# ROMÂNIA
# JUDEȚUL BIHOR

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

## HOTĂRÂRE

**privind mandatarea reprezentanţilor Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota *„pentru”* în şedinţa ordinară din 27 februarie 2025**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 27.02.2025

Examinând Proiectul de hotărâre privind mandatarea reprezentanţilor Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota *„pentru”* în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a şedinţei ordinare a Adunării Generale a Acţionarilor care va avea loc în data de 27 februarie 2025 (prima convocare), ora 16.00 şi în data de 28 februarie 2025 (a doua convocare), ora 13.00, conform adresei societății Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. nr. 210 din 21.02.2025 înregistrată la Primăria Municipiului Oradea cu nr. 91.389 din 24.02.2025

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 91.455 din 24.02.2025

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 91.457 din 24.02.2025 întocmit de Serviciul Evidență Active, Delegări de Gestiune şi Datorie Publică din cadrul Direcţiei Economice, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

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

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local,

Ținând cont de prevederile art. 129 alin. (2) lit. a), alin. (3) lit. d), art.139 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**
**H o t ă r ă ş t e:**

**Art. 1.** Se mandatează reprezentanţii Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota *„pentru”* în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a şedinţei ordinare a Adunării Generale a Acţionarilor care va avea loc în data de 27 februarie 2025 (prima convocare), ora 16.00 şi în data de 28 februarie 2025 (a doua convocare), ora 13.00, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

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

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

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

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ**
**Barabaș Călin – Iulian**

**Oradea, 27 februarie 2025**
**Nr. 85**
Hotărârea a fost adoptată cu 21 voturi „pentru", 4 voturi „abținere"
O neparticipare la vot

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR MUNICIPIUL ORADEA CONSILIUL LOCAL

**CONTRASEMNEAZĂ**
**SECRETAR GENERAL**
**Eugenia Borbei**

NR.206/21.02.2025

# CONVOCATORUL ADUNĂRII GENERALE ORDINARE A ACŢIONARILOR Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

**(Convocatorul)**

cu sediul în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului Bihor sub nr. J5/2814/2008, Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055

Capital social subscris şi vărsat de 36.845.738 Lei

*În atenţia* : **CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**
**Societăţii ADMINISTRAŢIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA**
**CONSILIULUI JUDEŢEAN BIHOR**

**CONSILIUL DE ADMINISTRAŢIE** al Societăţii **AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, cu sediul social în Oradea, Strada Primăriei, nr.3, parter, cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului Bihor sub nr. J5 2814 2008, Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055 (**Societatea**),

În conformitate cu prevederile art. 8 şi ale art.9 (*Convocarea Adunării Generale a Acţionarilor*) din Actul Constitutiv al Societăţii, cu art.113 şi art.121 din Legea societăţilor nr. 31/1990, astfel cum a fost republicată şi ulterior modificată (**Legea Societăţilor**) şi cu articolele 40-46 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 109 din 30 noiembrie 2011 privind guvernanţa corporativă a întreprinderilor publice (**O.U.G. nr. 109/2011**),

**Având în vedere Hotărârea nr.778/23.10.2014 şi Hotărârea nr.944/28.11.2024 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea, Hotărârea nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acţionarilor Societăţii ADMINISTRAŢIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A., Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor Nr.369/16.12.2022 şi Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor Nr.289/21.11.2024,**

**Ţinând cont de Decizia nr.16/21.02.2025 adoptată de către Consiliul de Administraţie,**

**Convoacă Adunarea Generală ORDINARĂ a Acţionarilor Societăţii (*AGOA*) pentru data de 27.02.2025 cu începere de la ora 16,00, la sediul social al Societăţii situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter,** cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România, conform art.113 din Legea nr.31/1990 privind societăţile şi dispoziţiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societăţii.

**Toţi acţionarii înregistraţi în Registrul Acţionarilor Societăţii la data de 01.01.2025 (data de referinţă) pot participa la AGOA şi sunt îndreptăţiţi să voteze în cadrul AGOA.**
**Ordinea de zi a şedinţei ORDINARE a Adunării Generale a Acţionarilor este**



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO64BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +(40) 0359.889.389
F +(40) 0259.408.863
W www.adlo.ro

**NR.206/21.02.2025**
**următoarea:**

I. 1. 1) Aprobarea modificării Hotărârii nr.23/2013 a Adunării Generale a Asociaţilor în sensul modificării, completării şi actualizării Anexelor nr.1-nr.4 reprezentând conţinutul documentaţiei-cadru (caietul de sarcini şi formularele aferente) în vederea atribuirii, prin licitaţie deschisă, pe tot parcursul anului 2025, a parcelelor (unităţilor) disponibile în Parcurile Industriale Eurobusiness I şi II, conform Anexelor nr.1, nr.2, nr.3 şi nr.4 care vor face parte integrantă din hotărâre şi cu respectarea dispoziţiilor cuprinse în Regulamentele de Funcţionare a Parcurilor Industriale Eurobusiness I şi II.
2) Aprobarea modificării Hotărârii nr.23/2013 a Adunării Generale a Asociaţilor în sensul modificării, completării şi actualizării Anexelor nr.5 şi nr.6 reprezentând conţinutul contractelor de administrare şi de prestări servicii conexe care vor fi semnate cu ofertanţii câştigători în vederea cesionării oneroase, pe tot parcursul anului 2025, a dreptului de folosinţă asupra parcelelor (unităţilor) disponibile în Parcurile Industriale Eurobusiness I şi II, în forma prevăzută în Anexele nr.5 şi nr.6 care vor face parte integrantă din hotărâre şi cu respectarea dispoziţiilor cuprinse în Regulamentele de Funcţionare a Parcurilor Industriale Eurobusiness I şi II.

2. Aprobarea modificării Hotărârii nr.16/2015 a Adunării Generale a Acţionarilor în sensul modificării, completării şi actualizării Anexei nr.1 reprezentând documentaţia - cadru de atribuire (caietul de sarcini şi formularele aferente) şi condiţiile de participare a viitorilor rezidenţi la procedurile de licitaţie deschisă care se vor desfăşura pe tot parcursul anului 2025 şi care vor avea ca obiect atribuirea parcelelor disponibile şi cesionarea oneroasă şi temporară a dreptului de folosinţă asupra unităţilor existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, cu respectarea dispoziţiilor cuprinse în Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Eurobusiness III.

3. Aprobarea documentaţiei - cadru de atribuire (caietul de sarcini şi formularele aferente) şi condiţiile de participare a viitorilor rezidenţi la procedurile de licitaţie deschisă care se vor desfăşura pe tot parcursul anului 2025 şi care vor avea ca obiect atribuirea parcelelor disponibile şi cesionarea oneroasă şi temporară a dreptului de folosinţă asupra unităţilor existente în Parcul Industrial Tileagd, cu respectarea dispoziţiilor cuprinse în Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Tileagd, conform anexei care va face parte din hotărâre.

4. Aprobarea documentaţiei - cadru de atribuire (caietul de sarcini şi formularele aferente) şi condiţiile de participare a viitorilor rezidenţi la procedurile de licitaţie deschisă care se vor desfăşura pe tot parcursul anului 2025 şi care vor avea ca obiect atribuirea parcelelor disponibile şi cesionarea oneroasă şi temporară a dreptului de folosinţă asupra unităţilor existente în Parcul Industrial Săcueni, cu respectarea dispoziţiilor cuprinse în Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Săcueni, conform anexei, care va face parte din hotărâre.

5. Aprobarea modificării Hotărârii nr.29/15.10.2013 a Adunării Generale a Acţionarilor în sensul modificării, completării şi actualizării Anexei nr.1 reprezentând Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

6. Diverse.

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

**NR.206/21.02.2025**

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

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

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

**IV. În cazul în care şedinţa AGOA *nu* se va putea ţine din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezenţă** prevăzut de art.11 (*Cvorum şi drepturi de vot în Adunările Generale ale Acţionarilor*) din Actul Constitutiv al Societăţii şi de art.115 din Legea Societăţilor, **AGOA se convoacă prin prezentul Convocator pentru data de 28.02.2025 cu începere de la ora 13,00, la sediul social al Societăţii situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter,** cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România.

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

**Prin Preşedinte dl CIPRIAN BARA** Bara Ciprian
Aprob acest document
24/02/2025 08:56:21 UTC+02

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

| Nr.crt. | Acționar | Sediul și datele de identificare ale Acționarului | Valoarea nominală a unei acțiuni (*Lei*) | Instrumente financiare (acțiuni nominative) deținute la data de referință 01.01.2025 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Număr | Procent (%) | Valoare totală | |
| | | | | | | Subscrisă (*Lei*) | Vărsată (*Lei*) |
| 1. | MUNICIPIUL ORADEA – CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA | Oradea, Piața Unirii nr.1 CIF 4230487 | 3.209 | 11472 | 99,9129072% | 36.813.648 | 36.813.648 |
| 2. | SOCIETATEA ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA | Oradea, str. Gheorghe Dima nr.5, J5/1/1995, C.U.I. RO7997507 | 3.209 | 5 | 0,0435464% | 16.045 | 16.045 |
| 3. | JUDEȚUL BIHOR | Oradea, Parc Traian, nr.5, CIF 4244997 | 3.209 | 5 | 0,0435464% | 16.045 | 16.045 |
| | TOTAL GENERAL: | | | 11482 | 100 | 36.845.738 | 36.845.738 |
| | În ACTUL CONSTITUTIV: | | | 11482 | 100 | 36.845.738 | 36.845.738 |

**Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

**Președintele Consiliului de Administrație dl CIPRIAN BARA** _____

Bara Ciprian
Aprob acest document
24/02/2025 08:52:54 UTC+02

*Anexa nr.1 la Hotărârea nr.23/2013*
*(modificată/completată/actualizată)*

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

# CAIETUL DE SARCINI
## privind atribuirea parcelelor (unităților) disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA

## I. DATE GENERALE

**Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și la procedura de atribuire a parcelelor disponibile** în perimetrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS I ORADEA,* **identificate conform *Anexei 1* – Planul Parcului Industrial - Parcele scoase la licitație (respectiv Parcelele nr.....)** destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al *Parcului.*

Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este proprietatea privată a Municipiului Oradea, fiind în administrarea și exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA are o suprafață totală de 136,32 ha, fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe Șoseaua Borșului nr.24. Parcul Industrial Eurobusiness I este administrat de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. al cărei capital majoritar este deținut de către Municipiul Oradea

Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este de ..... ha fiind proprietatea Municipiului Oradea, fiind în administrarea și exploatarea ADLO.

| Numărul parcelei | Suprafața parcelei (*mp*) |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |

**Scopul organizării prezentei proceduri îl reprezintă atribuirea în folosinţă exclusivă a parcelelor disponibile** – *la data desfășurării licitației* - în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, identificate cu **numerele .....** *(cu număr cadastral)*, conform ***Planului Parcului Industrial Eurobusiness I - Parcele disponibile*** (**Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament**).

Atribuirea parcelelor se face de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. prin procedura de licitație deschisă, în baza Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, a Hotărârii nr.1030/2008 a Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea contractului de administrare a Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea I între Municipiului Oradea și EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A, a Hotărârii nr.25/2009 a Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea I, modificat prin Hotărârile nr.511/2013, nr.768/23.10.2014, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, nr.321/27.03.2018, nr.543/24.05.2018, nr.30/30.01.2019, nr.608/14.08.2020, nr.23/27.01.2022 și nr.833/29.09.2022 ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, precum și în temeiul Hotărârii nr.10/17.03.2014 adoptată de către Adunarea Generală a Acționarilor EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Având în vedere dotările şi utilităţile cu care este prevăzut Parcul (model "*green field*"), respectiv destinaţia planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construirii de hale/clădiri pentru diversele activităţi de producţie si servicii.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial Eurobusiness I* viitorii rezidenți să realizeze cu preponderenţă următoarele activităţi:

a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf,
b) **afaceri,** în care predomină activităţile financiar-bancare, de consultanţă, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum şi activităţi de administrare a afacerilor;
c) **distribuţie**, în care predomină activităţile de depozitare mărfuri şi logistică;
d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii,
e) pe lângă activităţile care predomină şi care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activităţi, se pot desfăşura o serie de **servicii conexe** şi anume: furnizarea utilităţilor, prestarea serviciilor de curăţenie şi pază, a serviciilor comerciale şi de alimentaţie publică, activităţile hoteliere, prestarea serviciilor de evidenţă contabilă, asistenţă în afaceri, a serviciilor de asigurare şi altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS I trebuie să aibă ca obiect de activitate principal **codurile CAEN** care se regăsesc in Regulamenul de funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I.

Toate activitățile care se vor desfășura în cadrul Parcului Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.

Totodată, rezidenții Parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

Nicio activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial

În cadrul Parcului Industrial este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

Conform Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I, rezidenți ai Parcului Industrial sunt operatorii economici persoane juridice române sau străine, care dețin o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul Parcului Industrial Eurobusiness I, în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe/contract de concesiune și/sau a altui contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.1030/2008 și a Contractului de Administrare nr.1963219/19.11.2008, să le încheie cu rezidenții.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial I este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a Contractului de Administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea.

**Infrastructura Parcului Industrial Eurobusiness I** reprezinta ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, 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 EUROBUSINESS I, care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz.

**Infrastructura comună a Parcului Industrial Eurobusiness I** reprezinta partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând in ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, 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 va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial.

**Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial Eurobusiness I** reprezinta partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicatii din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este aferentă unităților existente deținute de rezidenții Parcului Industrial.

**Unitatea** reprezinta partea integrantă a Parcului Industrial reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent după caz aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea/administrarea Administratorului conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial și în cadrul căreia rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, intr-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

## II. CONDIŢIILE MINIME OBLIGATORII PREVĂZUTE PENTRU ACCESUL REZIDENŢILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL

1. **Suma investită**: ***minimum* 70 EUR/mp** (raportată la suprafaţa totală a unităţii pentru care se depune oferta);

Prin *investiţie* se înţelege valoarea construcţiilor finalizate (construcţi cu acoperiş) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*)

2. **Gradul de ocupare a terenului: construcţii cu acoperiş ridicate pe o suprafaţă de *minimum* 20%**, raportată la suprafaţa totală a unităţii (terenului) pentru care se depune oferta.

3. **Locuri de muncă noi pe care se angajează să le creeze: minimum 5 locuri de muncă.**

Va fi respinsă ca ***INACCEPTABILĂ*** oferta care se incadrează într-una din următoarele situaţii:

(i) nu îndeplineşte condiţiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;

(ii) a fost depusă după data şi ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunţul de participare;

(iii) nu a fost însoţită de garanţia de participare, în cuantumul şi/sau având perioada de valabilitate solicitate în caietul de sarcini;

(iv) nu conţine oferta tehnică şi/sau oferta financiară;

(v) au datorii la bugetele locale sau naţionale. Lipsa datoriilor va fi depusă de ofertant pentru bugetele locale, altele decât Oradea şi pentru cele naţionale. Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO SA va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor. Existenţa datoriilor, neesalonate, la bugetele locale şi naţionale va duce automat la excluderea ofertantului. Plata acestor după data limită a depuneri va fi considerat de asemenea motiv de descalificare.

Va fi respinsă ca ***NECONFORMĂ*** oferta care la momentul depunerii nu are toate documentele solicitate prin caietul de sarcini sau unul din documentele respective are termenul de valabilitate expirat, a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicaţiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

Documentele care pot fi actualizate sau depuse prin clarificări sunt:

- Certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului din România;
- Cazier Judiciar Administrator;
- Scrisoare de bonitate financiară;
- *Copie de pe bilanţul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;

**OFERTA ADMISIBILĂ** reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

## III. DESCRIEREA UNITĂȚILOR SCOASE LA LICITAȚIE

Suprafața de teren destinată atribuirii este compusă din parcele (unitati) cu suprafețe individuale conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în **(Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament)** atașate prezentului Caiet de Sarcini.

