



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea semnării Actului Adițional nr. 2 la CONTRACTUL DE NOVAȚIE A ACTULUI DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE ÎN CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE autentificat sub nr. 1164 din 18.08.2023, încheiat între Municipiul Oradea și Societatea Sapienț S.R.L., având ca obiect terenul în suprafață de 16.837 mp, înscris în CF nr. 187986 - Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea

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

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea semnării Actului Adițional nr. 2 la Contractul de novație a actului de constituire a dreptului de suprafață în contract de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1164 din 18.08.2023 de notar public Bonchiș C. Bogdan, încheiat între Municipiul Oradea și Societatea Sapienț S.R.L., având ca obiect terenul în suprafață de 16.837 mp, înscris în CF nr. 187986 - Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 396245/1, din data de 13.10.2025,

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 396245/2, din data de 13.10.2025, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar-Serviciul Terenuri, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Văzând că, potrivit CF nr. 187986 - Oradea, terenul în suprafață de 16.837 mp, se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea;

Luând în considerare adresa nr. 1278 / 396097 din 09.10.2025, prin care societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., solicită îndeplinirea demersurilor pentru aprobarea semnării Actului Adițional nr. 2 la Contractul de novație sus-menționat, pentru prelungirea termenului de finalizare a construcției până la data de 31.07.2026;

Având în vedere Decizia Consiliului de Administrație al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr. 71 din 2025, prin care s-a aprobat prelungirea termenului de finalizare a construcției până la 31.07.2026;

Ținând cont de prevederile Regulamentului de funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I Oradea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 25 din 2009, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice;

Conform prevederilor Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;

În baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (4) lit. f), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se aprobă încheierea Actului Adițional nr. 2 la CONTRACTUL DE NOVAȚIE A ACTULUI DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE ÎN CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE autentificat sub nr. 1164 din 18.08.2023 de notarul public Bonchiș C. Bogdan, încheiat între Municipiul Oradea și Societatea Sapienț S.R.L., având ca obiect terenul în suprafață de 16.837 mp, identificat cu nr. cadastral 187986, înscris în CF nr. 187986 - Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea, conform Anexei nr.1.

Art. 2. Se mandatează primarul Municipiului Oradea sau persoana legal desemnată de către acesta, pentru semnarea Actului Adițional nr. 2 la Contractul de novație a actului de constituire a dreptului de suprafață în contract de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1164 din 18.08.2023 de notarul public Bonchiș C. Bogdan.

Art. 3. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri, se încredințează primarului Municipiului Oradea, Direcției Patrimoniu Imobiliar, Direcției Economice și Direcției Juridice.

Art. 4. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Nica Nicolae



Oradea, 30 octombrie 2025
Nr. 719

Hotărârea a fost adoptată cu 26 de voturi „pentru” și 1 „neparticipare” la vot.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



ACTUL ADIȚIONAL NR. 2 DIN DATA DE

**la CONTRACTUL DE NOVAȚIE A ACTULUI DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE
SUPERFICIE ÎN CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE
autentificat sub nr. 1164 din 18.08.2023 de notarul public Bonchiș C. Bogdan**

Între:

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

2. societatea SAPIENT S.R.L., cu sediul în Oradea, str. Clujului nr. 144, ap. 148, județul Bihor, cod poștal 410562, tel: 0730/130.486, fax: 0259/449.350, e-mail costel@sapientimobiliare.com, având CUI RO 10806238, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/632/1998, cont IBAN - RO02 BTRL RONC RT0V 1371 5101 deschis la Banca Transilvania - Sucursala Oradea, reprezentată legal de dl. Buta Sebastian, având calitatea de administrator, **în calitate de CUMPĂRĂTOARE, pe de altă parte,**

În temeiul art.1243 din Codul Civil, a Deciziei Consiliului de Administrație al societății Agenția De Dezvoltare Locală Oradea S.A. nr. 71 din 2025 și a Hotărârii Consiliul Local al Municipiului Oradea nr..... din 10.10.2025,

a intervenit prezentul **Act Adicional la CONTRACTUL DE NOVAȚIE A ACTULUI DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE ÎN CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE** autentificat sub nr. 1164 din 18.08.2023 de notarul public Bonchiș C. Bogdan, **încheiat între Municipiul Oradea și societatea SAPIENT S.R.L.**, având ca obiect **terenul în suprafață de 16.837 mp, identificat cu nr. cadastral 187986, înscris în CF nr. 187986 - Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea,**

act adițional ce are ca obiect modificarea următoarelor articole:

art. 2.1., care va avea următorul cuprins:-----

Art. 2.1. "Părțile convin să noveze **ACTUL DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE**, autentificat cu nr. 671/20.04.2018 de notar public Bonchiș C. Bogdan, prin care părțile, de comun acord, vor stinge vechile obligații sinalagmatice izvorâte din acesta și vor semna un Contract de Vânzare - Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț.

