărilor de realizare de piloți forți, aducerea de balast stabilizat, compactare și alte lucrări a căror necesar va reieși din studiul geotehnic și din documentația tehnică pentru autorizarea construirii, dar nu mai târziu de expirarea unui termen de 1 (un) an de la data autentificării prezentului contract.

După îndeplinirea obligației de realizare a investiției și de angajare a personalul asumat, conform celor ce preced, în termenul pentru finalizarea investiției de 5 (cinci) ani, care curge de la

data finalizării lucrărilor privind stabilizarea și pregătirea terenului pentru fundare, inclusiv a lucrărilor de realizare de piloți foraj, aducerea de balast stabilizat, compactare și alte lucrări a căror necesar va reieși din studiul geotehnic și din documentația tehnică pentru autorizarea construirii, dar nu mai târziu de expirarea unui termen de 1 (un) ani de la data autentificării prezentului contract, cumpărătorul poate achita, la cererea expresă a acestuia, ratele din prețul vânzării rămase neachitate, în mod anticipat.

**Art.2.3.** Vânzarea imobilului descris la art. 2.1., în condițiile prezentului contract, a fost aprobată prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Vânzătorului nr..... din data de 30.10.2025.

**Art.2.4.** Vânzătorul, prin reprezentant, declară pe proprie răspundere astăzi, data autentificării prezentului contract, cunoscând sancțiunile prevăzute de legea penală cu privire la falsul în declarații și înșelăciunea în contracte, următoarele:

a) este proprietarul imobilului ce se vinde, așa cum rezultă din titlul său de proprietate;  
b) nu a încheiat niciun act juridic de dispoziție cu privire la acest imobil și nici nu a promis înstrăinarea lui altor persoane, iar până astăzi, data autentificării contractului, acesta nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietate publică, așa cum rezultă și din suzisele titluri de proprietate, ale sale și ale autorilor săi;

c) imobilul nu este grevat de sarcini sau servituți, astfel cum rezultă și din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare având Nr. cerere ..... din ....., eliberat de O.C.P.I. Bihor – B.C.P.I. Oradea, ceea ce nu înlătură răspunderea sa pentru evicțiune și vicii, conform art.1695 și următoarele și respectiv, art. 1707 și următoarele Cod Civil;

d) imobilul nu face obiectul vreunui litigiu, revendicări sau urmăriri, cum ar fi: proceduri administrativ-judiciare în baza Legii nr.10/2001, Legii nr.18/1991, Legii nr.1/2000, Legii nr. 247/2005 Legii nr.165/2013 sau în baza oricăror alte acte normative speciale cu privire la restituirea proprietăților sau prevederi ale Codului Civil ori acțiuni în revendicare în baza Codului Civil, astfel cum rezultă și din adresa nr. 408372/408366 eliberată de Comisia de Aplicare a Legilor Fondului Funciar din cadrul Direcției Juridice a Primăriei Oradea la data de 26 octombrie 2023,

e) imobilul nu face obiectul unor pretenții ale terților, alte acțiuni în justiție sau notificări, proceduri de executare silită, exproprieri pentru cauză de utilitate publică, și nu are cunoștință de niciun motiv care ar putea justifica în viitor inițierea unor astfel de litigii, revendicări sau urmăriri, inclusiv cu privire la orice aspect care ar aduce atingere titlului, suprafeței, amplasamentului sau delimitării imobilului ce se vinde;

f) imobilul nu este afectat de suprapuneri cadastrale, reale ori virtuale, astfel cum rezultă și din Adresa nr.11782 eliberată de O.C.P.I. Bihor la data de 24 octombrie 2023;

g) titlul său asupra imobilului nu este contestat la data încheierii prezentului contract și nu există vreun temei, indiferent de natura acestuia, pentru ca acesta să fie contestat după data încheierii prezentului contract;

h) pe imobil nu există substanțe periculoase ori poluante și acesta nu încalcă legislația privind mediul înconjurător;

i) imobilul nu este arie protejată și nici nu se află în zona limitrofă a unei arii protejate iar în subsolul terenului ce intră în compunerea imobilului nu există situri arheologice, astfel cum rezultă și din Adresa nr.3227 eliberată de Direcția Județeană pentru Cultură Bihor la data de 30 octombrie 2023;

j) imobilul are acces liber direct și gratuit la drumul public, în condițiile impuse rezidenților Parcului Industrial Eurobusiness II;

k) imobilul este racordat la utilități (gaze naturale, apă, canalizare, energie electrică, etc.); și

l) prezentul contract nu încalcă prevederile vreunui acord sau instrument la care Vânzătorul este parte, sau nu necesită vreun consimțământ în baza, sau nu duce la apariția unui caz de încălcare a obligațiilor din cadrul vreunui acord sau instrument la care Vânzătorul sunt parte.

Impozitele și taxele datorate statului pentru acest imobil au fost plătite la zi de Vânzător, așa cum rezultă și din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr..... din ..... eliberat de Municipiul Oradea – Direcția Economică și rămân în sarcina Vânzătorului până la data dobândirii proprietății asupra imobilului de către Cumpărător, în condițiile prezentului contract și Codului Fiscal, când vor trece în sarcina Cumpărătorului, care suportă și tarifele de publicitate imobiliară și onorariile notarului public aferente încheierii prezentului contract de vânzare.