**Vizitarea amplasamentului**

**Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul, precum și să obțină pentru el însuși, *pe proprie răspundere și pe proprie cheltuială*, toate informațiile necesare elaborării și depunerii ofertei.**

**Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren**

Construcția halelor/clădirilor industriale, amenajarea căilor de acces, a zonelor verzi și a parcărilor destinate diverselor activități de producție și servicii care se încadrează în profilul de activitate al Parcului.

**Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS I**

Administratorul deține în administrare exclusivă rețelele de telecomunicații, de drumuri, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente, rețeaua electrică de distribuție (inclusiv Stația de transformare 110/20 kV stații de conexiune și posturi trafo) și va deține orice alte clădiri, construcții, instalații etc care vor fi realizate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce orice modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Municipiului Oradea cât și rezidenților Parcului Industrial.
Niciun rezident al Parcului Industrial nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului Industrial fără acordul prealabil scris al Administratorului Parcului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în administrarea/proprietatea Administratorului și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administrator cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidentului, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului
În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa in prealabil pe Administratorul Parcului Industrial, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului Parcului Industrial și/sau rezidenților.
Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administratorul Parcului Industrial. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau

degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, dar fără a se limita la: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.
Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.
Administratorul Parcului Industrial îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținut responsabil de efectiva autorizare/avizare a activității rezidentului.
Administratorul Parcului Industrial nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.
Parcul Industrial EUROBUSINESS I prezintă următoarele utilităţi şi dotări:

a) reţea de energie electrică
b) reţea de energie termică
c) reţea de apă
d) reţea de canalizare menajeră
e) reţea de canalizare pluvială
f) reţea de iluminat stradal şi perimetral în Parcul Industrial EUROBUSINESS I
g) reţea internă de căi de acces şi de transport, aprovizionare şi de distribuţie bunuri pentru fiecare parcelă,
h) reţea de telecomunicaţii
Reţeaua interioară de drumuri se racordează la DN1 - E60 (Şoseaua Borşului) printr-un drum colector. Fiecare parcelă are acces direct la reţeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.
Căile interioare de acces sunt drumuri publice potrivit Planului Urbanistic Zonal și nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților.
În ceea ce priveşte alimentarea cu gaz metan, racordarea la reţeaua de gaze naturale a oraşului se poate realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către Societatea Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) şi a unui aviz de principiu emis de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S A.
Întocmirea proiectului şi execuţia branşării la reţeaua publică intră în sarcina rezidenţilor interesaţi.
Modalităţile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I şi de realizare/de utilizare a construcţiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009, care poate fi consultat la următoarea adresă: www.adlo ro .
În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal și cu Regulamentul local de urbanism sunt aplicabile următoarele reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:
- procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 50% din suprafața totală a terenului (prin excepție, în cazuri temeinic justificate C.M.U.A T din cadrul Primăriei Municipiului Oradea poate aviza majorarea procentului de ocupare a terenului.

- suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația, de capacitatea construcției și numărul de angajați;
- spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața incintei fiecărei unități industriale;
- regimul de înălțime al construcțiilor va fi de P +1-2 E sau mansardă;
- sistemul de aliniere a clădirilor este de 5-20 m de la aliniament, în corelare cu particularitățile construcțiilor existente.

## III. CONDIȚIILE DE FOLOSINȚĂ ȘI DE EXPLOATARE A UNITĂȚILOR

Suprafețele de teren care fac obicetul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe toată durata contractului de administrare și de prestări servicii conexe, în condițiile prevăzute prin acesta, urmând ca - la finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat - rezidenții, în baza dreptului de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial I* le **este interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial I* le **este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

## V. OBLIGATIILE REZIDENTILOR

Potrivit Regulamentului de Funcționare, in cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul rezidenților Parcului le revin *în principal*, următoarele obligații:
a) După parcurgerea procedurii de LICITAȚIE DESCHISA in vederea dobândirii calității de rezident al PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS I ORADEA, Societatea care și a adjudecat parcela, ca urmare a angajamentelor asumate și a procedurii parcurse, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A , 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, cu condiția ca la acel moment să fie finalizată investiția și angajarea personalului asumat. Condiția realizării investiției și angajarea personalului asumat este obligatorie și se va realiza cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare.
Plata prețului terenului de către cumpărător se va face in 25 de rate anuale, având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii.
După îndeplinirea obligației corelative de incadrare în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase în mod anticipat.
Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A de catre rezident, printr-o notificare urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de

realizare fizică şi valorică a proiectului întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociaţia Naţională a Evaluatorilor şi agreat de ambele părţi contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.
b) Rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcţie, conform documentaţiei depuse la Instituţia Arhitectului-Şef;
c) să demareze lucrările de construcţie, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare şi de prestări servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.1030/2008 şi a contractului de administrare nr.196321/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea;
d) să realizeze lucrările proiectului investiţional propus conform autorizaţiei de construire eliberate de organele competente, precum şi în baza acordurilor şi avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
e) să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus şi asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi avizele necesare;
f) să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat;
g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare aflate la limitele unităţii şi să plătească lunar sau la scadenţă contravaloarea utilităţilor, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
h) să nu cesioneze terţilor, în tot sau în parte, dreptul de folosinţă asupra unităţii şi asupra infrastructurii sau să schimbe destinaţia spaţiului ori natura activităţii/activităţilor desfăşurate;
i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeţei de teren neconstruite (în incinta unităţii);
î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare şi prestări de servicii conexe/contractul de concesiune;
j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
k) să folosească unitatea/unităţile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepţia uzurii normale - să le menţină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosinţă asupra unităţii şi/sau infrastructurii Parcului Industrial;
l) să respecte destinaţia unităţii stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;
m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unităţii, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiţiei asumate;
n) în situaţia în care maşinile industriale/echipamentele deţinute produc zgomot sau vibraţii ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosinţa altor rezidenţi, de a dota sau de a întreţine maşinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidaţiilor;
o) să respecte regulile de circulaţie în Parcul Industrial;
p) să respecte toate obligaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv să obţină acordul vecinilor rezidenţi pentru funcţionarea unităţii, după caz;
q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie, precum şi pe întreaga durată a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe/contract de vânzare – cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, să păstreze integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spaţiilor verzi etc
În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spaţiilor verzi şi a altor

suprafeţe/bunuri/instalaţii aflate în proprietatea/folosinţa rezidentului şi/sau a Administratorului/a celorlalţi rezidenţi existenţi în Parcul Industrial În situaţia în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul şi nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalţi rezidenţi poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalţi rezidenţi.
r) să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator şi aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege şi de contractul de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv în cazurile prevăzute de Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrarea în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare 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. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, 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, cumpărătoarea își asumă, și va înțelege din punct de vedere societar să nu mai emită nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la sumele achitate până la momentul rezolvirii contractului. Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei. Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții - Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică, după caz. Raportul de evaluare sau de expertiză tehnico-economică se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului.
- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

Orice investiţie sau amenajare care este necesară scopului/activităţii pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizaţii de construcţie însoţită de

toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele *de principiu* ale Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.

## VI. REGIMUL UNITĂȚILOR EXPLOATATE DE CĂTRE REZIDENȚI

Unitățile predate rezidenților în baza prevederilor contractului de administrare și de prestări servicii conexe vor fi exploatate de aceștia în mod direct și exclusiv, pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea acestora, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de administrare și de prestări servicii conexe - în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea aflată în exploatarea sa - acesta este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina rezidentului și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

## VII. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

## VIII. PREȚUL DE REFERINȚĂ/DE BAZĂ AL TERENULUI

Valoarea prețului de referință/de bază a terenului este stabilită ca valoare de referință la începutul fiecărui an calendaristic (pentru terenurile libere ce urmează a fi scoase la licitație) și este egală cu valoarea prețului terenului/mp rezultat dintr-un Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor, pentru fiecare parcelă identificată distinct din punct de vedere a numărului cadastral (din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS I) și însușit de Proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., și reprezintă prețul minim de pornire în cadrul procedurilor de Licitație Deschisă și Negociere Directă.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea dobândirii rezervei proprietății, prin plata anticipată a ratelor rămase de achitat.

Constatarea realizării și ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

**Prin "*investiţie*" se înţelege valoarea construcţiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) şi celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfăşurarea activităţii pentru care este autorizat.**

Finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei asumate va fi constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică şi valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociaţia Naţională a Evaluatorilor şi agreat de ambele părţi contractante.

Raportul de evaluare se întocmeşte pe cheltuiala rezidentului şi pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a obţine rezerva proprietăţii, prin plata anticipată a ratelor rămase de achitat.

## IX. TAXA DE ADMINISTRARE

**Taxa de Administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an** *(fără T.V.A.)*.

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafaţă a terenului aflat în folosinţa/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare şi prestări servicii conexe.

**În schimbul Taxei de Administrare**, Administratorul le va asigura rezidenţilor următoarele Servicii:

a) iluminatul public în spaţiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea video a spaţiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unităţi*;
d) lucrările de întreţinere şi reparatie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor,
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de utilităţi/părţii din infrastructura de utilităţi aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi.*

Potrivit Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I, **spaţiile comune** reprezintă toate spaţiile care fac parte din Parcul Industrial şi se află în folosinţa comună a rezidenţilor, *cu excepţia* unităţilor deţinute exclusiv de rezidenţii Parcului Industrial.

Ulterior cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum şi de către orice persoana juridică care dobândeşte cu orice titlu şi în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

**Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administraţia Parcului Industrial EUROBUSINESS I în vederea luării în evidenţă şi întocmirii formalităţilor prealabile semnării contractului de administrare, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului Industrial EUROBUSINESS I,**

**facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

## X. OBLIGAŢIILE REZIDENTULUI PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI

Pe toată durata funcţionării în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, Rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare şi obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condiţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privitoare la protecţia mediului, de Regulamentul de Urbanism al Parcului Industrial EUROBUSINESS I şi de alte acte normative în vigoare.

## XI. CONDIŢIILE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAŢIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS I investitorul care participă la prezenta procedura **Licitaţie Deschisă** şi care – la data depunerii ofertei - dovedeşte îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerinţe:

### ► A. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:

a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerţului din România;
b) nu este insolvabil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenţei;
c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracţiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerinţe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare,
f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I.

### ► B. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:

a) este agent economic înregistrat în străinătate;
b) nu este insolvabil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracţiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerinţe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, traducere legalizată;
d) nu are restanţe de plată la impozite taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în ţara de origine, traducere legalizată;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare,

f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS I.

**Documentele de participare la LICITAȚIA DESCHISĂ vor conține cel puțin următoarele informații:**

**I. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE**

a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerţului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care Societatea ADLO SA va solicita Oficiului Registrului Comerțului un Certificat Constatator la zi, în 12 ore de la depunerea dosarelor; ;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracţiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local (această condiţie este considerată a fi îndeplinită şi în situaţia în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenţie de eşalonare a obligaţiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal), Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO SA va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor;
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I;
g) au constituit garanția de participare
h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
i) au depus copii de pe bilanțurile contabile,
j) organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar,
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura şi de a semna în numele şi pe seama ofertantului, contractul de administrare şi de prestări servicii conexe;
l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoţită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini.

**II. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE**

a) sunt agenţi economici înregistraţi în străinătate sens în care ofertanţii vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerţului sau echivalent, traducere legalizată
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sens în care ofertanţi vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerţului sau echivalent traducere legalizată

c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracţiuni, sens în care ofertanţii vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, traducere legalizată;
d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în ţara de origine, sens în care ofertanţii vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local sau echivalent, traducere legalizată;
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfăşoară activităţi autorizate, acceptate de către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. şi specificate în prezentul Regulament;
g) au achitat garanţia de participare;
h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitaţie, în traducere legalizată;
i) au depus copii de pe bilanţurile contabile traducere legalizată, după caz;
j) organul decizional al Societăţii/Societăţii-mamă, după caz a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS I, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar, traducere legalizată;
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura şi de a semna, în numele şi pe seama ofertantului, contractul de administrare şi de prestări servicii conexe, traducere legalizată;
l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoţită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini) atât în limba română, cât şi traducere legalizată.
Ofertanţii care se fac culpabili de furnizarea unor informaţii eronate sau incomplete ori false către AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., informaţii pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiţie de participare şi de selecţie în urma desfăşurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitaţie, ofertantul trebuie să transmită folder arhivat cu parolă, care va conţine documentele de calificare şi oferta tehnico – financiară în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societăţii/persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entităţi terţe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local etc.) pe adresa [redacted] (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fişiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: https://wetransfer.com/ ), la Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., până la data specificată, respectiv ..... ORA 12.00, OFERTA care va conţine obligatoriu următoarele documente:

***1) Dovada constituirii <u>GARANŢIEI DE PARTICIPARE</u> la licitaţie în cuantum de 10.000 (zecemii) Lei;***

1.1. Garanţia de participare la licitaţie poate constituită prin
**a) Scrisoare de garanţie bancară** în favoarea Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, **valabilă *cel puţin* până la** finalul perioadei de semnare a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, **respectiv până la data de .....**

**inclusiv**. Scrisorile de garanţie bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferinţă cu corespondent în România;
**b) Ordin de plată** în contul deschis pe denumirea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv RO84BTRL00501202P80178XX, deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A. Sucursala Oradea.

**1.2. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA, are dreptul de a reține garanția de participare**, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:
a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;
b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

**1.3. Garanţia de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant**, după cum urmează:
- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;
- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

***2) Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (DOCUMENTELE DE CALIFICARE):***

**► A. Pentru persoana juridică ROMÂNĂ:**

a) *Formularul A* – Informații generale,
b) *Certificatul de înmatriculare a societății*, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
c) *Copii de pe Statutul* și de pe Contractul societății (cu actele adiționale semnificative) cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul,
d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului* societății că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-una din situațiile prevăzute de Legea nr 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr 85/2006 privind procedura insolvenței – în original:
e) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;
f) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original;
h) *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;
i) *Certificate* eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală, Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor

***NOTĂ:*** În temeiul actelor normative în vigoare, cerințele privind obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanții prezintă – **la data depunerii ofertelor** - înlesniri la plată de genul eșalonărilor sau compensărilor, aprobate de către organele competente în domeniu.

**►B. Pentru persoana juridică STRĂINĂ:**

a) *Formularul A* – Informații generale
b) *Actul de înmatriculare a societăţii* comerciale străine, traducere legalizată;
c) *Traducerea legalizată de pe statutul şi contractul societăţii* comerciale, cu actele adiţionale semnificative;
d) *Declaraţie pe proprie răspundere* a administratorului societăţii că nu se află în insolvenţă, faliment sau lichidare judiciară;
e) *Împuternicire*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate;
f) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;
g) *Scrisoare de bonitate financiară*, traducere legalizată;
h) *Bilanţul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, traducere legalizată.

**<u>NOTĂ:</u> Activitatea pe care investitorul urmează să o desfășoare autorizat în Parcul Industrial trebuie să respecte prevederile P.U.Z.-ului în legătură cu zonificarea funcțională (zona de industrie ușoară nepoluantă – a se vedea *Anexa nr.1*).**

**Având în vedere cele menționate, <u>fiecare ofertant va opta pentru o singură parcelă</u> adecvată domeniului său de activitate.**

***3) <u>OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ</u> propriu-zisă*** va fi intocmită conform cerințelor de la Punctul XII.