Având în vedere că societatea Sapient S.R.L. nu a finalizat în proporție de 100% investiția asumată, termenul rămas pentru finalizarea investiției este de 10 luni de la semnarea Actului Adițional nr. 2 la Contractul de Vânzare - Cumpărare, cel târziu până la data de 31.07.2026, inclusiv. Valoarea de plată rămasă din oferta adjudecată este de 136.725,66 Eur (osutatrezecișisaseiisaptesutedouazecișicincivirgulăsaizecisisase), fără TVA, plătitibil în 20 rate anuale, în cuantum de 6.836,28 Eur/an (sasemiiopstutetrezecișisasevirguladouazecisiopt), fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii.

Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând **teren intravilan**, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 16.837 mp, situat în mun. Oradea, str. Ogorului, județul Bihor identificat cu **nr. cadastral 187986, înscris în CF nr. 187986 - Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea.**"

art. 2.2., care va avea următorul cuprins:-----

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

Cumpărătorul va plăti prețul în 22 rate anuale, condiționat de îndeplinirea cumulativă a următoarelor obligații:

- de a finaliza investiția și a angaja personalul asumat (conform Anexei Nr.5 - Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărătoare (rezident) și Anexa Nr.6 - Angajamentele asumate de cumpărătoare (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract)

- de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției, care este de 10 luni de la semnarea Actului Adițional nr. 2 la Contractul de Vânzare - Cumpărare, cel târziu până la data de 31.07.2026, inclusiv.

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

După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției care este de 10 luni de la semnarea Actului Adițional nr. 2 la Contractul de Vânzare - Cumpărare, cel târziu până la data de 31.07.2026 inclusiv, cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

Termenul rămas pentru finalizarea investiției, este acordat prin Decizia consiliului de administrație al ADLO S.A. nr. 71 din 2025, pentru realizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor privind personalul nou angajat (potrivit prevederilor Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA) și termenul asumat în ACTUL DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE autentificat sub nr. 671 din 20.04.2018 de notar public Bonchis C. Bogdan (privind finalizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor privind personalul nou angajat), care face obiectul prezentei novații în Contract de Vânzare - Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

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

art. 3.2., alin. (2) și (3) care vor avea următorul cuprins:-----

Art. 3.2.

“(2) Condiția realizării investiției și angajarea personalului asumat este obligatorie și se va realiza cu încadrarea în termenul rămas pentru finalizarea investiției este de 10 luni, cel târziu până la data de 31.07.2026, inclusiv.

(3) După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției care este de 10 luni de la semnarea Actului Adițional nr. 2 la Contractul de Vânzare - Cumpărare, cel târziu până la data de 31.07.2026 inclusiv, cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.”

art. 4.1., alin. (1) care va avea următorul cuprins:-----

Art. 4.1., alin. (1) “Dreptul de proprietate se va transfera de la vânzător la cumpărătoare la data achitării ultimei rate de preț, cu condiția ca la acel moment să fie finalizată investiția și angajarea personalului asumat (conform Anexei Nr.5 - Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărătoare (rezident) și Anexa Nr.6 - Angajamentele asumate de cumpărătoare (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract), și cu încadrarea în termenul maxim de 10 luni de la semnarea Actului Adițional nr. 2 la Contractul de Vânzare - Cumpărare, cel târziu până la data de 31.07.2026, inclusiv. Posesia asupra terenului mai sus menționat se transferă de la vânzător la cumpărătoare din momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare de ambele părți.”

art. 8.1., care va avea următorul cuprins:-----

Art. 8.1. “Prezentul contract se consideră rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate în situația în care CUMPĂRĂTOAREA nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției de 10 luni de la semnarea Actului Adițional nr. 2 la Contractul de Vânzare - Cumpărare, cel târziu până la data de 31.07.2026 inclusiv, de realizare a investiției și angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligațiilor asumate, Contractul de Vânzare - Cumpărare se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1399 și următoarele din Codul Civil.

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

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

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

Prezentul act este guvernat de legislația română în vigoare în mod special de Noul Cod Civil al României.

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

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

SEMNĂTURI

UAT - MUNICIPIUL ORADEA

prin **Primar**

BIRTA FLORIN - ALIN

Societatea SAPIENT S.R.L.

prin **Administrator**

BUTA SEBASTIAN