**Art.2.5.** Vânzătorului, prin reprezentant, i s-au pus în vedere dispozițiile art.1686 pct. 2 Cod Civil, privind obligația sa de a preda Cumpărătorului titlurile și documentele privitoare la proprietatea imobilului, sens în care Vânzătorul a predat Cumpărătorului astăzi, data autentificării prezentului

contract, în copii simple, documentele care atestă titlul de proprietate asupra imobilului, care reprezintă parte integrantă a prezentului contract, urmând ca originalele acestor documente, sau, după caz, copiile legalizate/conforme cu originalul, sau copiile simple acolo unde nu există originale, să fie predate împreună cu declarația autentică privind încasarea prețului vânzării, fiind înțeles că cele predate în copie simplă, pentru că nu există original sau copie legalizată/conformă cu originalul, nu se vor preda din nou.

### III. OBIECTUL CONTRACTULUI: PREȚUL PLĂTIT

**Art.3.1.** Prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 84.226 m.p., identificat cu nr.cadastrale 217672, 217673 și 218152 înscrise în CF Nr. 217672 – Oradea, CF Nr. 217673 – Oradea, și CF Nr. 218152 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, care este de de 1.308.033,92 EURO (unmiliontreisuteoptmiiitreizecișitreivirgulănouăzecișidoi EURO), fără T.V.A, ce rezultă ca diferență dintre valoarea terenului de 16,88048821 euro/mp (este prețul mediu de adjudecare care a avut ca baza raportul de evaluare valabil la data negocierii directe) și ratele achitate până în prezent (1.421.776 EURO - fără TVA – 113.742,08 EURO fără TVA), plătit în 23 rate anuale egale, fără dobândă remuneratorie în cuantum de 56.871,04 EURO/an (cincizecișisaseamiiopstuteșaptezeceșiuunvirgulăzeropatru euro/an) fără T.V.A., **pe data de 11 (unsprezece) septembrie a fiecărui an.**

**Art.3.2.** Plata se face în Lei la cursul de schimb Leu/Euro al B.N.R. valabil pentru data emiterii facturii aferentă ratelor anuale. Părțile convin și acceptă că dovada plății sumelor se efectuează cu ordinul de plată emis de Cumpărător pentru suma și contul prevăzut în factură.

**Art.3.3.** Părțile convin că încasarea integrală a prețului vânzării, să fie constatată printr-o declarație în acest sens, dată în ziua încasării integrale a prețului vânzării și sub rezerva îndeplinirii de către Cumpărător a angajamentelor asumate în art. 2.2 și Cap. IV, în formă autentică notarială, de Vânzător, declarație în baza căreia Cumpărătorul va putea solicita și obține intabularea definitivă a dreptului său de proprietate asupra imobilului, Vânzătorul obligându-se prin prezenta să dea aceasta declarație.

**Art.3.4.** Totodată, părțile contractante, prin reprezentanți, declară că li s-au pus în vedere, de către notarul public instrumentator, dispozițiile legale privitoare la evaziunea fiscală și că au fost informate de notarul public și au cunoștință de dispozițiile Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea OUG nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.

**Art.3.5.** Executarea cu întârziere a obligației de plată a prețului vânzării conduce la calcularea de dobânzi penalizatoare aferente sumelor restante, în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate.

### IV. REALIZAREA INVESTIȚIEI ȘI ANGAJAREA PERSONALULUI

**Art.4.1.** Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț, dacă la acel moment:

- va fi finalizat investiția și va fi angajat personalul asumat conform **Anexei nr.2 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident)** și **Anexei nr.3 – Angajamentele asumate de Cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat**, care fac parte integrantă din prezentul Contract;

- se va fi încadrat în termenul pentru finalizarea investiției de 5 (cinci) ani, care curge de la data finalizării lucrărilor privind stabilizarea și pregătirea terenului pentru fundare, inclusiv a lucrărilor de realizare de piloți forți, aducerea de balast stabilizat, compactare și alte lucrări a căror necesar va reieși din studiul geotehnic și din documentația tehnică pentru autorizarea construirii, dar nu mai târziu de expirarea unui termen de 1 (un) an de la data autentificării prezentului contract.

După îndeplinirea obligației de realizare a investiției și de angajare a personalul asumat, conform celor ce preced, în termenul pentru finalizarea investiției de 5 (cinci) ani, care curge de la data finalizării lucrărilor privind stabilizarea și pregătirea terenului pentru fundare, inclusiv a lucrărilor de realizare de piloți forți, aducerea de balast stabilizat, compactare și alte lucrări a căror necesar va reieși din studiul geotehnic și din documentația tehnică pentru autorizarea construirii, dar nu mai târziu de expirarea unui termen de 1 (un) an de la data autentificării prezentului contract, cumpărătorul poate achita, la cererea expresă a acestuia, ratele din prețul vânzării rămase neachitate, în mod anticipat.