*Fiecare document distinct care face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe și contract de vânzare – cumpărare cu plata prețului in rate și rezerva proprietății (conținând clauzele minime obligatorii conform Anexei 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness I), trebuie să fie semnate cu semnătură electronică calificată de către reprezentantul legal al Societății/împuternicit, fapt care atestă însușirea de către ofertant a conținutului documentelor depuse, excepție fac documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, acestea nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc.*

## <u>XII. OFERTA TEHNICO – FINANCIARĂ</u>

1) **Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:**

1.1. **Parcela solicitată** (identificată cu numărul lotului și suprafața);
1.2. **Prețul de cumpărare al terenului, în rate pe 25 ani și rezerva proprietății,** exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani);

2) **Formularul A – Informații generale**

3) **Formularul B** – Rezidentul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în *Parcul Industrial Eurobusiness I*, inclusiv procesele tehnologice folosite **(Informații privind activitățile viitoare)**;

4) **Formularul C (Angajamentul privind investițiile asumate)** – Rezidentul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în *Parcul Industrial Eurobusiness I*, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafeței terenului (parcelei).

În Formularul C ofertantul va specifica și **termenul final de realizare a investițiilor**.

În cazul în care investiția propusă va fi realizată etapizat, ofertantul va prezenta și un **Grafic estimativ de lucrări.**

**Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să respecte *cumulativ* următoarele condiții:**

a) **70 (șaptezeci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp**, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde de protecție;

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).

b) **20% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat**, constând în construcții cu acoperis ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta)

c) **Locuri de muncă noi pe care se angajează să le creeze: minimum 5 locuri de muncă.**

**NOTĂ: Ofertele care nu respectă cumulativ condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.**

5) **Formularul D (Angajamentul privind personalul angajat)**;

6) **Formularul E (Declarația privind problemele de mediu)**;

7) **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției**, respectiv - *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape).

8) **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului** propus de către ofertant.

9) **Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe**, asumat prin semnătură și ștampilă);

10) **FORMULARUL G – Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.**

**NOTĂ: Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrice a investiției, a extrasului de cont sau - în situația în care**

**finanțarea se va face prin accesarea unui credit - a scrisorii de confort emisă de către bancă.**

## XIII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat **(Anexa 2)**, în vederea atribuirii parcelelor disponibile identificate prin **Anexa 1 (Parcelele nr.....).**

**La licitație pot participa persoanele juridice române și străine.**

Ofertanții vor trimite un folder arhivat cu parolă, care va conține documentele de calificare și oferta tehnico – financiară în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat distinct cu semnătură electronică calificată de administratorul Societății/persoană împuternicită, documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată. Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc.), pe adresa [illegible] (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fișiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: https://wetransfer.com/ ), respectând calendarul Licitației. Parola va fi transmisă într-un email separat după expirarea termenului de trimitere a ofertelor și până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentanții Societății participante la procedura de Licitație Deschisă, administrator/persoană împuternicită.

**Folderul electronic arhivat și parolat, va conține următoarele documente:**

- ***Scrisoarea de înaintare*** care va conține numărul/numerele parcelei pentru care se oferează, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse;
- **documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini (Punctul XI);**

- ***Dovada constituirii garanției de participare*** (Punctul XI);

- ***OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă*** întocmită conform Punctului XII din prezentul Caiet de Sarcini, însoțită de următoarele documente semnate cu semnătură electronică calificată:

1. **Oferta financiară**
2. **Formularul A – Informații generale**
3. **Formularul B - Descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în Parcul Industrial EUROBUSINESS I (Informații privind activitățile viitoare)**
4. **Formularul C - Angajamentul privind investițiile asumate**
5. **Formularul D - Angajamentul privind personalul angajat**
6. **Formularul E – Declarația privind problemele de mediu**
7. **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției**, respectiv – *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiției;
8. **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertanți**
9. **Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe);**

10. FORMULARUL G – Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

În cazul adjudecării parcelei/parcelelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I vor face parte integrantă din contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi trimise în format electronic (arhivă parolată), pe adresa de e-mail: contact@adlo.ro, cu respectarea termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în **Anexa 2 - Calendarul licitației.**

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor în data de ....., ora 14,00, la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, care anterior a fost trimisă pe email în termen. Societățile participante la procedura de Licitație Deschisă, care nu trimit parola prin e-mail, după expirarea termenului de trimitere a ofertelor și până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societății participante la procedura de Licitație Deschisă, administrator/persoană împuternicită. Lipsa parolei în oricare din cele două variante prezentate mai sus, duce la descalificarea ofertantului, fără evaluarea ofertei.

## XIV. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

## XV. ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelelor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor.

**Concomitent cu încheierea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe se va semna și Contractul de Vânzare – Cumpărare cu Plata Prețului în Rate și Rezerva Proprietății.**

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani)** – ***30 puncte***
- **Investiția la care se angajează** – ***40 puncte***
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze** – ***20 puncte***
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție** – ***10 puncte***

*Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul.*

Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Prețul oferit»*** se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

- Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: Sn = (preț n/preț maxim) * punctajul maxim acordat.

Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Investiția la care se angajează»*** se acordă astfel:

- Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: In = (investiție n/investiție maximă) * punctajul maxim acordat

Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Locurile de muncă la care se angajează»*** se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare
- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: Pn = (locuri n /locuri maxime) * punctajul maxim acordat

Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/nespecificat) nu vor primi niciun punct.

În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.

Parcelele disponibile vor atribuite ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

a) fiecărui ofertant respins: motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;

b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Societatea are dreptul de a **nu** comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;

b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408 863, telefon 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin dispoziția Primarului Municipiului Oradea.

***Alte informații despre Parcul Industrial EUROBUSINESS I pot fi obținute de pe pagina web a Societății* AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. (https://adlo.ro/) *sau prin e-mail la adresa contact@adlo.ro***

## XVI. ANEXE

**ANEXA 1** – Planul Parcului Industrial Eurobusiness I conținând parcelele (unitatile) disponibile, Cărțile Funciare și Planurile de Amplasament
**ANEXA 2** – Calendarul licitației deschise
**ANEXA 3** – Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I
**FORMULARUL A:** Informații generale
**FORMULARUL B**: Informații privind activitățile viitoare
**FORMULARUL C:** Angajamentul de investiții
**FORMULARUL D**. Angajamentul referitor la personalul angajat
**FORMULARUL E:** Declarația privind problemele de mediu
**FORMULARUL F** – Contractul de administrare și de prestări servicii conexe
**FORMULARUL G** – Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății

**AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA**

Prin Director General Provizoriu,
**Mihai JURCA**

**MUNICIPIUL ORADEA**

Prin Primar,
**Florin Alin BIRTA**

**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
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

*Anexa nr.2 la Hotărârea nr.23/2013 (modificată/completată/actualizată)*

***Formularul A***

## INFORMAȚII GENERALE

Denumirea OFERTANTULUI:

_____

Reprezentantul legal al OFERTANTULUI:

_____

Sediul OFERTANTULUI:

_____

Datele de contact ale OFERTANTULUI:
(telefon/fax, e-mail)

_____

Pagina web:

_____

Persoană de contact:

_____

Profilul de activitate:

_____

Cifra de afaceri (pe ultimii 3 ani):

_____

Alte locații în RO/UE:

_____

Numărul de angajați:

_____

Alte informații pe care OFERTANTUL consideră necesar să le menționeze:

_____

*Semnătura autorizată,*

*Anexa nr.2 la Hotărârea nr.23/2013 (modificată/completată/actualizată)*

***Formularul B***

## INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați și ne asumăm să ne desfășurăm activitatea în **Parcul Industrial *EUROBUSINESS I***, începând cu _____ (trimestrul/luna), _____ (anul) în următoarele domenii de activitate:

***Activitatea 1***
*Descriere:*

_____
_____
_____

***Activitatea 2***
*Descriere:*

_____
_____
_____

Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: ***DA*** ı ***NU*** ı
Dacă ***DA***, vă rugăm să descrieți:

_____
_____
_____

*Semnătura autorizată,*

*Anexa nr.2 la Hotărârea nr.23/2013 (modificată/completată/actualizată)*

*Formularul C (Anexa ... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe)*

## ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a ....., în calitate de reprezentant legal al Societății ....., cu sediul social situat la adresa ....., declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să realizeze în Parcul Industrial Eurobusiness Parc Oradea I următoarea investiție:

*i. Denumirea și descrierea* (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip constructie, linii tehnologice, etc) .....

*ii. Valoarea planificată (în Euro, fără T.V.A.)* ....., detaliată pe componente, astfel:

- construcții și instalații
- utilaje și echipamente cu montaj
- utilaje fără montaj

*iii. Termenul de execuție:* .....

II. Construcţiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS I (**Anexa nr....**).

III. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:

- utilităţile şi instalaţiile altele decât cele înglobate în construcţii (instalaţii de aer condiţionat, corpurile de iluminat, instalaţiile sanitare, centrale termice etc).
- racordurile la infrastructura pusă la dispoziţie de Parcul Industrial EUROBUSINESS I.

*Ofertant*

(Semnătura şi ștampila) Data .....

## ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

Subsemnatul/a ....., în calitate de reprezentant legal al Societăţii ....., cu sediul social situat la adresa ....., declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal după cum urmează:

***Personal total planificat: ..... angajaţi***, astfel:

- până la data de ..... : ..... angajaţi din care: ..... cu studii superioare;
- până la data de ..... : ..... angajaţi din care : ..... cu studii medii sau altele.

***Din care:***

- **PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul Industrial Eurobusiness I:**

**..... PERSOANE.**

La data realizării numărului de personal menţionat, mă angajez necondiționat să remit Societății-Administrator un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezint şi semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Pe durata derulării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura in Parcul Industrial Eurobusiness I, ne angajăm ca numărul de angajaţi să **NU** scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA.

*Ofertant*

(Semnătura și ștampila) Data .....

***Formularul E (Anexa ... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe)***

## DECLARAȚIA OFERTANTULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului, iar exploatarea unității existente în Parcul Industrial Eurobusiness I este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

*Ne angajăm* să respectăm autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

*Confirmăm* că ne sunt pe deplin cunoscute atât situația juridică a terenului contractat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

*Declarăm* că am fost informați pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investițiilor, iar suportarea lor va reveni Societății noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfășurăm* în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa si solul.

Toate activitățile le vom desfășura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

*Toate deșeurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita într-o arie special amenajată* în acest scop. Deșeurile le vom colecta pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile generate pe care *nu* le vom putea reutiliza vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor o vom face respectând cerințele autorităților sanitare.

*Ne obligăm* ca mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condițiile stabilite prin autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deținem această autorizație și/sau licență. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

*Ofertant,*

Data .....

***Formularul F***

**CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ŞI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR....**

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

**Art. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE**

1.1. **MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Piaţa Unirii nr. 1, cod 410100, Cod Fiscal 4230487, reprezentat de domnul Birta Florin Alin – Primar,

1.2. **Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.**, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Judeţul Bihor, cod poştal 410209, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dl Jurca Mihai cu funcţia de Director General Provizoriu, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,

şi

1.3. **Societatea** ..... înfiinţată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ....., strada ..... nr....., Judeţul ....., cod poştal ....., Tel: .....; Fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ...../...../....., având C.U.I ....., cont IBAN nr. ..... deschis la ..... sucursala ....., reprezentată legal de ....., cu funcţia de ....., în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS I, pe de altă parte

**AVÂND ÎN VEDERE CĂ:**

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafaţă de ..... hectare, situat în Oradea, Şoseaua Borşului, Judeţul Oradea, conform hărţii ataşate ca şi **Anexa 1** („**Proprietatea**");
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea publică a Municipiului în proprietatea privată a Municipiului în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 985/2008;
- Municipiul este acţionarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul şi **Administratorul** au încheiat în data de 19 Noiembrie 2008 Contractul de Administrare nr. 196329 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.1030/2008 cu modificările ulterioare;
- În baza Ordinului 685/2008 al Ministerului Internelor şi Reformei Administrative, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Oradea I funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Societăţii AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul ..... şi şi-a exprimat intenţia fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial construcţiile necesare pentru desfăşurarea activităţilor sale de ..... şi a oricăror altor activităţi conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcţii care, pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, ţevi, reţele şi alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare şi conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv "**Construcţiile**") şi (*ii*) şi pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;

- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de ***LICITAȚIE DESCHISĂ*** desfășurate în perioada ..... 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 Oradea I, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.25/2009 astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr.10 (**"Regulamentul"**);
- La data prezentului Contract, părțile au încheiat: Contractul autentificat sub nr. ...../..... de ....., prin care Proprietarul a semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății 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 Oradea I, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.25/2009 și modificat prin Hotărârile Consiliului Local Oradea nr.511/2013, nr.768/2014, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, nr.321/27.03.2018, nr.543/24.05.2018, nr.30/30.01.2019, nr.608/14.08.2020, nr.23/27.01.2022 și nr.833/29.09.2022;
- 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:

a) iluminatul public în spațiile comune;
b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;
c) supravegherea accesului în Parcul Industrial și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
e) 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.
f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin „**spaţii comune**" părţile înţeleg toate spaţiile care fac parte din Parcul Industrial şi se află în folosinţa comună a tuturor rezidenţilor, *cu excepţia* Unităţii şi a unităţilor deţinute de ceilalţi rezidenţi din Parcul Industrial.

În cazul în care Rezidentul finalizează investiţia, îşi îndeplineşte angajamentele asumate şi plăteşte anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare, în conformitate cu prevederile **Contractului de Vânzare - Cumpărare**, Administratorul şi Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract şi care va respecta conţinutul contractului-cadru de administrare şi de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

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

- Adresă: strada ....., Oradea , Judeţul Bihor, România;
- Suprafaţă totală: ..... (.....) metri pătraţi;
- Număr cadastral: .....
- Număr de carte funciară: .....

Cartea Funciară nr. ..... - Oradea în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca şi **Anexele nr.2** şi **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 şi desfăşurării activităţilor descrise în **Anexele nr.4 şi nr.5 („Proiectul/Angajamentul de investiţii")**.

2.5. Prin **"Unitate"** părţile înţeleg partea integrantă a Proprietăţii reprezentată de parcela de teren aflată în folosinţa exclusivă şi temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură şi în cadrul căreia Rezidentul desfăşoară activităţi economice autorizate în mod corespunzător, într-un regim de facilităţi specifice, după caz, şi cu respectarea dispoziţiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

2.6. Unitatea este conectată la Infrastructură şi este exploatată de către Rezident în vederea desfăşurării activităţilor autorizate în cadrul Unităţii şi a altor activităţi adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate şi în concordanţă cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

2.7. Prin "**Infrastructură**" părţile înţeleg ansamblul de construcţii, instalaţii, sisteme de Alimentare cu energie electrică şi termică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii, 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 şi/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin "**Infrastructură Comună**" părţile înţeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcţii, instalaţii, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii, 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 şi/sau Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului şi care este destinată folosinţei comune de către toţi rezidenţii Parcului Industrial, inclusiv de către Rezident.

2.9. Prin "**Infrastructură Exclusivă**" părţile înţeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcţii, instalaţii, sistemele de alimentare cu energie electrică şi termică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii din perimetrul Parcului Industrial care la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum şi la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea şi/sau a Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, şi care este aferentă exclusiv Unităţii şi este în folosinţa exclusivă a Rezidentului.
Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terţe părţi în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcţiilor şi nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

## Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzecişicinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract („**Durata**").

## Art. IV. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

**4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere, şi garantează următoarele:**
4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal dreptul de administrare asupra Terenurilor ("**Unităţii**") şi are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile şi de a-şi asuma faţă de Rezident obligaţiile prevăzute în prezentul Contract.
4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului 685/2008 al Ministrului Delegat pentru Administraţie, modificat prin Ordinul nr.902/2016 al M.D.R.A.P., a fost obţinut în mod legal şi, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras şi nu există motive pentru o astfel de retragere.
4.1.3. Terenul **nu** face şi nu a facut 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 terţe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.
4.1.4. La data semnării, terenul **nu** constituie şi nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare şi 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 terţe persoane.
4.1.6. Terenul **nu** este scos din circuitul civil şi nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilităţii 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 reţele de utilităţi 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, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi 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.670/2009 (**Anexa nr.9**).
4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea Terenului.

4.1.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Administrator şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.1.12. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 ţinut. 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 deţine prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.
4.1.13. Are capacitatea, puterea şi autorizarea depline şi a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda şi executa în mod corespunzător prezentul Contract şi fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.
4.1.14. Este o societate având forma juridică menţionată mai sus şi fiind constituită în mod valabil şi organizată în mod corespunzator în baza legilor din România, având autoritatea de a-şi desfăşura activitatea în forma actuală.
4.1.15. Administratorul nu este în insolvenţă şi 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 şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Administratorului.
4.1.16. Orice informaţii şi documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor din prezentul şi/sau dezvoltarea Proiectului.

**4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere şi garantează următoarele:**
4.2.1. Este o societate legal organizată, funcţionând în mod valabil potrivit legilor române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea şi pentru a realiza Construcţiile în vederea dezvoltării activităţilor sale economice.
4.2.2. Activităţile de producţie şi/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare. Rezidentul se obligă să obţină toate avizele, permisele sau autorizaţiile ori acordurile necesare pentru activităţile pe care le va desfăşura.
4.2.3. Prezentul Contract şi Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii au fost încheiate în mod corespunzător şi valabil de către Rezident şi constituie obligaţii legale, valabile şi angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract şi din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică şi tehnică pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligaţiile contractuale.
4.2.5. Societatea ..... şi-a asumat realizarea investiţiei propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.** ...../.....
4.2.6. Informaţiile/documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de licitaţie deschisă şi în documentele de identificare sunt complete şi reale.
4.2.7. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 ţinut. 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 deţine prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este

obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.

4.2.8. Rezidentul nu este în insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Rezidentului.

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

4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligaţiilor legale privind protecţia mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, Rezidentul nu poate fi ţinut răspunzător pentru nicio încălcare de către terţe părţi a obligaţiilor legale privind protecţia mediului.

4.2.11. Orice informaţii şi documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliaţi ai acestuia, consultanţi sau altor persoane desemnate de către aceştia, sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor prevăzute de prezentul.

4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declaraţiile şi garanţiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte şi nu induc în eroare şi este de acord că respectivele declaraţii şi garanţii vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existenţă prezentului Contract.

4.2.13. În cazul în care oricare dintre părţi va lua cunoştinţă în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declaraţiilor şi garanţiilor din prezentul, va informa în mod prompt celelalte părţi despre aceasta.

## Art. V. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor şi a dreptului de folosinţă asupra Infrastructurii Comune şi 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 suprafaţă a Unităţii, respectiv la ..... 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 părţi, 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 poştă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, valabil la data emiterii facturii.

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

5.5. Taxa de administrare va fi actualizată anual cu rata inflaţiei în Zona Euro, categoria Servicii, aşa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

5.6. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine şi obligaţia de a plăti lunar/la scadenţă preţul utilităţilor şi al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct şi exclusiv din partea unor terţe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licenţiaţi.

## Art. VI. DREPTURILE PĂRŢILOR

**6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:**
6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea şi pe cheltuiala sa.
6.1.2. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Unităţii, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi in Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi al accesului la Unitate, precum şi dreptul de a folosi Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu diligenţa unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradaze sau deterioreze şi, exceptând uzura normală, să o menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.
6.1.3. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Terenului şi de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi accesului la Teren.
6.1.4. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri şi pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum şi de alte facilităţi prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale şi Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.
6.1.6. Rezidentul este conştient 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 şi Administraţiei Publice) înainte de începerea construcţiei, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice nr. 2980/2013 şi în alte acte normative/hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, aflate în vigoare la data cererii, precum şi în orice alte Legi aplicabile.
6.1.7. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului şi 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 şi orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum şi penalităţile de întârziere aferente, după caz.
6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenţii Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial.
6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul şi modul de realizare a Proiectului propus şi modul de respectare a obligaţiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.
Rezidentul va fi informat în scris cu cel puţin 3 zile lucrătoare înainte de inspecţie.
Respectivele Inspecţii vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) şi pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele şi zonele Unităţii şi ale Construcţiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.
6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecţie care ar putea afecta desfăşurarea activităţii acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidenţiale sau chestiuni ce ţin de siguranţă şi 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 I 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 prezentul 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 condordanță 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 şi/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizaţi, toate în concordanţă cu necesităţile exprese ale Rezidentului.
7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafaţa de teren neconstruită.
7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei unităţilor de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor învecinate.
7.1.18. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unităţii - un nou contract de administrare şi de prestări servicii conexe, având conţinutul-cadru anexă la Regulament.
7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 10 (zece) zile de la cumpărarea Unităţii, la administraţia Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor penalităţi în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului Industrial, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalităţile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menţionat, cu Administratorul.
7.1.20. Rezidentul are obligaţia de a nu cesiona terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligaţiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. ***Administratorul are următoarele obligaţii:***
7.2.1. Să asigure şi să susţină în mod deplin şi să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract şi din Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum şi la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepţia celor situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului Industrial).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus şi realizat atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utiliţăti publice existente (apă, canalizare, electricitate, energie termică etc) la limitele Unităţii. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a reţelelor de utilităţi sunt în curs de execuţie.
7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Municipiul Oradea.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate.
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită şi să se asigure că nu li se va permite rezidenţilor din zona Parcului Industrial şi/sau altor terţi să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă.
7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu cel puţin 15 zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi care vor fi executate de către rezidenţii Parcului Industrial.

7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.
7.2.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, Infrastructurii Comune şi 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 şi a Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, exceptând lucrările de intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă necesare.
7.2.15. Să furnizeze la timp şi în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile şi la cele mai înalte standarde de expertiză, competenţe, atenţie, diligenţă şi precauţie care sunt aşteptate de la un administrator şi proprietar diligent.
7.2.16. Municipiul Oradea, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul şi din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea şi care este necesară pentru folosinţa şi accesul adecvat la Unitate, şi se va asigura că respectiva infrastructură este menţinută în permanenţă în stare bună de funcţionare.
7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informaţiile şi sprijinul necesar în vederea obţinerii tuturor facilităţilor prevăzute de Legile aplicabile, precum şi toate avizele, licenţele, acordurile şi autorizaţiile necesare pentru dezvoltarea şi funcţionarea legală a Proiectului.
7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părţile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligaţii prevăzute de Legile aplicabile, Regulament şi prezentul Contract.

## Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

## Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi în oricare din următoarele cazuri:

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

a) Rezidentul nu plăteşte Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;
b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligaţiile care îi incumbă conform prezentului Contract şi 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 circumstanţele obiective de la data notificării;
c) Rezidentul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii şi Proprietarul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;

d) în situaţia în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Oradea I (anexat) şi/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale şi nu remediază această situaţie 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 situaţia în care:

a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligaţiile prevăzute în prezentul Contract şi 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 circumstanţele obiective de la data notificării;
b) Administratorul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, iar Rezidentul este îndreptăţit 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 şi fără intervenţia instanţei, în cazul in care Rezidentul îşi încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii sau pentru orice alt motiv şi nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unităţii.

9.3. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menţionat 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 părţilor, prin act adiţional la Contract.
9.5. Contractul va înceta de drept (în temeiul legii) în cazul în care Rezidentul şi/sau Administratorul intră în procedura falimentului, procedura dizolvării sau procedura lichidării, în conformitate cu Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă.

## Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile înţeleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.
10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţială a obligaţiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părţi despăgubiri.
10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

## Art. XI. FORŢA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forţă majoră: cutremure, inundaţii, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri şi alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum şi orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă şi în mod rezonabil insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi şi care pune partea care invocă cazul de forţa majoră în imposibilitatea obiectivă de a-şi executa sarcinile ce-i revin.
11.2. Forţa majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
11.3. Partea afectată de cazul de forţă majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariţia acestora, oferind dovezi în acest sens.

11.4. Niciuna din părţi nu va fi ţinută 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 şi interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii directe.
12.3. Orice dispută născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluţionată amiabil) va fi soluţionată de instanţele competente.

## Art. XIII. COMUNICĂRI

13.1. Orice comunicare între părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiţia 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 părţi celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

**Către AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**
**În atenţia: Jurca Mihai**
**Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,**
**Oradea, Judeţul Bihor**
**Fax: 0259/408.863**
**E-mail: contact@adlo.ro**

**Către .....,**
**În atenţia: .....**
**Adresa:Strada ....., nr.....,**
**....., Jud. .....**
**Fax: .....**
**E-mail: .....**

## Art. XIV. DISPOZIŢII FINALE

14.1. Toate părţile 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 îşi vor produce, în continuare, efectele, cu excepţia cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiţie esenţială a prezentului Contract. În toate cazurile, părţile vor agrea cu bună credinţă prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putinţă de cele declarate nule sau anulate, cu excepţia (în situaţia în care acestea sunt condiţii esenţiale) cazului în care oricare dintre părţi decide să înceteze unilateral prezentul Contract şi să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.
14.2. Părţile convin că toate informaţiile referitoare la termenii şi clauzele acestui Contract, precum şi toate informaţiile p e care o parte le primeşte de la celelalte părţi pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor fără acordul prealabil expres al celorlalte părţi nicio asemenea informaţie, înainte şi pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidenţialitate informaţiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.
14.3. Părţile vor furniza cu buna-credinţă informaţiile ulterioare, indiferent de suport, şi vor încheia documentele şi actele, precum şi vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.
14.4. Următoarele Anexe menţionate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract şi se semnează/se ataşează în acelaşi număr de exemplare ca şi Contractul:
- Anexa 1 Proprietatea
- Anexa 2 Cartea funciară
- Anexa 3 Planul de amplasament

- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiţii asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declaraţia Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcţionare al Parcului Industrial EUROBUSINESS I

**Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ....., la sediul Societăţii AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.**

**MUNICIPIUL ORADEA (*PROPRIETAR*)** ***REZIDENT,***

**PRIMAR**
**BIRTA FLORIN ALIN**

**Societatea .....**
**.....**
**.....**

**VIZAT JURIDIC,**
**Director Executiv Direcţia Juridică**
**MARC OLTEA DIANA**

***ADMINISTRATOR,***
**Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA**

**DIRECTOR GENERAL PROVIZORIU**
**JURCA MIHAI**

**VIZAT JURIDIC,**
**Consilier Juridic**
**SEBASTIAN HEBRIŞTEAN**

***ANEXA ..... la Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr.....***

# PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
## A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS I

Încheiat astăzi, .....

Între:

Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin ....., având funcţia de ....., în calitate de *Administrator*

şi

Societatea....., cu sediul în cu sediul în loc. ....., strada ..... nr. ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ....., având C.U.I ....., reprezentată legal de ....., cu funcţia de Administrator în calitate de *Rezident*,

Se predă/se primeşte Terenul în suprafaţă de ..... m.p. , situat în Parcul Industrial Eurobusiness I, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administare şi de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafaţa este delimitată prin ..... de Unitatea ..... la ..... şi Unitatea..... la ..... .

Terenul se predă fără niciun fel de construcţii edificate pe suprafaţa sa, fără arbori, arbuşti sau vegetaţie care ar putea împiedică exploatarea normală a Terenului, precum şi liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. ..... - Oradea anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../.....* şi ale Regulamentului de Funcţionare al Parcului Industrial Eurobusiness I, pe toată durata desfăşurării activităţii acestuia în Parcul Industrial Eurobusiness I.

***Administrator,*** ***Rezident,***

**AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.** .....

*Formularul G*

# CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE CU PLATA PREȚULUI ÎN RATE ȘI REZERVA PROPRIETĂȚII

**I.PĂRŢILE CONTRACTANTE:**

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

....., în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

pe de altă parte, a intervenit prezentul Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, în următoarele condiții

**II.OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.2.1.** Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând **teren intravilan,** categoria de folosință curți-construcții, în suprafaţă de ..... mp, situat în mun. Oradea, str. ....., nr....., județul Bihor, identificat cu nr. **cad. .....**, înscris în **C.F. nr. ..... Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS ..... ORADEA.**

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

Cumpărătorul va plăti prețul în 25 rate anuale, condiționat de îndeplinirea cumulativă a umătoarelor obligații:

- de a finaliza investiția și a angaja personalul asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract)
- de încadrare în termenul pentru finalizarea investiției care este de maximum 5 ani, cel târziu până la data de ....., inclusiv.
-de a plăti ratele anuale, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii.

După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul pentru finalizarea investiției care este de 5 ani, cel târziu până la data de ....., inclusiv, de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

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

**Art.2.3.** Vânzarea terenului menţionat la art. 2.1. a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr..... din data de .....

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

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

**III. PREŢUL ŞI CONDIŢIILE DE PLATĂ**

**Art.3.1.** Preţul de vânzare al terenului este de ..... **Eur** (.....), fară TVA, plătibil în 25 de rate anuale, în cuantum de ..... Eur/an (.....), fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii şi aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr...../..... În ceea ce privește T.V.A., conform prevederilor legale în vigoare se va aplica regimul de taxare inversă.

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

**(2)** Condiția realizării investiției și angajarea personalului asumat este obligatorie și se va realiza cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cel târziu până la data de ....., inclusiv.

**(3)** După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul de maximum 5 ani, de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare 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.

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

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

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

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

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

**Art. 3.3.** Executarea cu întârziere a obligaţiilor de plată conduce la calcularea de majorări de întârziere în cuantum legal stabilit pentru creanţe fiscale.

**IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISCURI**

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

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

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

*(i)* dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile sub condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, cu regulamentele obligatorii emise de Administrator în conformitate cu prezentul Contract și cu Legea Parcurilor Industriale și în general cu oricare Legi aplicabile;

*(ii)* dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Contract, termenul "*Sarcină*" va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (*cu excepția* a dreptului de preempțiune prevăzut la Art.6.7.);

*(iii)* dreptul de înscriere a construcțiilor viitoare în Cartea Funciară;

*(iv)* dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și

*(v)* dreptul de folosință cu privire la porțiunea de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia.

**V. GARANŢII**

**Art.5.1** Vânzătorul garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicţiunii prevazute de art. 1695 din Codul Civil referitor la dreptul de proprietate transferat.

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

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

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

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

**VI. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR**

**Obligaţiile cumpărătorului**

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

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

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

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

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

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

**Art. 6.7.** Drept urmare, noul cumpărător va putea achiziţiona Terenul sub condiţia că va desfăşura anumite activităţi specifice care respectă activităţile propuse de Parcul Industrial Eurobusiness ..... Oradea precum și cu respectarea dreptului de preemțiune pe care ***Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.*** îl are la cumpărarea imobilului (teren și construcții).

**Cumpărătorul se obligă să acorde Administratorului Parcului Industrial Eurobusiness..... Oradea, Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A., dreptul de preempţiune, în calitate de preemtor convenţional, cu privire la terenul care face obiectul prezentului Contract şi asupra construcţiilor prezente şi viitoare,** care va fi notat în Cartea Funciară. Acest drept de preempțiune va fi exercitat în următoarele condiții:

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

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

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

*(i)* Administratorul **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea**

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

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

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

**Obligaţiile Vânzătorului**

**Art.6.8.** Părţile contractante se obligă reciproc să transmită toate obligaţiile şi drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept; aceasta explicit şi în scris cu obligaţia de a transfera angajamentele asupra succesorilor de drept.

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

## VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

## VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

**Art.8.1.** Prezentul contract se consideră rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere şi altă formalitate în situaţia în care CUMPĂRĂTORUL nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrare în termenul de maximum 5 ani, de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligațiilor asumate, Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1399 și următoarele din Codul Civil.

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

un caracter exemplificativ și nu limitativ.

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

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

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:

- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico – economică, după caz, care se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă.
- Care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

## IX. FORȚA MAJORĂ

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

## X. LITIGII

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

## XI. COSTURI

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

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

## XII. DISPOZIȚII FINALE

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

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

*Anexa nr.2 la Hotărârea nr.23/2013 (modificată/completată/actualizată)*

**VÂNZĂTOR,** **CUMPĂRĂTOR,**

Licitatia deschisa .....