**Art.4.2.** Proiectul asumat de Cumpărător se va realiza într-un termen de 5 (cinci) ani, care curge de la data finalizării lucrărilor privind stabilizarea și pregătirea terenului pentru fundare, inclusiv a lucrărilor de realizare de piloți forți, aducerea de balast stabilizat, compactare și alte lucrări a

căror necesitate va reieși din studiul geotehnic și din documentația tehnică pentru autorizarea construirii, dar nu mai târziu de expirarea unui termen de 1 (un) ani de la data autentificării prezentului contract, termenul maxim pentru realizarea investiției fiind de 6 (șase) ani de la data autentificării prezentului contract. Realizarea proiectului este obligatorie pentru Cumpărător iar nerealizarea acestuia în termenul stabilit mai sus conduce la rezoluțiunea contractului, în condițiile prevăzute la Cap. VIII.

**Art.4.3.** După îndeplinirea cumulativă a angajamentelor asumate, conform celor ce preced, Cumpărătorul poate achita, la cererea expresă adresată Vanzătorului, ratele din prețul vânzării rămase neachitate, în mod anticipat. În acest scop, realizarea proiectului, ce reprezintă realizarea în proporție de 100% a investiției asumate de Cumpărător conform **Anexei nr.2 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident)** va fi adusă la cunoștința Vanzătorului de către Cumpărător, printr-o notificare care va avea anexat raportul de evaluare a valorii proiectului întocmit de un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreeat de ambele părți contractante, pe cheltuiala Cumpărătorului, care confirmă faptul că suma investită de Cumpărător în proiectarea, edificarea, amenajarea și punerea în funcțiune a proiectului asumat este cel puțin egală cu valoarea investiției asumate de Cumpărător, conform celor ce preced și printr-un Extras din Registrul General de Evidență a Salariaților generat de sistemul REGES – ONLINE, care va certifica angajarea de către Cumpărător sau de către locatarul/operatorul proiectului a numărului minim de persoane asumat conform **Anexei nr.3 – Angajamentele asumate de Cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat.**

## **V. SUPERFICIE**

**Art.5.1.** Prin prezentul contract, Vanzătorul constituie asupra întregii suprafețe a imobilului descris în art. 2.1 precum și întregului său subsol, de astăzi, data autentificării prezentului contract, un drept de suprafață în favoarea Cumpărătorului, pentru folosirea și exploatarea imobilului în regim de continuitate și de permanență, în vederea construirii de către aceasta, pe imobil, a unor construcții/alte lucrări autonome și instalații cu caracter durabil, pe cheltuiala Cumpărătorului, constând în proiectul descris în **Anexa nr.2 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident).**

**Art.5.2.** În consecință, Cumpărătorul dobândește, de astăzi, data autentificării prezentului contract, următoarele drepturi: (i) dreptul de a edifica pe imobil și în subteranul acestuia construcții/alte lucrări autonome și instalații cu caracter durabil; (ii) dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice sarcini cu privire la orice parte a construcțiilor edificate pe imobil, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; (iii) dreptul de folosință cu privire la întreg imobilul, respectiv cu privire la terenul de sub construcții și la suprafața de teren pe care nu va fi edificată nicio construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia; și (iv) dreptul de înscriere a construcțiilor viitoare în cartea funciară.

Totodată, Cumpărătorul dobândește, de astăzi, data autentificării prezentului contract, dreptul de a administra și dispune de construcțiile edificate pe teren, inclusiv în sensul închirierii, vânzării ori constituirii de garanții asupra acestora, cu condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu tipurile de activități prevăzute de Legea nr. 186/2013 / regulamentul de funcționare al parcului industrial Eurobusiness II Oradea în vigoare și a prezentului contract.

**Art.5.3.** Construcțiile vor putea avea orice structură, suprafață, aspect exterior și alte caracteristici pe care Cumpărătorul le poate determina la libera sa alegere, cu respectarea reglementărilor de urbanism aplicabile imobilului, Cumpărătorul urmând ca, la finalizarea acestora, să își înscrie dreptul său de proprietate asupra acestora.

**Art.5.4.** Cumpărătorul are dreptul de a modifica în orice formă configurația construcțiilor și structura oricărei construcții ridicate pe teren, oricând fără acordul Vanzătorului și fără ca acesta să poată solicita încetarea suprafeței în baza prevederilor art. 695 alin. 4 Cod Civil, cu condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu tipurile de activități prevăzute de Legea nr. 186/2013, a Regulamentul de funcționare al parcului industrial Eurobusiness II în vigoare și a prezentului contract.

**Art.5.5.** Dreptul de suprafață se constituie prin prezentul contract, în baza art. 693-702 Cod Civil astăzi, data autentificării prezentului contract, până la dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului descris în art. 2.1 de mai sus și încetează prin modurile prevăzute de prezentul contract, la Cap. VIII infra, precum și prin modurile prevăzute de art. 698 Cod Civil.

**Art.5.6.** Dreptul de suprafață se constituie conform prezentului contract cu titlu oneros, prețul acesteia fiind inclus în prețul vânzării imobilului, astfel cum a fost convenit de părți în art. 3.1, supra.