*ANEXA nr. 2*

# CALENDARUL LICITAȚIEI DESCHISE

# (PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS I)

| | |
|---|---|
| Publicarea Anunțului de participare | Data publicării |
| Perioada de depunere a ofertelor | 21 de zile calendaristice de la publicarea anunțului de participare |
| Deschiderea ofertelor | Ultima zi de depunere a oferterior, ora 14:00 |
| Perioada de evaluare a ofertelor (termenul estimativ în funcție de numărul de oferte depuse, termenul se poate prelungi, în situația prelungirii termenului se va comunica participanților la licitație perioada de prelungire) | 5 zile lucrătoare de la deschiderea ofertelor |
| Anunțarea rezultatului licitației | După finalizarea evaluării oferte or |
| Perioada de depunere a contestațiilor | 3 zile lucrătoare de la comunicare (termen maxim 10 zile analiză contestații) |
| Perioada de semnare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe *(estimativă)* | Termen maxim 45 de zile de la comunicarea rezultatului final |

CUI RO 24734055 J05/2814 12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursa a Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str Primariei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

*Anexa nr.3 la Hotărârea nr.23/2013*
*(modificată/completată/actualizată)*

AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

# CAIETUL DE SARCINI

## privind atribuirea parcelelor (unităţilor) disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA

## I. DATE GENERALE

**Prezentul Caiet de Sarcini îşi propune să le ofere celor interesaţi toate informaţiile utile cu privire la modalitatea şi la procedura de atribuire a parcelelor disponibile** în perimetrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA*, **identificate conform *Anexei 1* – Planul Parcului Industrial - Parcele scoase la licitaţie** (respectiv **Parcelele nr.....**) destinate firmelor care desfăşoară activităţi încadrate în profilul de activitate al *Parcului*.

Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea are o suprafaţă totală de 80,19 ha, fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea pe Strada Ogorului, pe fostul amplasament al terenului de antrenament militar (*Tancodrom*) în vecinătatea cartierului Grigorescu. Parcul Industrial Eurobusiness II este administrat de către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA (denumită în continuare ADLO) al cărei capital majoritar este deţinut de către Municipiul Oradea.

Suprafaţa totală de teren supusă prezentei proceduri este de ..... ha fiind proprietatea Municipiului Oradea, fiind în administrarea şi exploatarea ADLO.

| Numărul parcelei | Suprafaţa parcelei (*mp*) |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |

**NOTĂ: Din suprafaţa fiecărei unităţi, o porţiune de 18 m de-a lungul laturii exterioare a fiecarei parcele va fi destinată în mod obligatoriu înfiinţării de către rezidenţi a barierei verde de protecţie, conform PUZ-ului aprobat.**

**Scopul organizării prezentei proceduri îl reprezintă atribuirea în folosință exclusivă a parcelelor disponibile** – *la data desfășurării licitației* - în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, identificate cu **numerele** ..... *(cu număr cadastral)*, conform ***Planului Parcului Industrial Eurobusiness II - Parcele disponibile*** (**Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament)**.

Atribuirea parcelelor se face de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. prin procedura de *licitație deschisă*, în baza Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, a Hotărârii nr.177/2012 a Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea contractului de administrare a Parcului Industrial Eurobusiness II între Municipiului Oradea și EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A, a Hotărârii nr.418/2012 a Consiliului Local al Municipiului Oradea privind aprobarea Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea II, modificat prin Hotărârile nr.512/2013, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, nr.30/30.01.2019, nr.608/14.08.2020, nr.916/26.11.2020, nr.913/26.11.2021, nr.23/27.01.2022 și nr.833/29.09.2022 ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, precum și în temeiul Hotărârii nr.10/17.03.2014 adoptată de către Adunarea Generală a Acționarilor EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Având în vedere dotările și utilitățile cu care este prevăzut Parcul (model "*green field*"), respectiv destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construirii de hale/clădiri pentru diversele activități de producție si servicii.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial Eurobusiness II* viitorii rezidenți să realizeze cu preponderență următoarele activități:

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

La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS II trebuie să aibă ca obiect de activitate principal **codurile CAEN** care se regăsesc în Regulamenul de funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II.

Toate activitățile care se vor desfășura în cadrul Parcului Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.

Totodată, rezidenții Parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

Nicio activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial.

În cadrul Parcului Industrial este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

Conform Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II, ***rezidenți ai Parcului Industrial sunt*** operatorii economici, persoane juridice române sau străine, care dețin o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul *Parcului Industrial Eurobusiness II*, în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe/contract de concesiune și/sau a altui contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Oradea, în calitate de proprietar al terenului aferent Parcului Industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a Contractului de Administrare nr. 68518/18.04.2012, să le încheie cu rezidenții.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial II este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a Contractului de Administrare nr.68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea să le încheie cu rezidenții.

**Infrastructura Parcului Industrial Eurobusiness II** reprezinta ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, 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 EUROBUSINESS II, care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz.

**Infrastructura comună a Parcului Industrial Eurobusiness II** reprezinta partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, 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 va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial.

**Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial Eurobusiness II** reprezinta partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului Industrial.

**Unitatea** reprezinta partea integrantă a Parcului Industrial reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea/administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial și în cadrul căreia rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale

## II. CONDIŢIILE MINIME OBLIGATORII PREVĂZUTE PENTRU ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL

1. **Suma investită**: ***minimum* 70 EUR/mp** (raportată la suprafaţa totală a unităţii pentru care se depune oferta).

Prin *investiţie* se înţelege valoarea construcţiilor finalizate (construcţii cu acoperiş) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).

2. **Gradul de ocupare a terenului: construcţii cu acoperiş ridicate pe o suprafaţă de *minimum* 20%**, raportată la suprafaţa totală a unităţii (terenului) pentru care se depune oferta.

**3. Locuri de muncă noi pe care se angajează să le creeze: minimum 5 locuri de muncă.**

Va fi respinsă ca ***INACCEPTABILĂ*** oferta care se încadrează într-una din următoarele situaţii:
(i) nu îndeplineşte condiţiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;
(ii) a fost depusă după data şi ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunţul de participare;
(iii) nu a fost însoţită de garanţia de participare, în cuantumul şi/sau având perioada de valabilitate solicitate în caietul de sarcini;
(iv) nu conţine oferta tehnică şi/sau oferta financiară;
(v) au datorii la bugetele locale sau naţionale. Lipsa datoriilor va fi dovedită de ofertant pentru bugetele locale, altele decât Oradea şi pentru cele naţionale. Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO SA va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor. Existenta datoriilor, neasalonate, la bugetele locale şi naţionale va duce automat la excluderea ofertantului. Plata acestor după data limită a depuneri va fi considerat de asemenea motiv de descalificare.

Va fi respinsă ca ***NECONFORMĂ*** oferta care la momentul depunerii nu are toate documentele solicitate prin caietul de sarcini sau unul din documentele respective are termenul de valabilitate expirat, a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicaţiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.
Documentele care pot fi actualizate sau depuse prin clarificări sunt:
- Certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului din România;
- Cazier Judiciar Administratori;
- Scriscare de bonitate financiară;
- Copie de pe *bilanţul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;

**OFERTA ADMISIBILĂ** reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

## III. DESCRIEREA UNITĂȚILOR SCOASE LA LICITAȚIE

Suprafaţa de teren destinată atribuirii este compusă din parcele (unitati) cu suprafeţe individuale conform topografiei, formei geometrice şi dimensiunilor individuale prezentate în (**Anexa nr. 1 şi Anexele CF + Plan Amplasament)** atașate prezentului Caiet de Sarcini.

**Vizitarea amplasamentului**

**Ofertantului i se recomandă să viziteze şi să examineze amplasamentul, precum şi să obţină pentru el însuşi, *pe proprie răspundere şi pe proprie cheltuială*, toate informaţiile necesare elaborării şi depunerii ofertei.**

**Destinaţiile şi condiţiile prevăzute pentru parcelele de teren**

Construcţia halelor/clădirilor industriale, amenajarea căilor de acces, a zonelor verzi şi a parcărilor destinate diverselor activităţi de producţie şi servicii care se încadrează în profilul de activitate al Parcului.

**Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS II**

Administratorul deține/va detine în administrare exclusivă rețelele de telecomunicații, de drumuri, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente, rețeaua electrică de alimentare cu energie electrică și va deține orice alte clădiri, construcții, instalații etc care vor fi realizate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce orice modificări pe care le apreciază ca fiind necesare cu respectarea drepturilor aparținând atât Municipiului Oradea, cât și rezidenților Parcului Industrial.

Niciun rezident al Parcului Industrial nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului Industrial fără acordul prealabil scris al Administratorului Parcului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în administrarea/proprietatea Administratorului și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administrator cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidentului, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului.

În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administratorul Parcului Industrial, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului Parcului Industrial și/sau rezidenților.

Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administratorul Parcului Industrial. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a

folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, *dar fără a se limita la* amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spaţiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spaţiile comune, împrejmuirea spaţiilor comune, abandonarea bunuri pe spaţiile comune, limitarea accesului altor rezidenţi la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

Rezidenţii Parcului Industrial au obligaţia de a respecta legislaţia în vigoare şi normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulaţia auto şi pietonală din interiorul Parcului Industrial

Administratorul Parcului Industrial îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obţinerea oricăror avize, permise sau autorizaţii, fără a fi ţinut responsabil de efectiva autorizare/avizare a activităţii rezidentului.

Administratorul Parcului Industrial nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligaţiilor legale referitoare la activitatea desfăşurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare şi de prestări servicii conexe.

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilităţi, **Parcul Industrial EUROBUSINESS II va dispune de următoarele utilităţi şi dotări:**

a) reţea de energie electrică
b) reţea de apă
c) reţea de canalizare menajeră
d) reţea de canalizare pluvială
e) reţea de iluminat stradal şi perimetral în Parcul Industrial EUROBUSINESS II
f) reţea internă de căi de acces şi de transport, aprovizionare şi de distribuţie bunuri pentru fiecare parcelă;
g) reţea de telecomunicaţii.

Reţeaua interioară de drumuri se va racorda la Strada Ogorului (Şoseaua de centură) printr-un drum colector. Fiecare parcelă va avea acces direct la reţeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

Căile interioare de acces vor avea destinatia de drumuri publice potrivit *Planului Urbanistic Zonal*, ceea ce nu va impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenţilor.

***Lucrările pentru realizarea integrală a reţelelor de utilităţi în Parcul Industrial II au fost demarate de către Proprietarul terenului, Municipiul Oradea, începând cu vara anului 2015 şi sunt finalizate.***

În ceea ce priveşte alimentarea cu gaz metan, racordarea la reţeaua de gaze naturale a oraşului se va putea realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către Societatea Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) şi a unui aviz de principiu emis de către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Întocmirea proiectului şi execuţia branşării la reţeaua publică intră în sarcina rezidenţilor interesaţi.

Modalităţile de exploatare a unităţilor ocupate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II şi de realizare/de utilizare a construcţiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr 126/2012 modificată prin HCL nr. 315/2015, care poate fi consultat la următoarea adresă: https://adlo.ro/ .

În conformitate cu prevederile *Planului Urbanistic Zonal* și cu Regulamentul local de urbanism sunt aplicabile următoarele reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:
- procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 70% din suprafața totală a terenului;
- suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația, de capacitatea construcției și de numărul de angajați;
- spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața incintei fiecărei unități industriale;
- regimul de înălțime al construcțiilor va fi de P +1-2 E sau mansardă;
- sistemul de aliniere a clădirilor este de 5-20 m de la alineament, în corelare cu particularitățile construcțiilor existente.

## III. CONDIȚIILE DE FOLOSINȚĂ SI DE EXPLOATARE A UNITĂȚILOR

Suprafețele de teren care fac obicetul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe toată durata contractului de administrare și de prestări servicii conexe, în condițiile prevăzute prin acesta, urmând ca - la finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat - rezidenții, în baza dreptului de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial II* **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial II* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

## V. OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR

Potrivit Regulamentului de Funcționare, in cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:
a) După parcurgerea procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ în vederea dobândirii calității de rezident al PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS II ORADEA, Societatea care și-a adjudecat parcela, ca urmare a angajamentelor asumate și a procedurii parcurse, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., 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, cu condiția ca la acel moment să fie finalizată investiția și angajarea personalului asumat. Condiția realizării investiției și angajarea personalului asumat este obligatorie și se va realiza cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare.
Plata prețului terenului de către cumpărător se va face în 25 de rate anuale, având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii.
După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajare a

personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.
Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de catre rezident, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică şi valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociaţia Naţională a Evaluatorilor şi agreat de ambele părţi contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.
b) Rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcţie, conform documentaţiei depuse la Instituţia Arhitectului-Şef;
c) să demareze lucrările de construcţie, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare şi de prestări servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 şi a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;
d) să realizeze lucrările proiectului investiţional propus conform autorizaţiei de construire eliberate de organele competente, precum şi în baza acordurilor şi avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
e) să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus şi asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi avizele necesare;
f) să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.
g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare aflate la limitele unităţii şi să plătească lunar sau la scadenţă contravaloarea utilităţilor, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii,
h) să nu cesioneze terţilor, în tot sau în parte, dreptul de folosinţă asupra unităţii şi asupra infrastructurii sau să schimbe destinaţia spaţiului ori natura activităţii/activităţilor desfăşurate,
ı) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeţei de teren neconstruite (în incinta unităţii);
i) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare şi prestări de servicii conexe/contractul de concesiune,
j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
k) să folosească unitatea/unităţile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepţia uzurii normale - să le menţină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosinţă asupra unităţii şi/sau infrastructurii Parcului Industrial;
l) să respecte destinaţia unităţii stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;
m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unităţii, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiţiei asumate;
n) în situaţia în care maşinile industriale/echipamentele deţinute produc zgomot sau vibraţii ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosinţa altor rezidenţi, de a dota sau de a întreţine maşinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidaţiilor;
o) să respecte regulile de circulaţie în Parcul Industrial,
p) să respecte toate obligaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv să obţină acordul vecinilor rezidenţi pentru funcţionarea unităţii, după caz;
q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie, precum şi pe întreaga durată a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe/de concesiune/de superficie, să

păstreze integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spaţiilor verzi etc.
În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spaţiilor verzi şi a altor suprafeţe/bunuri/instalaţii aflate în proprietatea/folosinţa rezidentului şi/sau a Administratorului/a celorlalţi rezidenţi existenţi în Parcul Industrial. În situaţia în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalţi rezidenţi.
r) să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator şi aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege şi de contractul de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv în cazurile prevăzute de Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrarea în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare 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. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, 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, cumpărătoarea își asumă, și va înțelege din punct de vedere societar să nu mai emită nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la sumele achitate până la momentul rezolvirii contractului. Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei. Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:
- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică, după caz; Raportul de evaluare sau de expertiză tehnico-economică se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului.
- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de

sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului precum și de avizele *de principiu* ale Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S A.

## VI. REGIMUL UNITĂTILOR EXPLOATATE DE CĂTRE REZIDENȚI

Unitățile predate rezidenților în baza prevederilor contractului de administrare și de prestări servicii conexe vor fi exploatate de aceștia în mod direct și exclusiv, pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea acestora, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de administrare și de prestări servicii conexe - în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea aflată în exploatarea sa - acesta este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina rezidentului și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

## VII. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

## VIII. PREȚUL DE REFERINȚĂ/DE BAZĂ AL TERENULUI

Valoarea prețului de referință/de bază a terenului este stabilită ca valoare de referință la începutul fiecărui an calendaristic (pentru terenurile libere ce urmează a fi scoase la licitație) și este egală cu valoarea prețului terenului/mp rezultat dintr-un Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor, pentru fiecare parcelă identificată distinct din punct de vedere a numărului cadastral (din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS II), și însușit de Proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S A., și reprezintă prețul minim de pornire în cadrul procedurilor de Licitație Deschisă și Negociere Directă.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea dobândirii rezervei proprietății, prin plata anticipată a ratelor rămase de achitat.