**Art. 5.7.** Cumpărătorul se obligă să nu constituie vreun drept de ipotecă imobiliară asupra dreptului de suprafață, conform art.2379 (1) lit. d) Cod Civil, fără acordul prealabil scris al Vândătorului.

## **VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Art.6.1.** Formalitățile de publicitate imobiliară privind (i) notarea prezentului contract de vânzare cu plata în rate și rezerva proprietății până la plata integrală a prețului vânzării, în condițiile art. 902 alin. (2) pct. 9 din Codul Civil, (ii) notarea dreptului de preempțiune în favoarea Vândătorului, în calitate de administrator al Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, cu privire la terenul care face obiectul prezentului Contract și asupra construcțiilor prezente și viitoare, în condițiile art. 902 alin. (2) pct. 13 din Codul Civil, (iii) notarea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../....., încheiat între Vândător, în calitate de administrator al Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea și Cumpărător, în calitate de rezident al Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, precum și (iv) privind intabularea dreptului de suprafață, în Cartea Funciară nr.217672 a Mun. Oradea, Județul Bihor, vor fi îndeplinite de către notarul public instrumentator, în condițiile art. 35 din Legea nr.7/1996, republicată.

**Art.6.2.** Cumpărătorul se obligă să achite prețul vânzării imobilului, în 23 (douăzecișitrei) de rate anuale, la data scadență aferentă ori în mod anticipat, de îndată ce investiția a fost finalizată, conform Cap. IV de mai sus.

**Art.6.3.** De la data transmiterii dreptului de proprietate asupra imobilului prin plata integrală a prețului vânzării, subsecvent îndeplinirii angajamentelor asumate în **Anexa nr.2 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident)** și în **Anexa nr.3 – Angajamentele asumate de Cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat**, Cumpărătorul datorează impozit local pentru teren, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare. Totodată, Cumpărătorul datorează impozit local pentru construcții, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare, subsecvent finalizării acestora, conform prevederilor Codului Fiscal.

**Art.6.4.** Ulterior transmiterii dreptului de proprietate în patrimoniul Cumpărătorului, responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

**Art.6.5.** În cazul în care Cumpărătorul, după dobândirea dreptului de proprietate deplin, va transfera dreptul său de proprietate asupra imobilului, proprietarul succesor va fi obligat în mod irevocabil și necondiționat să utilizeze terenul conform destinației permise prin Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness II ce se constituie ca **Anexa nr.4 – Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea**, parte integrantă a prezentului contract.

**Art.6.6.** Cumpărătorul are dreptul de a solicita și de a obține, pe propria cheltuială, autorizația de construire prevăzută de Legea nr. 50/1991 pentru edificarea construcțiilor și oricăror alte lucrări cu caracter durabil pe teren, precum și orice alte autorizații, avize, licențe ori acorduri prevăzute de lege pentru edificarea și bransarea la utilități a construcțiilor și pentru desfășurarea activității sale pe teren, inclusiv autorizația pentru securitate la incendiu.

**Art.6.7.** Părțile contractante se obligă reciproc să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din prezentul contract asupra succesorilor cu titlu particular, în scris, prin act autentic.

**Art.6.8.** După achitarea întregului preț al vânzării, la termen sau anticipat, Vândătorul va da o declarație notarială autentică prin care acesta confirmă încasarea prețului vânzării și totodată confirmă îndeplinirea angajamentelor asumate de Cumpărător, conform art. 3.3. de mai sus.

**Art.6.9.** Vândătorul se obligă să permită Cumpărătorului accesul la întreaga infrastructură de acces și la toate rețelele de utilități existente în Parcul Industrial Eurobusiness II necesare folosirii de către Cumpărător în bune condiții a imobilului și construcțiilor ce urmează a fi edificate pe acesta, în baza și în conformitate cu Contractul de administrare și prestări servicii conexe nr..... din data de ..... încheiat între Vândător, în calitate de administrator al parcului industrial și Cumpărător, în calitate de rezident al parcului industrial, în baza prevederilor Legii nr.186/2013 și Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness II ce se constituie ca **Anexa nr.4 – Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea**, parte integrantă a prezentului contract.

**Art.6.10.** Prin derogare de la prevederile art. 1730-1740 Cod Civil, care nu sunt aplicabile prezentului contract, Cumpărătorul va putea vinde imobilul-teren ce face obiectul prezentului contract și construcțiile viitoare, cu respectarea dreptului de preempțiune pe care administratorul Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea îl are la cumpărarea imobilului (teren și construcții). Astfel, prin prezentul contract, Cumpărătorul se obligă să acorde Vândătorului, dar și oricărei persoane juridice care s-ar putea substitui acestuia în calitate de administratorului Parcului Industrial