Constatarea realizării şi ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administraţiei Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligaţia de a demonstra că îndeplineşte această condiţie.

**Prin *"investiţie"* se înţelege valoarea construcţiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) şi celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfăşurarea activităţii pentru care este autorizat.**

Finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei asumate va fi constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică şi valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociaţia Naţională a Evaluatorilor şi agreat de ambele părţi contractante.

Raportul de evaluare se întocmeşte pe cheltuiala rezidentului şi pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a obţine rezerva proprietăţii, prin plata anticipată a ratelor rămase de achitat.

## IX. TAXA DE ADMINISTRARE

**Taxa de Administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an** *(fără T.V.A.).*

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafaţă a terenului aflat în folosinţa/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare şi prestări servicii conexe.

**În schimbul Taxei de Administrare**, Administratorul le va asigura rezidenţilor următoarele Servicii:

a) iluminatul public în spaţiile comune,
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune,
c) supravegherea video a spaţiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unităţi*;
d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de utilităţi/părţii din infrastructura de utilităţi aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi.*

Potrivit Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II, **spaţiile comune** reprezintă toate spaţiile care fac parte din Parcul Industrial şi se află în folosinţa comună a rezidenţilor *cu excepţia* unităţilor deţinute exclusiv de rezidenţii Parcului Industrial.

Ulterior cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum şi de către orice persoana juridică care dobândeşte cu orice titlu şi în orice mod un drept de proprietate asupra terenului

**Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația Parcului Industrial EUROBUSINESS II în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial EUROBUSINESS II, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

## X. OBLIGAȚIILE REZIDENTULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Pe toată durata funcționării în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, Rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, de Regulamentul de Urbanism al Parcului Industrial EUROBUSINESS II și de alte acte normative în vigoare.

## XI. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS II investitorul care participă la prezenta procedura **Licitație Deschisă** și care – la data depunerii ofertei - dovedește îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe.

### ► A. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:

a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
b) nu este insolvabil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II

### ► B. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:

a) este agent economic înregistrat în străinătate;
b) nu este insolvabil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;

Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, traducere legalizată,
d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în țara de origine, traducere legalizată;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

**Documentele de participare la LICITAŢIA DESCHISĂ vor conţine cel puţin următoarele informaţii:**

**I. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE**

a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerţului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului,
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care Societatea ADLO SA va solicita Oficiului Registrului Comerțului un Certificat Constatator la zi, în 12 ore de la depunerea dosarelor; ;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracţiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale, sens în care ofertanţii vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local (această condiţie este considerată a fi îndeplinită şi în situaţia în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenţie de eşalonare a obligaţiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal). Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO SA va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor;
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II
g) au constituit garanția de participare;
h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație
i) au depus copii de pe bilanțurile contabile,
j) organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar,
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura şi de a semna, în numele şi pe seama ofertantului, contractul de administrare şi de prestări servicii conexe;
l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini.

**II. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE**

a) sunt agenţi economici înregistraţi în străinătate, sens în care ofertanţii vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerţului sau echivalent, traducere legalizată;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanţii vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerţului sau echivalent, traducere legalizată;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracţiuni, sens în care ofertanţii vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, traducere legalizată;
d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în ţara de origine, sens în care ofertanţii vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local sau echivalent, traducere legalizată;
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfăşoară activităţi autorizate, acceptate de către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. şi specificate în prezentul Regulament;
g) au achitat garanţia de participare;
h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitaţie, în traducere legalizată;
i) au depus copii de pe bilanţurile contabile traducere legalizată, după caz;
j) organul decizional al Societăţii/Societăţii-mamă, după caz a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar, traducere legalizată;
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura şi de a semna, în numele şi pe seama ofertantului, contractul de administrare şi de prestări servicii conexe, traducere legalizată;
l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoţită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini) atât în limba română, cât şi traducere legalizată.
Ofertanţii care se fac culpabili de furnizarea unor informaţii eronate sau incomplete ori false către AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., informaţii pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiţie de participare şi de selecţie în urma desfăşurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitaţie, ofertantul trebuie să transmită folder arhivat cu parolă, care va conţine documentele de calificare şi oferta tehnico – financiară în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat disctinct cu semnătură electronică calificată de administratorul Societăţii/persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entităţi terţe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local etc.) pe adresa [illegible] (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fişiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: https://wetransfer.com/ ) la Societatea-AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., până la data specificată, respectiv ..... ORA 12.00. OFERTA care va conţine obligatoriu următoarele documente:

***1) Dovada constituirii <u>GARANȚIEI DE PARTICIPARE</u> la licitație în cuantum de 10.000 (zecemii) Lei;***

1.1. Garanția de participare la licitație poate constituită prin:

**a) Scrisoare de garanție bancară** în favoarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, **valabilă *cel puțin* până la** finalul perioadei de semnare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, **respectiv până la data de ..... inclusiv**. Scrisorile de garanție bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferință cu corespondent în România;

**b) Ordin de plată** în contul deschis pe denumirea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv RO84BTRL00501202P80178XX, deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A. Sucursala Oradea.

**1.2. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA, are dreptul de a reține garanția de participare**, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

**1.3. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant**, după cum urmează:

- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;
- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

***2) Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (<u>DOCUMENTELE DE CALIFICARE</u>):***

**► A. Pentru persoana juridică ROMÂNĂ:**

a) *Formularul A* – Informații generale;

b) *Certificatul de înmatriculare a societății*, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;

c) *Copii de pe Statutul* și de pe Contractul societății (cu actele adiționale semnificative), cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul;

d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului* societății că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței – în original;

e) *Cazierul juridiciar* al administratorului/administratorilor;

f) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;

g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original;

h) *Copie de pe bilanţul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;

i) *Certificate* eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor şi impozitelor faţă de stat şi administraţia publică locală, Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor.

***NOTĂ:*** În temeiul actelor normative în vigoare, cerinţele privind obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanţii prezintă – **la data depunerii ofertelor** - înlesniri la plată de genul eşalonărilor sau compensărilor, aprobate de către organele competente în domeniu.

**►B. Pentru persoana juridică STRĂINĂ:**

a) *Formularul A* – Informaţii generale
b) *Actul de înmatriculare a societăţii* comerciale străine, traducere legalizată;
c) *Traducerea legalizată de pe statutul şi contractul societăţii* comerciale, cu actele adiţionale semnificative;
d) *Declaraţie pe proprie răspundere* a administratorului societăţii că nu se află în insolvenţă, faliment sau lichidare judiciară;
e) *Împuternicire*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copia actului său de identitate;
f) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;
g) *Scrisoare de bonitate financiară*, traducere legalizată;
h) *Bilanţul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, traducere legalizată.

**NOTĂ: Activitatea pe care investitorul urmează să o desfăşoare autorizat în Parcul Industrial trebuie să respecte prevederile P.U.Z.-ului în legătură cu zonificarea funcţională (zona de industrie uşoară nepoluantă – a se vedea *Anexa nr.1*).**

**Având în vedere cele menţionate, fiecare ofertant va opta pentru o singură parcelă adecvată domeniului său de activitate.**

***3) OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă*** va fi întocmită conform cerinţelor de la Punctul XII.

*Fiecare document distinct care face parte integrantă din documentaţia depusă pentru licitaţie, inclusiv propunerea de contract de administrare şi de prestări servicii conexe şi contract de vânzare – cumpărare cu plata preţului în rate şi rezervă proprietăţii (conţinând clauzele minime obligatorii conform Anexei 1 la Regulamentul de Funcţionare al Parcului Industrial Eurobusiness II), trebuie să fie semnate cu semnătură electronică calificată de către reprezentantul legal al Societăţii/împuternicit, fapt care atestă însuşirea de către ofertant a conţinutului documentelor depuse, excepţie fac documentele care sunt furnizate de entităţi terţe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, acestea nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local etc.*

## XII. OFERTA TEHNICO – FINANCIARĂ

1) **Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:**

*1.1.* **Parcela solicitată** (identificată cu numărul lotului și suprafața);

*1.2.* **Prețul de cumpărare al terenului, în rate pe 25 ani și rezerva proprietății,** exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani);

2) **Formularul A – Informații generale**

3) **Formularul B** – Rezidentul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în *Parcul Industrial Eurobusiness II*, inclusiv procesele tehnologice folosite **(Informații privind activitățile viitoare);**

4) **Formularul C (Angajamentul privind investițiile asumate)** – Rezidentul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în *Parcul Industrial Eurobusiness II*, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafeței terenului (parcelei).

În Formularul C ofertantul va specifica și **termenul final de realizare a investițiilor**.

În cazul în care investiția propusă va fi realizată etapizat, ofertantul va prezenta și un **Grafic estimativ de lucrări.**

**Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să respecte *cumulativ* următoarele condiții:**

a) **70 (șaptezeci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp,** raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde de protecție;

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).

b) **20% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat**, constând în construcții cu acoperiș ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

c) **Locuri de muncă noi pe care se angajează să le creeze: minimum 5 locuri de muncă.**

**NOTĂ: Ofertele care nu respectă cumulativ condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.**

5) **Formularul D (Angajamentul privind personalul angajat);**

6) **Formularul E (Declarația privind problemele de mediu);**

7) **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției**, respectiv - *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape);

8) **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului** propus de către ofertant;

**9) Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe**, asumat prin semnătură și ștampilă);

**10) FORMULARUL G – Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.**

**NOTĂ: Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrice a investiției, a extrasului de cont sau - în situația în care finanțarea se va face prin accesarea unui credit - a scrisorii de confort emisă de către bancă.**

## XIII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat **(Anexa 2)**, în vederea atribuirii parcelelor disponibile identificate prin **Anexa 1 (Parcelele nr.....)**.

**La licitație pot participa persoanele juridice române și străine.**

Ofertanții vor trimite un folder arhivat cu parolă, care va conține documentele de calificare și oferta tehnico – financiară în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat disctinct cu semnătură electronică calificată de administratorul Societății/persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc.), pe adresa [redacted] (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fișiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: https://wetransfer.com/ ), respectând calendarul licitației. Parola va fi transmisă într-un email separat după expirarea termenului de trimitere a ofertelor și până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societății participante la procedura de Licitație Deschisă, administrator/persoană împuternicită.

**Folderul electronic arhivat și parolat, va conține următoarele documente:**

- ***Scrisoarea de înaintare*** care va conține: numărul/numerele parcelei pentru care se oferează, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse;
- **documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini** (Punctul XI);
- ***Dovada constituirii garanției de participare*** (Punctul XI);
- ***OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă*** întocmită conform Punctului XII din prezentul Caiet de Sarcini, însoțită de următoarele documente semnate cu semnătură electronică calificată:

1. **Oferta financiară**
2. **Formularul A – Informații generale**
3. **Formularul B - Descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în Parcul Industrial EUROBUSINESS II (Informații privind activitățile viitoare)**
4. **Formularul C - Angajamentul privind investițiile asumate**

6. Formularul D - Angajamentul privind personalul angajat
5. Formularul E – Declarația privind problemele de mediu
7. Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv – *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiției
8. Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de catre ofertant
9. Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe);
10. FORMULARUL G – Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

În cazul adjudecării parcelei/parcelelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II vor face parte integrantă din contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi trimise în format electronic (arhivă parolată), pe adresa de e-mail: contact@adlo.ro, cu respectarea termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în **Anexa 2 - Calendarul licitației.**

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor **în data de ....., ora 14.00, la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, care anterior a fost trimisă pe email în termen. Societățile participante la procedura de Licitație Deschisă, care nu trimit parola prin e-mail, după expirarea termenului de trimitere a ofertelor și până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societății participante la procedura de Licitație Deschisă, administrator/persoană împuternicită. Lipsa parolei în oricare din cele două variante prezentate mai sus, duce la descalificarea ofertantului, fără evaluarea ofertei.**

## XIV. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

## XV. ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelelor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe conform ofertelor.

**Concomitent cu încheierea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe se va semna și Actul de constituire a unui drept de superficie.**

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani)** – ***30 puncte***
- **Investiția la care se angajează** – ***40 puncte***

- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – *20 puncte***
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiţie – *10 puncte***

*Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:*

Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Preţul oferit»*** se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preţ oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru alt preţ se acordă punctajul astfel: Sn = (preţ n/preţ maxim) * punctajul maxim acordat.

Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Investiţia la care se angajează»*** se acordă astfel:

- Pentru investiţia cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiţie mai mică punctajul se acordă astfel: In = (investiţie n/investiţie maximă) * punctajul maxim acordat

Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Locurile de muncă la care se angajează»*** se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: Pn = (locuri n /locuri maxime) * punctajul maxim acordat.

Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/nespecificat) nu vor primi niciun punct.

În situaţia în care doi sau mai mulţi ofertanţi dobândesc acelaşi punctaj, aceştia vor fi convocaţi şi li se va solicita să crească oferta de preţ, pasul de creştere fiind din 10 în 10 Euro cenţi/mp/an.

Parcelele disponibile vor atribuite ofertanţilor în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite

Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;

b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Societatea are dreptul de a nu comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;

b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408.863, telefon 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin dispoziția Primarului Municipiului Oradea.

***Alte informații despre Parcul Industrial EUROBUSINESS II pot fi obținute de pe pagina web a Societății* AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. *(https://adlo.ro/ ) sau prin e-mail la adresa contact@adlo.ro***

## XVI. ANEXE

**ANEXA 1** – Planul Parcului Industrial Eurobusiness II conținând parcelele (unitatile) disponibile, Cărțile Funciare și Planurile de Amplasament
**ANEXA 2** – Calendarul licitației deschise
**ANEXA 3** – Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II
**FORMULARUL A:** Informații generale
**FORMULARUL B**: Informații privind activitățile viitoare
**FORMULARUL C:** Angajamentul de investiții
**FORMULARUL D**: Angajamentul referitor la personalul angajat
**FORMULARUL E:** Declarația privind problemele de mediu
**FORMULARUL F** – Contractul de administrare și de prestări servicii conexe
**FORMULARUL G** – Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății

**AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA**

Prin Director General Provizoriu,

**MUNICIPIUL ORADEA**

Prin Primar,

*Anexa nr.3 la Hotărârea nr.23/2013*
*(modificată/completată/actualizată)*

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

**Mihai JURCA**

**Florin Alin BIRTA**

**VIZAT JURIDIC,**
Consilier Juridic,
**Sebastian Hebrișteanu**

*Anexa nr.4 la Hotărârea nr.23/2013 (modificată/completată/actualizată)*

*Formularul A*

## INFORMAȚII GENERALE

Denumirea OFERTANTULUI:

_____

Reprezentantul legal al OFERTANTULUI:

_____

Sediul OFERTANTULUI:

_____

Datele de contact ale OFERTANTULUI:
(telefon/fax, e-mail)

_____

Pagina web:

_____

Persoană de contact:

_____

Profilul de activitate:

_____

Cifra de afaceri (pe ultimii 3 ani):

_____

Alte locații în RO/UE:

_____

Numărul de angajați:

_____

Alte informații pe care OFERTANTUL consideră necesar să le menționeze:

_____

*Semnătura autorizată,*

*Anexa nr.4 la Hotărârea nr.23/2013 (modificată/completată/actualizată)*

***Formularul B***

## INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați și ne asumăm să ne desfășurăm activitatea în **Parcul Industrial *EUROBUSINESS II***, începând cu _____ (trimestrul/luna), _____ (anul) în următoarele domenii de activitate:

***Activitatea 1***
*Descriere:*

_____
_____
_____

***Activitatea 2***
*Descriere:*

_____
_____
_____

Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: ***DA*** ı ***NU*** ı
Dacă ***DA***, vă rugăm să descrieți:

_____
_____
_____

*Semnătura autorizată,*

*Anexa nr.4 la Hotărârea nr.23/2013 (modificată/completată/actualizată)*

*Formularul C (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)*

## ANGAJAMENTELE DE INVESTIŢII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a ..... în calitate de reprezentant legal al Societății ....., cu sediul social situat la adresa ..... declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să realizeze în Parcul Industrial Eurobusiness Parc Oradea II următoarea investiție.

*i. Denumirea și descrierea* (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip constructie, linii tehnologice, etc) .....

*ii. Valoarea planificată (în Euro, fără T.V.A.)* ....., detaliată pe componente, astfel:

- construcții și instalații
- utilaje și echipamente cu montaj
- utilaje fără montaj

*iii. Termenul de execuție:* .....

II. Construcţiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II (Anexa nr.3.....).

III. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:

- utilităţile şi instalațiile altele decât cele înglobate în construcţii (instalaţii de aer condiţionat, corpurile de iluminat, instalaţiile sanitare, centrale termice etc).
- racordurile la infrastructura pusă la dispoziţie de Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

*Ofertant*
(Semnătura și ștampila)

Data .....

*Anexa nr.4 la Hotărârea nr.23/2013 (modificată/completată/actualizată)*

*Formularul D (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)*

## ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

Subsemnatul/a ....., în calitate de reprezentant legal al Societăţii ....., cu sediul social situat la adresa ....., declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal după cum urmează:

***Personal total planificat: ..... angajaţi***, astfel:

- până la data de ..... : ..... angajaţi din care: ..... cu studii superioare;
- până la data de ..... : ..... angajaţi din care : ..... cu studii medii sau altele.

***Din care:***

- **PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul Industrial Eurobusiness II:**

..... **PERSOANE.**

La data realizării numărului de personal menţionat, mă angajez necondiționat să remit Societății-Administrator un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezint şi semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Pe durata derulării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în Parcul Industrial Eurobusiness II, ne angajăm ca numărul de angajaţi să **NU** scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA.

*Ofertant*

(Semnătura și ștampila) Data .....

***Formularul E (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)***

## DECLARAȚIA OFERTANTULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului, iar exploatarea unității existente în Parcul Industrial Eurobusiness II este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

*Ne angajăm* să respectăm autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

*Confirmăm* că ne sunt pe deplin cunoscute atât situația juridică a terenului contractat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

*Declarăm* că am fost informați pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investițiilor, iar suportarea lor va reveni Societății noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfășurăm* în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa si solul.

Toate activitățile le vom desfășura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

*Toate deșeurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita într-o arie special amenajată* în acest scop. Deșeurile le vom colecta pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile generate pe care *nu* le vom putea reutiliza vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor o vom face respectând cerințele autorităților sanitare.

*Ne obligăm* ca mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condițiile stabilite prin autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deținem această autorizație și/sau licență. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

*Ofertant,*

Data .....

*Formularul F*

**CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ŞI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR....**

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

**Art. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE**

1.1. **MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Piaţa Unirii nr. 1, cod 410100, Cod Fiscal 4230487, reprezentat de domnul Birta Florin Alin – Primar,

1.2. **Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.**, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA II, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Judeţul Bihor, cod poştal 410209, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dl Jurca Mihai cu funcţia de Director General Provizoriu, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,

şi

1.3. **Societatea** ..... înfiinţată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ....., strada ....., nr....., Judeţul ....., cod poştal ....., Tel: ..... Fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ....., având C.U.I ....., cont ..... deschis la ..... sucursala ....., reprezentată legal de dl ....., cu funcţia de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS II, pe de altă parte

**AVÂND ÎN VEDERE CĂ:**

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafaţă de ..... hectare, situat în Oradea, strada Ogorului, nr.4, Judeţul Bihor, conform hărţii ataşate ca şi **Anexa 1** („**Proprietatea**");
- Terenul se află în proprietatea Municipiului Oradea;
- Municipiul Oradea este acţionarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul şi **Administratorul** au încheiat Contractul de Administrare nr.68518/18.04.2012 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.177/2012, modificat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.579/29.09.2015;
- În baza Ordinului nr.137/2012 al Ministrului Delegat pentru Administraţie, 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 Oradea II funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Societăţii AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul ..... şi şi-a exprimat intenţia fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial construcţiile necesare pentru desfăşurarea activităţilor sale de ..... şi a oricăror altor activităţi conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcţii care, pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, ţevi, reţele şi alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare şi conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv "**Construcţiile**") şi (*ii*) şi pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;

- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de ***LICITAȚIE DESCHISĂ*** desfășurate în perioada ..... 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, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.418/2012 astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr.10 (**"Regulamentul"**);
- La data prezentului Contract, părțile au încheiat: Contractul autentificat sub nr. ...../..... de ....., prin care Proprietarul a semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății 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 a 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 și prin Hotărârea nr.833/29.09.2022 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:

a) iluminatul public în spațiile comune;
b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;
c) supravegherea accesului în Parcul Industrial și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
e) 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.

f) alte servicii asupra cărora Administratorul şi Rezidentul pot conveni, prin act adiţional la prezentul Contract.

Prin „**spaţii comune**" părţile înţeleg toate spaţiile care fac parte din Parcul Industrial şi se află în folosinţa comună a tuturor rezidenţilor, *cu excepţia* Unităţii şi a unităţilor deţinute de ceilalţi rezidenţi din Parcul Industrial.

În cazul în care Rezidentul finalizează investiţia, îşi îndeplineşte angajamentele asumate şi plăteşte anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare, în conformitate cu prevederile **Contractului de Vânzare - Cumpărare**, Administratorul şi Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract şi care va respecta conţinutul contractului-cadru de administrare şi de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

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

- Adresă: strada ....., Oradea , Judeţul Bihor, România;
- Suprafaţă totală: ..... (.....) metri pătraţi;
- Număr cadastral: .....
- Număr de carte funciară: .....

Cartea Funciară nr. ..... - Oradea în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca şi **Anexele nr.2 şi 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 şi desfăşurării activităţilor descrise în **Anexele nr.4 şi nr.5** („**Proiectul/Angajamentul de investiţii**").

2.5. Prin "**Unitate**" părţile înţeleg partea integrantă a Proprietăţii reprezentată de parcela de teren aflată în folosinţa exclusivă şi temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură şi în cadrul căreia Rezidentul desfăşoară activităţi economice autorizate în mod corespunzător, într-un regim de facilităţi specifice, după caz, şi cu respectarea dispoziţiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

2.6. Unitatea este conectată la Infrastructură şi este exploatată de către Rezident în vederea desfăşurării activităţilor autorizate în cadrul Unităţii şi a altor activităţi adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate şi în concordanţă cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

2.7. Prin "**Infrastructură**" părţile înţeleg ansamblul de construcţii, instalaţii, sisteme de Alimentare cu energie electrică şi termică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii, 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 şi/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin "**Infrastructură Comună**" părţile înţeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcţii, instalaţii, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii, 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 şi/sau Administratorului ori în administrarea/exploatarea

Administratorului şi care este destinată folosinţei comune de către toţi rezidenţii Parcului Industrial, inclusiv de către Rezident.

2.9. Prin **"Infrastructură Exclusivă"** părţile înţeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcţii, instalaţii, sistemele de alimentare cu energie electrică şi termică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii din perimetrul Parcului Industrial care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum şi la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea şi/sau a Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, şi care este aferentă exclusiv Unităţii şi este în folosinţa exclusivă a Rezidentului.
Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terţe părţi în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcţiilor şi nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

## Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzecişicinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract („**Durata**").

## Art. IV. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

**4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere, şi garantează următoarele:**
4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal dreptul de administrare asupra Terenurilor ("**Unităţii**") şi are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile şi de a-şi asuma faţă de Rezident obligaţiile prevăzute în prezentul Contract.
4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului 137/2012 al Ministrului Delegat pentru Administraţie, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.1942/02.12.2015, a fost obţinut în mod legal şi, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras şi nu există motive pentru o astfel de retragere.
4.1.3. Terenul **nu** face şi nu a facut 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 terţe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.
4.1.4. La data semnării, terenul **nu** constituie şi nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare şi 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 terţe persoane.
4.1.6. Terenul **nu** este scos din circuitul civil şi nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilităţii 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 reţele de utilităţi 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, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi 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 şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea Terenului.

4.1.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Administrator şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.1.12. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 ţinut. 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 deţine prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.
4.1.13. Are capacitatea, puterea şi autorizarea depline şi a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda şi executa în mod corespunzător prezentul Contract şi fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.
4.1.14. Este o societate având forma juridică menţionată mai sus şi fiind constituită în mod valabil şi organizată în mod corespunzator în baza legilor din România, având autoritatea de a-şi desfăşura activitatea în forma actuală.
4.1.15. Administratorul nu este în insolvenţă şi 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 şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Administratorului.
4.1.16. Orice informaţii şi documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor din prezentul şi/sau dezvoltarea Proiectului.

**4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere şi garantează următoarele:**
4.2.1. Este o societate legal organizată, funcţionând în mod valabil potrivit legilor române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea şi pentru a realiza Construcţiile în vederea dezvoltării activităţilor sale economice.
4.2.2. Activităţile de producţie şi/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare. Rezidentul se obligă să obţină toate avizele, permisele sau autorizaţiile ori acordurile necesare pentru activităţile pe care le va desfăşura.
4.2.3. Prezentul Contract şi Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii au fost încheiate în mod corespunzător şi valabil de către Rezident şi constituie obligaţii legale, valabile şi angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract şi din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică şi tehnică pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligaţiile contractuale.
4.2.5. Societatea ..... şi-a asumat realizarea investiţiei propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.** ...../.....
4.2.6. Informaţiile/documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de licitaţie deschisă şi în documentele de identificare sunt complete şi reale.
4.2.7. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 ţinut. 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 deţine prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este

obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.
4.2.8. Rezidentul nu este în insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare,
lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Rezidentului.
4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească şi niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul şi care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligaţiilor contractuale asumate faţă de Administrator prin prezentul Contract.
4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligaţiilor legale privind protecţia mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, Rezidentul nu poate fi ţinut răspunzător pentru nicio încălcare de către terţe părţi a obligaţiilor legale privind protecţia mediului.
4.2.11. Orice informaţii şi documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliaţi ai acestuia, consultanţi sau altor persoane desemnate de către aceştia, sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor prevăzute de prezentul.
4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declaraţiile şi garanţiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte şi nu induc în eroare şi este de acord că respectivele declaraţii şi garanţii vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existenţă prezentului Contract.
4.2.13. În cazul în care oricare dintre părţi va lua cunoştinţă în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declaraţiilor şi garanţiilor din prezentul, va informa în mod prompt celelalte părţi despre aceasta.

## Art. V. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor şi a dreptului de folosinţă asupra Infrastructurii Comune şi 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 suprafaţă a Unităţii, respectiv la ..... 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 părţi, 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 poştă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplăţii Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalităţi de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităţilor pentru întârziere nu poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine şi obligaţia de a plăti lunar/la scadenţă preţul utilităţilor şi al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct şi 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 degradaze 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 preemţiune cu privire la Construcţii, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcţionare în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea.

## Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

*7.1. **Rezidentul** are următoarele **obligaţii:***

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

7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu Cesioneze terţilor, total sau parţial, dreptul de folosinţă asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive şi să nu schimbe destinaţia sau natura activităţii/activităţilor desfăşurate pe Unitate, altfel decât în condiţiile prevăzute în prezentul Contract.

7.1.3. Să desfăşoare în Parcul Industrial exclusiv activităţile autorizate şi acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale şi Regulamentului, precum şi oricăror altor Legi aplicabile.

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

7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie destinate realizării Proiectului, precum şi pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spaţiile verzi etc.

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

7.1.7. Să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii.

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

7.1.9. Să respecte toate obligaţiile privind cerinţele tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declaraţia privind problemele de mediu (**Anexa 7**), precum şi cele privind acordul rezidenţilor vecini pentru funcţionarea Unităţii, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile
aplicabile.

7.1.10. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.

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

7.1.12. Să respecte regulile de circulaţie în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract.

7.1.13. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.

7.1.14. Să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în condordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract, şi care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Administrator.

7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la limitele Unităţii la locaţiile specificate şi să plătească, la scadenţă, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct şi exclusiv şi 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 şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract şi/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume

propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizaţi, toate în concordanţă cu necesităţile exprese ale Rezidentului.
7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafaţa de teren neconstruită.
7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei unităţilor de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor învecinate.
7.1.18. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unităţii - un nou contract de administrare şi de prestări servicii conexe, având conţinutul-cadru anexă la Regulament.
7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 10 (zece) zile de la cumpărarea Unităţii, la administraţia Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor penalităţi în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului Industrial, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalităţile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menţionat, cu Administratorul.
7.1.20. Rezidentul are obligaţia de a nu cesiona terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligaţiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. ***Administratorul are următoarele obligaţii:***
7.2.1. Să asigure şi să susţină în mod deplin şi să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract şi din Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum şi la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepţia celor situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului Industrial).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus şi realizat atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utilităţi publice existente (apă, canalizare, electricitate, energie termică etc) la limitele Unităţii. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a reţelelor de utilităţi sunt în curs de execuţie.
7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Municipiul Oradea.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate.
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită şi să se asigure că nu li se va permite rezidenţilor din zona Parcului Industrial şi/sau altor terţi să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă.
7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu cel puţin 15 zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi care vor fi executate de către rezidenţii Parcului Industrial.

7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.
7.2.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, Infrastructurii Comune şi 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 şi a Contractului de Vânzare Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, exceptând lucrările de intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă necesare.
7.2.15. Să furnizeze la timp şi în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile şi la cele mai înalte standarde de expertiză, competenţe, atenţie, diligenţă şi precauţie care sunt aşteptate de la un administrator şi proprietar diligent.
7.2.16. Municipiul Oradea, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul şi din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea şi care este necesară pentru folosinţa şi accesul adecvat la Unitate, şi se va asigura că respectiva infrastructură este menţinută în permanenţă în stare bună de funcţionare.
7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informaţiile şi sprijinul necesar în vederea obţinerii tuturor facilităţilor prevăzute de Legile aplicabile, precum şi toate avizele, licenţele, acordurile şi autorizaţiile necesare pentru dezvoltarea şi funcţionarea legală a Proiectului.
7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părţile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligaţii prevăzute de Legile aplicabile, Regulament şi prezentul Contract.

## Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

## Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi în oricare din următoarele cazuri:

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

a) Rezidentul nu plăteşte Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;
b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligaţiile care îi incumbă conform prezentului Contract şi 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 circumstanţele obiective de la data notificării;
c) Rezidentul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii şi Proprietarul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;

d) în situaţia în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea (anexat) şi/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale şi nu remediază această situaţie 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 situaţia în care:

a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligaţiile prevăzute în prezentul Contract şi 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 circumstanţele obiective de la data notificării;
b) Administratorul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, iar Rezidentul este îndreptăţit 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 şi fără intervenţia instanţei, în cazul in care Rezidentul îşi încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii sau pentru orice alt motiv şi nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unităţii.

9.3. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menţionat 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 părţilor, prin act adiţional la Contract.

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

## Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile înţeleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.
10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţială a obligaţiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părţi despăgubiri.
10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

## Art. XI. FORŢA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forţă majoră: cutremure, inundaţii, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri şi alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum şi orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă şi în mod rezonabil insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi şi care pune partea care invocă cazul de forţa majoră în imposibilitatea obiectivă de a-şi executa sarcinile ce-i revin.
11.2. Forţa majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.