Eurobusiness II Oradea, dreptul de preempțiune, în calitate de preemtor convențional, cu privire la terenul care face obiectul prezentului Contract și asupra construcțiilor viitoare, care va fi notat în Cartea Funciară. Acest drept de preempțiune va fi exercitat în următoarele condiții:

a) în situația în care Cumpărătorul va dori să vândă terenul și/sau construcțiile viitoare către o terță parte, Cumpărătorul va notifica această intenție administratorului Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, împreună cu condițiile esențiale ale vânzării avute în vedere, constând în (i) prețul solicitat; (ii) termenul de plată a prețului; (iii) garanțiile oferite cu privire la construcții și (iv) orice alte condiții considerate esențiale de către Cumpărător;

b) administratorul Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea își va putea exercita în scris dreptul de a cumpăra terenul și/sau construcțiile, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în notificarea de vânzare, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) de zile de la data primirii notificării de vânzare;

c) sub rezerva respectării Legii nr.186/2013, a regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea și a oricăror altor prevederi legale și contractuale aplicabile, după caz, Cumpărătorul va putea vinde în mod liber terenul și/sau construcțiile, către una sau mai multe terțe părți, în cazul în care administratorul Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea declară că nu intenționează să cumpere terenul și/sau construcțiile sau nu răspunde în niciun fel notificării de vânzare, în termenul prevăzut la lit. b) de mai sus; în acest caz, vânzarea către terțe părți va putea fi efectuată de către Cumpărător în orice condiții.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul art.6.10. și dreptul de preempțiune prevăzut de acesta vor înceta să mai fie aplicabile la momentul transferului de proprietate către terțul dobânditor, cu respectarea prevederilor prezentului contract. Terțul dobânditor care se va obliga față de administratorul Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, să acorde acesteia un drept de preempțiune pentru teren și/sau construcțiile prezente și viitoare, în condiții similare ca cele acordate de Cumpărător prin prezentul contract.

## **VII. RĂSPUNDERE CONTRACTUALĂ**

**Art.7.1.** Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreunui din clauzele contractuale, partea aflată în culpă se obligă să plătească daune-interese celeilalte, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

## **VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**Art.8.1.** Prezenta vânzare se consideră rezoluționată de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate în situația în care Cumpărătorul nu achită contravaloarea ratei anuale din prețul vânzării, în termen de 6 (șase) luni de la data scadentă, sau nu își îndeplinește obligația de realizare a investiției asumată prin **Anexa nr.2 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident)**, cu încadrare în termenul de maximum 5 (cinci) ani, care curge de la data finalizării lucrărilor privind stabilizarea și pregătirea terenului pentru fundare, inclusiv a lucrărilor de realizare de piloți foraj, aducerea de balast stabilizat, compactare și alte lucrări a căror necesar va reieși din studiul geotehnic și din documentația tehnică pentru autorizarea construirii, dar nu mai târziu de expirarea unui termen de 1 (un) an de la semnarea prezentului contract de Vânzare.

Rezoluțiunea contractului pentru neplata prețului vânzării sau nerealizarea investiției atrage după sine încetarea dreptului de suprafață cu consecințele arătate mai jos.

Vânzătorul va putea activa pactul comisoriu prevăzut mai sus, comunicând în scris Cumpărătorului, iar operațiunile de carte funciară de privesc radierea vânzării cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, a dreptului de suprafață și a dreptului de preempțiune se vor realiza în baza încheierii de certificare de fapte eliberată de către notarul public instrumentator al prezentului contract, la cererea creditorului obligațiilor și în baza documentelor justificative: extrase de cont, rapoarte de expertiză, certificate de atestare fiscală, orice fel de probe, enumerarea având un caracter exemplificativ și nu limitativ.

Drept urmare a rezoluțiunii contractului de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, Cumpărătorul își asumă și înțelege să nu mai emită niciun fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la sumele achitate cu titlu de preț al vânzării până la momentul rezoluțiunii contractului.

**Art.8.2.** Rezoluțiunea de plin drept, dovedită prin procedura de comunicare a notificării de activare a pactului comisoriu și prin certificarea de fapte a notarului public, prevăzute în art. 8.1, conduce la radierea de îndată a contractului de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății din cartea funciară și restabilirea situației de carte funciară anterioară încheierii contractului, în favoarea Vânzătorului.

Dacă la momentul rezoluției contractului de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, pe terenul ce face obiectul acestuia sunt edificate construcții:

a) proprietarul terenului devine, fără intervenția instanței de judecată, proprietarul construcțiilor, în schimbul unei despăgubiri achitate Cumpărătorului în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică, după caz, care se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului; Cumpărătorul se obligă să predea construcțiile Vânzătorului la prima notificare scrisă;

b) care nu sunt înscrise în cartea funciară, atunci Cumpărătorul are obligația ca în termen de 90 (nouăzeci) de zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea Vânzătorului liber de sarcini; Cumpărătorul se obligă să îndeplinească această obligație față de Vânzător, în termenul antereferit, în caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate urmând a se face prin grija Vânzătorului, pe cheltuiala Cumpărătorului.

## **IX. FORȚA MAJORĂ**

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

## **X. LITIGII**

**Art.10.1.** Prezentul contract va fi guvernat de și interpretat în conformitatea cu legea română.

**Art.10.2.** Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi deferit spre soluționare instanței judecătorești de drept comun competente material și teritorial.

## **XI. DISPOZIȚII FINALE**

**Art.11.1.** Tariful de publicitate imobiliară și onorariul notarului public au fost calculate și percepute la suma de ..... Lei (.....), **reprezentând echivalentul în Lei al pretului vânzării**, raportat la cursul de schimb valutar al B.N.R. de ..... lei/1 EURO de astăzi, data autentificării prezentului contract. Tariful de publicitate imobiliară și onorariul notarului public au fost calculate și percepute la suma de ..... Lei (.....), **reprezentând echivalentul în Lei al pretului suprafeței**, raportat la cursul de schimb valutar al B.N.R. de ..... lei/1 EURO de astăzi, data autentificării prezentului contract.

**Art.11.2.** Fiecare parte confirmă că a negociat fiecare dintre clauzele acestui contract cu cealaltă parte (în înțelesul prezentei clauze negociere înseamnă cumulativ (i) acordul final al părților cu privire la o anumită prevedere, precedat de schimbul între părți a diferitelor comentarii sau modificări propuse cu privire la prevederea respectivă, precum și (ii) acceptarea fără rezerve de către unul dintre părți a clauzei(lor) propuse de către cealaltă parte.

**Art.11.3.** Fiecare dintre părți înțelege și își asumă pe deplin riscul modificării circumstanțelor preconizate la momentul încheierii prezentului contract, inclusiv, dar fără a se limita la aspectele privind condițiile pieței imobiliare, costul îndeplinirii obligațiilor din prezentul contract, evoluția pieței financiare sau schimbarea politicii corporatiste a Părții.

**Art.11.4.** La semnarea prezentului contract, părțile au luat cunoștință de faptul că notarul public este operator de date cu caracter personal în temeiul Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor). Având cunoștință de prevederile legale cu privire la protecția datelor cu caracter personal, cuprinse în regulamentul sus-menționat, părțile declară că sunt de acord cu prelucrarea datelor acestora cu caracter personal cuprinse în prezentul act în vederea întocmirii acestuia, precum și cu furnizarea informațiilor referitoare la aceste date și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege, la solicitarea acestora.

**Art.11.5.** Prezentul contract are 5 (cinci) anexe, parte integrantă a prezentului contract.

Tehnoredactat și autentificat la ..... din Oradea, Județul Bihor, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original ce se păstrează în arhiva biroului notarial și 6 (șase) duplicate ale actului, cu aceeași forță probantă ca și originalul, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru O.C.P.I Bihor - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea, iar restul s-au eliberat părților. -----

**VÂNZĂTOR,**  
Societatea **Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**  
**Prin Director General Provizoriu D-nul KOVÁCS LÁSZLÓ – ATTILA**

**CONTRACTUL DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE**

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

**Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

- 1.1. Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.**, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dl KOVÁCS LÁSZLÓ – ATTILA cu funcția de Director General Provizoriu, în calitate de **ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR**, pe de o parte,
- și**
- 1.2. Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L.** persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în satul Dragomirești-Deal, comuna Dragomirești-Vale, str. Gabriela Nr. 1, clădirea B, parter, județul Ilfov, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Ilfov sub nr. J2024000363239, (EUID) ROONRC. J2024000363239, cod unic de înregistrare 49426468, cont nr. RO91BRDE450SV82844974500, deschis la BRD GROUPE SOCIETE GENERALE S.A., reprezentată de ....., Administrator, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS II, pe de altă parte,

**AVÂND ÎN VEDERE CĂ:**

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 21,91 hectare, situat în Oradea, strada Ogorului, nr.4, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- **Unitatea** face parte din Parcul Industrial Eurobusiness Oradea II („Parc Industrial”) pentru suprafața caruia, în baza Ordinului nr.137/2012 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.1942/2015, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial;
- În baza Ordinului nr.137/2012 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.1942/02.12.2015, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;
- Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea funcționează sub directă gestionare și administrare a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul **Depozitări**; și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea **activităților sale de depozitare/birouri** și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv **„Construcțiile”**) și (ii) și pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ** desfășurate în data de 25.07.2024 conform Art. 12(2)a) și 13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale (**„Legea Parcurilor Industriale”**) și Art. 13.1. din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea.

- La data prezentului Contract, părțile au încheiat: Contractul autentificat sub nr. .... de Societatea Profesională Notarială "GEAMBAȘU" prin Notar Public Geambașu Diana, din mun. Oradea, județul Bihor, prin care Proprietarul a semnat un CONTRACT DE NOVAȚIE A CONTRACTELOR DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI, ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1081/11.09.2024, NR.1082/11.09.2024 ȘI NR.1083/11.09.2024, de "GEAMBAȘU - SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ" PRIN NOTAR PUBLIC GEAMBAȘU DIANA, în CONTRACT DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI cu Rezidentul având ca obiect Terenul ("**Contractul de Vânzare - Cumpărare**"), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;

#### ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, aprobat în baza Hotărârii nr.418/2012 a Consiliului Local al Municipiului Oradea; prin Hotărârea nr.512/25.07.2013, prin Hotărârea nr.722/19.11.2015, prin Hotărârea nr.933/26.10.2017, prin Hotărârea nr.321/27.03.2018 prin Hotărârea nr.30/30.01.2019, prin Hotărârea nr.608/14.08.2020, prin Hotărârea nr.916/26.11.2020, prin Hotărârea nr.913/26.11.2021, prin Hotărârea nr.23/27.01.2022, prin Hotărârea nr.833/29.09.2022 și prin Hotărârea nr.86/27.02.2025 Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat modificările aduse Regulamentului și contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe;
- Noul Cod Civil.

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

#### Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

- Adresă: strada Thomas Alva Edison, Oradea, Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: 84.226 m.p. (optzecișipatrumiidouăsutedouăzecișisase) metri pătrați;
- Numere cadastrale: **217672 (29.448 mp), 217673 (14.904 mp) și 218152 (39.874 mp);**
- Numere de carte funciară: **nr.217672 Oradea, 217673 Oradea și 218152 Oradea.**

Cărțile Funciare **nr.217672 Oradea, 217673 Oradea și 218152 Oradea** în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca și **Anexele nr.2 și nr. 3** Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul Industrial (respectiv din **Proprietate**).

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

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

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

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

2.8. Prin “**Infrastructură Comună**” părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de

iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial, inclusiv de către Rezident.

2.9. Prin "**Infrastructură Exclusivă**" părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

### Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 23 ani (douăzecișitri ani), începând cu data semnării prezentului Contract („Durata”).

### Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

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

4.1.3. Terenul **nu** face și nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau al vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5. Societatea **CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L.** și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Scrisorii de Intenție Nr.1012/08.07.2024 și Adresei Nr.534/22.10.2025, înregistrată la Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. cu Nr.1384/22.10.2025.**

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

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

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

4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, Rezidentul nu poate fi ținut răspunzător pentru nicio încălcare de către terțe părți a obligațiilor legale privind protecția mediului.

4.2.11. Orice informații și documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricărui afiliat ai acestuia, consultanți sau altor persoane desemnate de către aceștia, sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor prevăzute de prezentul.

4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte și nu induc în eroare și este de acord că respectivele declarații și garanții vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existență prezentului Contract.

4.2.13. În cazul în care oricare dintre părți va lua cunoștință în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declarațiilor și garanțiilor din prezentul, va informa în mod prompt celelalte părți despre aceasta.

## Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor și a dreptului de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de 0,50 (zero-virgulă-cincizeci) Euro/mp/an, plus T.V.A. Taxa de administrare se va achita semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.

Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la 84.226 m.p.

Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând de la data semnării prezentului Contract.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părți, în contul nr.RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania.

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administare se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la Articolul 5.1. se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.

Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin fax sau poștă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

5.4. În cazul neplății Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere nu poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terțe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

## Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

### 6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea și pe cheltuiala sa.

6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradeze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.

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

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

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

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

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

### 6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

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

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

6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract. Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție.

Respectivele Inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art. 6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.

6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.

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

## Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### 7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea prezentului Contract, a Legii, a Regulamentului și a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea și prezentul Contract.

7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu Cesioneze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive și să nu schimbe destinația sau natura activității/activităților desfășurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.

7.1.3. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activitățile autorizate și acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale și Regulamentului, precum și oricăror altor Legi aplicabile.

7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare și orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art. V.

7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție destinate realizării Proiectului, precum și pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spațiile verzi etc.

7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde față de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanță cu dispozițiile Legilor aplicabile.

7.1.7. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității.

7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.

7.1.9. Să respecte toate obligațiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (**Anexa 7**), precum și cele privind acordul rezidenților vecini pentru funcționarea Unității, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.

7.1.10. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.

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

7.1.12. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract.

7.1.13. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.

7.1.14. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract, și care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator.

7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Unității la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct și exclusiv și care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizați, toate în concordanță cu necesitățile exprese ale Rezidentului.

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

7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței unităților de către proprietarii sau deținătorii unităților învecinate.

7.1.18. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare – Cumpărare, după finalizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unității - un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe, având conținutul-cadru anexă la Regulament.

7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 10 (zece) zile de la cumpărarea Unității, la administrația Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage după sine plata de către proprietar a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și poate duce la pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalitățile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menționat, cu Administratorul.

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

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

7.2.1. Să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract și din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri naționale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum și la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepția celor situate în interiorul unităților folosite/deținute în mod exclusiv de alți rezidenți ai Parcului Industrial).

7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus și realizat atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele proprii de transport.

7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice existente (apă, canalizare, electricitate, energie termică etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelilor de utilități sunt în curs de execuție.

- 7.2.5. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Municipiul Oradea.
- 7.2.6. Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitate.
- 7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, și să își execute în mod corespunzător obligațiile derivând din acestea, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia.
- 7.2.8. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.
- 7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începerii a oricărei lucrări la Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu cel puțin 15 zile anterioare datei execuției, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă a Administratorului și/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilități, situație în care Administratorul îl va anunța pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
- 7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuția unor lucrări care i-au fost comunicate și care vor fi executate de către rezidenții Parcului Industrial.
- 7.2.11. Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
- 7.2.12. Să respecte și să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.
- 7.2.13. Să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosința normală asupra Unității, Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive.
- 7.2.14. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract și a Contractului de Vânzare – Cumpărare, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță necesare.
- 7.2.15. Să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.
- 7.2.16. Municipiul Oradea, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul și din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea și care este necesară pentru folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.
- 7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.
- 7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și prezentul Contract.

## Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

## **Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

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

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

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

a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;

b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;

c) Rezidentul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și Proprietarul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;

d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea II (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator.

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

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

b) Administratorul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, iar Rezidentul este îndreptățit să înceteze acest contract, în conformitate cu termenii acestuia;

c) Titlul de parc industrial acordat Administratorului încetează, este revocat sau anulat.

9.2.3. Prezentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, în cazul în care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății sau pentru orice alt motiv și nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unității.

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

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

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

## **Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credință și diligență cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părți despăgubiri.

10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

## **Art. XI. FORȚA MAJORĂ**

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați și care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.

11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.

11.3. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora, oferind dovezi în acest sens.

11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

## **Art. XII. LITIGII**

12.1. Acest Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.

12.2. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.

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

## **Art. XIII. COMUNICĂRI**

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

13.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.

13.3. Toate comunicările vor fi trimise la următoarele adrese, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

**Către AGENȚIA DE DEZVOLTARE  
LOCALĂ ORADEA S.A.,  
În atenția: KOVÁCS LÁSZLÓ – ATTILA**

**Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,**

**Oradea, Județul Bihor**

**Către CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L.,**

**În atenția: VOS REMON LEONARD  
WILKINSON RICHARD JOHN**

**Adresa: Sat Dragomirești-Deal, Strada  
Gabriela, Nr.1, clădirea B, Parter**

**Comuna Dragomirești – Vale, Jud. Ilfov**

Fax: 0259/408.863

E-mail: [contact@adlo.ro](mailto:contact@adlo.ro)

Fax: -----

E-mail: [andreea.enescu@ctp.eu](mailto:andreea.enescu@ctp.eu)

#### Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului.

În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiție esențială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agreea cu bună credință prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putință de cele declarate nule sau anulate, cu excepția (în situația în care acestea sunt condiții esențiale) cazului în care oricare dintre părți decide să înceteze unilateral prezentul Contract și să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.

14.2. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților fără acordul prealabil expres al celorlalte părți nicio asemenea informație, înainte și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.

14.3. Părțile vor furniza cu bună-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, și vor încheia documentele și actele, precum și vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.

14.4. Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în același număr de exemplare ca și Contractul:

- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS II

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ....., la sediul Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR, REZIDENT,  
AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L.

DIRECTOR GENERAL PROVIZORIU,

ADMINISTRATOR,

KOVÁCS LÁSZLÓ – ATTILA

VOS REMON LEONARD

WILKINSON RICHARD JOHN

**AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA**



**VIZAT JURIDIC,  
Consilier Juridic  
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN**

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](mailto:contact@adlo.ro)  
T +4(0) 0359.889.389  
F +4(0) 0259.408.863  
W [www.adlo.ro](http://www.adlo.ro)

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

| Nr.crt.               | Acționar                                                         | Sediul și datele<br>de identificare<br>ale Acționarului                  | Valoarea<br>nominală a unei<br>acțiuni<br>(Lei) | Instrumente financiare (acțiuni nominative) deținute la data de referință<br>01.09.2025 |                |                                                       |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------|
|                       |                                                                  |                                                                          |                                                 | Număr                                                                                   | Procent<br>(%) | Valoare totală<br>Subscrisă<br>(Lei) Vărsată<br>(Lei) |
| 1.                    | MUNICIPIUL ORADEA –<br>CONSILIUL LOCAL AL<br>MUNICIPIULUI ORADEA | Oradea, Piața<br>Unirii nr.1<br>CIF 4230487                              | 3.209                                           | 12560                                                                                   | 99,92%         | 40.305.040 40.305.040                                 |
| 2.                    | SOCIETATEA<br>ADMINISTRAȚIA<br>DOMENIULUI PUBLIC S.A.<br>ORADEA  | Oradea, str.<br>Gheorghe Dima<br>nr.5, JS/1/1995,<br>C.U.I.<br>RO7997507 | 3.209                                           | 5                                                                                       | 0,04%          | 16.045 16.045                                         |
| 3.                    | JUDEȚUL BIHOR                                                    | Oradea, Parc<br>Traian, nr.5,<br>CIF 4244997                             | 3.209                                           | 5                                                                                       | 0,04%          | 16.045 16.045                                         |
| TOTAL GENERAL:        |                                                                  |                                                                          |                                                 | 12570                                                                                   | 100            | 40.337.130 40.337.130                                 |
| În ACTUL CONSTITUTIV: |                                                                  |                                                                          |                                                 | 12570                                                                                   | 100            | 40.337.130 40.337.130                                 |

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Președintele Consiliului de Administrație al AGENȚIEI DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. este CIPRIAN BARA  
Bara Ciprian

Aprob acest document  
23/10/2025 16:16:32 UTC+02