11.3. Partea afectată de cazul de forţă majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariţia acestora, oferind dovezi în acest sens.
11.4. Niciuna din părţi nu va fi ţinută 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 şi interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii directe.
12.3. Orice dispută născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluţionată amiabil) va fi soluţionată de instanţele competente.

## Art. XIII. COMUNICĂRI

13.1. Orice comunicare între părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiţia 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 părţi celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

**Către AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**
**În atenţia: Jurca Mihai**
**Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,**
**Oradea, Judeţul Bihor**
**Fax: 0259/408.863**
**E-mail: contact@adlo.ro**

**Către .....,**
**În atenţia: .....**
**Adresa:Strada ....., nr.....,**
**....., Jud. .....**
**Fax: .....**
**E-mail: .....**

## Art. XIV. DISPOZIŢII FINALE

14.1. Toate părţile 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 îşi vor produce, în continuare, efectele, cu excepţia cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiţie esenţială a prezentului Contract. În toate cazurile, părţile vor agrea cu bună credinţă prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putinţă de cele declarate nule sau anulate, cu excepţia (în situaţia în care acestea sunt condiţii esenţiale) cazului în care oricare dintre părţi decide să înceteze unilateral prezentul Contract şi să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.
14.2. Părţile convin că toate informaţiile referitoare la termenii şi clauzele acestui Contract, precum şi toate informaţiile p e care o parte le primeşte de la celelalte părţi pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor fără acordul prealabil expres al celorlalte părţi nicio asemenea informaţie, înainte şi pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidenţialitate informaţiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.
14.3. Părţile vor furniza cu buna-credinţă informaţiile ulterioare, indiferent de suport, şi vor încheia documentele şi actele, precum şi vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.

14.4. Următoarele Anexe menţionate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract şi se semnează/se ataşează în acelaşi număr de exemplare ca şi Contractul:
- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiţii asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declaraţia Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcţionare al Parcului Industrial EUROBUSINESS II

**Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,....., la sediul Societăţii AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.**

**MUNICIPIUL ORADEA (*PROPRIETAR*)** ***REZIDENT,***

**PRIMAR** **Societatea .....**
**.....**

**BIRTA FLORIN ALIN** **.....**
**.....**

**VIZAT JURIDIC,**
**Director Executiv Direcţia Juridică**
**MARC OLTEA DIANA**

***ADMINISTRATOR,***
**Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA**

**DIRECTOR GENERAL PROVIZORIU**
**JURCA MIHAI**

**VIZAT JURIDIC,**
**Consilier Juridic**
**SEBASTIAN HEBRIŞTEAN**

***ANEXA ..... la Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr.....***

# PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
## A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II

Încheiat astăzi, .....

Între:

Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin ....., având funcţia de ....., în calitate de *Administrator*

şi

Societatea....., cu sediul în cu sediul în loc. ....., strada ..... nr. ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ....., având C.U.I ....., reprezentată legal de ....., cu funcţia de Administrator în calitate de *Rezident*,

Se predă/se primeşte Terenul în suprafaţă de ..... m.p. , situat în Parcul Industrial Eurobusiness II, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administare şi de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafaţa este delimitată prin ..... de Unitatea ..... la ..... şi Unitatea..... la ..... .

Terenul se predă fără niciun fel de construcţii edificate pe suprafaţa sa, fără arbori, arbuşti sau vegetaţie care ar putea împiedică exploatarea normală a Terenului, precum şi liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. ..... - Oradea anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../.....* şi ale Regulamentului de Funcţionare al Parcului Industrial Eurobusiness II, pe toată durata desfăşurării activităţii acestuia în Parcul Industrial Eurobusiness II.

***Administrator,*** ***Rezident,***

**AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.** .....

*Anexa nr.4 la Hotărârea nr.23/2013 (modificată/completată/actualizată)*

*Formularul G*

# CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE CU PLATA PREȚULUI ÎN RATE ȘI REZERVA PROPRIETĂȚII

**I.PĂRŢILE CONTRACTANTE:**

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

....., în calitate de **CUMPĂRĂTOR,**

pe de altă parte, a intervenit prezentul Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, în următoarele condiții

**II.OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.2.1.** Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând **teren intravilan,** categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de ..... mp, situat în mun. Oradea, str. ....., nr....., județul Bihor, identificat cu nr. **cad. .....,** înscris în **C.F. nr. ..... Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS ..... ORADEA.**

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

Cumpărătorul va plăti prețul în 25 rate anuale, condiționat de îndeplinirea cumulativă a umătoarelor obligații:

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

- de încadrare în termenul pentru finalizarea investiției care este de maximum 5 ani, cel târziu până la data de ....., inclusiv.

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

După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul pentru finalizarea investiției care este de 5 ani, cel târziu până la data de ....., inclusiv, de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

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

**Art.2.3.** Vânzarea terenului menţionat la art. 2.1. a fost aprobată prin Hotărârea

Consiliului Local nr..... din data de .....

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

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

## III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

**Art.3.1.** Prețul de vânzare al terenului este de ..... **Eur** (.....), fară TVA, plătibil în 25 de rate anuale, în cuantum de ..... Eur/an (.....), fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii și aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr...../..... În ceea ce privește T.V.A., conform prevederilor legale în vigoare se va aplica regimul de taxare inversă.

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

**(2)** Condiția realizării investiției și angajarea personalului asumat este obligatorie și se va realiza cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cel târziu până la data de ....., inclusiv.

**(3)** După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul de maximum 5 ani, de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare 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.

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

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

**(6)** Plata se face în LEI la cursul de schimb LEU/EURO al BNR de la data emiterii facturii aferentă ratelor anuale, conform datelor înscrise pe factura fiscală. Părțile convin și acceptă că

dovada plății acestor sume se face cu ordinul de plată emis de cumparator pentru suma și contul prevăzut în factură.

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

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

**Art. 3.3.** Executarea cu întârziere a obligaţiilor de plată conduce la calcularea de majorări de întârziere în cuantum legal stabilit pentru creanţe fiscale.

## IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISCURI

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

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

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

*(i)* dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile sub condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, cu regulamentele obligatorii emise de Administrator în conformitate cu prezentul Contract și cu Legea Parcurilor Industriale și în general cu oricare Legi aplicabile;

*(ii)* dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Contract, termenul "*Sarcină*" va

desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (*cu excepția* a dreptului de preempțiune prevăzut la Art.6.7.);

*(iii)* dreptul de înscriere a construcțiilor viitoare în Cartea Funciară;

*(iv)* dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și

*(v)* dreptul de folosință cu privire la porțiunea de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia.

**V. GARANŢII**

**Art.5.1** Vânzătorul garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicţiunii prevazute de art. 1695 din Codul Civil referitor la dreptul de proprietate transferat.

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

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

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

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

**VI. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR**

**Obligaţiile cumpărătorului**

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

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

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

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

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

**Art. 6.6.** În cazul în care Cumpărătorul, după dobândirea dreptului de proprietate deplin,

va transfera dreptul său de proprietate asupra Imobilului către un terţ, noul cumpărător va fi obligat în mod irevocabil şi necondiţionat de a folosi Terenul conform destinaţiei permise prin Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness ..... Oradea.

**Art. 6.7.** Drept urmare, noul cumpărător va putea achiziţiona Terenul sub condiţia că va desfăşura anumite activităţi specifice care respectă activităţile propuse de Parcul Industrial Eurobusiness ..... Oradea precum şi cu respectarea dreptului de preemţiune pe care ***Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.*** îl are la cumpărarea imobilului (teren şi construcţii).

**Cumpărătorul se obligă să acorde Administratorului Parcului Industrial Eurobusiness..... Oradea, Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A., dreptul de preempţiune, în calitate de preemtor convenţional, cu privire la terenul care face obiectul prezentului Contract şi asupra construcţiilor prezente şi viitoare,** care va fi notat în Cartea Funciară. Acest drept de preempţiune va fi exercitat în următoarele condiţii:

*6.7.1.* În situaţia în care Cumpărătorul va dori să vândă terenul şi/sau construcţiile prezente şi viitoare către o terţă parte, Cumpărătorul va notifica această intenţie Administratorului **Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, împreună cu condiţiile esenţiale ale vânzării avute în vedere, constând în (*i*) preţul dorit; (*ii*) termenul de plată a preţului; (*iii*) garanţiile oferite cu privire la Construcţii şi (*iv*) orice alte condiţii considerate esenţiale de către Rezident ("Notificarea de Vânzare").

*6.7.2.* Administratorul **Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** îşi va putea exprima în scris opţiunea de a cumpăra terenul şi/sau construcţiile prezente şi viitoare, cu respectarea tuturor condiţiilor prevăzute în Notificarea de Vânzare şi cu indicarea preţului maxim pe care este dispus să îl ofere în schimbul Unităţii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) de zile de la data primirii Notificării de Vânzare.

*6.7.3.* Sub rezerva respectării Legii Parcurilor Industriale, a Regulamentului şi a oricăror altor prevederi legale şi contractuale aplicabile, după caz, Cumpărătorul va putea vinde în mod liber terenul şi/sau construcţiile prezente şi viitoare, către una sau mai multe terţe părţi, în următoarele situaţii:

> *(i)* Administratorul **Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** declară că nu doreşte să cumpere terenul şi/sau construcţiile prezente şi viitoare sau nu răspunde în niciun fel Notificării de Vânzare, în termenul prevăzut la Articolul 6.7.2.; în acest caz, vânzarea către terţe părţi va putea fi efectuată de către Cumpărător în orice condiţii;

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

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

**Obligaţiile Vânzătorului**

**Art.6.8.** Părţile contractante se obligă reciproc să transmită toate obligaţiile şi drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept; aceasta explicit şi în scris cu obligaţia de a transfera angajamentele asupra succesorilor de drept.

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

**VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

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

**VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI**

**Art.8.1.** Prezentul contract se consideră rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere şi altă formalitate în situaţia în care CUMPĂRĂTORUL nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrare în termenul de maximum 5 ani, de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligaţiilor asumate, Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1399 și următoarele din Codul Civil.

Vânzătorul va notifica CUMPĂRĂTORUL în scris, în legătură cu îndeplinirea condiţiilor

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

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

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

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:

- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico – economică, după caz, care se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă.
- Care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

## IX. FORŢA MAJORĂ

**Art.9.1.** Forţa majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condiţiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile de la apariţia cazului de forţă majoră.

## X. LITIGII

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

## XI. COSTURI

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

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

**XII. DISPOZIŢII FINALE**

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

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

**VÂNZĂTOR,** **CUMPĂRĂTOR,**

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Licitatia deschisa .....

*ANEXA nr. 2*

# CALENDARUL LICITAȚIEI DESCHISE

# (PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II)

| | |
|---|---|
| Publicarea Anunțului de participare | Data publicării |
| Perioada de depunere a ofertelor | 21 de zile calendaristice de la publicarea anunțului de participare |
| Deschiderea ofertelor | Ultima zi de depunere a oferterlor, ora 14:00 |
| Perioada de evaluare a ofertelor (termenul estimativ în funcție de numărul de oferte depuse, termenul se poate prelungi, în situația prelungirii termenului se va comunica participanților la licitație perioada de prelungire) | 5 zile lucrătoare de la deschiderea ofertelor |
| Anunțarea rezultatului licitației | După finalizarea evaluării ofertelor |
| Perioada de depunere a contestațiilor | 3 zile lucrătoare de la comunicare (termen maxim 10 zile analiză contestații) |
| Perioada de semnare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe (*estimativă*) | Termen maxim 45 de zile de la comunicarea rezultatului final |

CUI RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

# REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE

## A PARCULUI INDUSTRIAL *EUROBUSINESS III ORADEA*

### *PREAMBUL*

Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA are o suprafață totală de **17,89 ha** fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe strada Uzinelor.

Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., societate deținută majoritar de către Municipiul Oradea.

Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA se află în proprietatea exclusivă a Societății-Administrator AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. deține titlul de parc industrial pentru această suprafață în conformitate cu Ordinul M.D.R.A.P. nr.892/2015 și prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Exploatarea unităților existente în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* are la bază contractele de administrare și prestări de servicii conexe pe care Societatea-Administrator le încheie cu persoanele juridice care desfășoară activități economice care se încadrează în profilul parcurilor industriale.

Prezentul Regulament, însoțit de *Anexa 1* reprezentând contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, a fost aprobat prin Hotărârea nr.29/15.10.2013 a Adunării Generale a Acționarilor S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., modificată prin Hotărârea nr.4/27.03.2018, prin Hotărârea nr.4/30.01.2019, prin Hotărârea nr.9/14.08.2020, prin Hotărârea nr.3/27.01.2022, prin Hotărârea nr.18/29.09.2022 și prin Hotărârea nr...../27.02.2025 a Adunării Generale a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Prezentul Regulament de Funcționare reglementează, în principal, procedura de selecționare a rezidenților *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* și destinația unităților existente în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea.*

În conformitate cu Planul Urbanistic Zonal aprobat și cu reglementările urbanistice aprobate pentru amplasament - după realizarea infrastructurii de drumuri și utilități - suprafețele disponibile în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* (de tip *"greenfield"*, vor avea două destinații: teren destinat serviciilor și teren destinat activităților de producție și cercetare.

În cuprinsul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

- **Unitate** - partea integrantă a Parcului Industrial reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial și în cadrul căreia

rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale;
- **Contractul de administrare și prestări de servicii conexe** - contractul încheiat în formă scrisă între Administratorul Parcului Industrial și rezidentul Parcului Industrial, prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre Administrator și rezident și sunt reglementate drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind asigurarea de către Administrator a folosinței uneia sau a mai multor unități, precum și asigurarea serviciilor și a accesului la utilitățile necesare activităților desfășurate în cadrul Parcului Industrial, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul Parcului;
- **Contractul de vânzare – cumpărare** - contractul încheiat în formă scrisă între Municipiul Oradea/Administratorul Parcului Industrial și rezidentul Parcului Industrial, prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unei unități în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească;
- **Contractul de Novație** – contractul încheiat în formă scrisă, prin care părțile de comun acord vor stinge vechile obligații sinalagmatice izvorâte din Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie 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;
- **Regulamente** - actele juridice unilaterale elaborate de către Administratorul Parcului Industrial, cu forță obligatorie față de toți rezidenții Parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare și de funcționare a Parcului Industrial;
- **Rezidentul Parcului Industrial Eurobusiness III** – operatorul economic, persoană juridică română sau străină, care deține o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul *Parcului Industrial Eurobusiness III,* în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe/contract de concesiune;

## *I. Domeniile de activitate acceptate în Parcul Industrial Oradea III*

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

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

În *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizati, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industrial, ***rezidenți ai Parcului Industrial*** sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații *non*-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în calitate de *co-contractanți* al Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

## *II. Obligațiile Societății-Administrator*

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. îi revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:

a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Societății-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;

b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;

c) să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului selectați potrivit prezentului Regulament;

d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;

e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea;*

f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;

g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;

h) să elaboreze strategia de organizare, funcţionare şi dezvoltare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea;*

i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;

j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;

k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau retehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
m) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
n) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
o) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

## *III. Drepturile Societății-Administrator*

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:
a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Funcționare;
b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Societatea-Administrator;
d) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.

## *IV. Obligațiile rezidenților Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:
a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Societatea-Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef;
c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

d) să realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislatia în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
h) să nu cesioneze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activitatii/activităților desfășurate, *fără* acordul prealabil scris al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.;
i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
j) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
l) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;
m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;
n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;
o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;
p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;
q) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

## V. *Drepturile rezidenților Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele drepturi:

a) dreptul de folosinţă asupra unităţii/unităţilor care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenţii în baza prezentului Regulament şi a Legii nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale;
b) dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune şi exclusive, după caz, aferente unităţii/unităţilor care formează obiectul contractului de administrare şi
prestări de servicii conexe, în baza acestui contract şi a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenţi cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizaţi/licenţiaţi;
c) dreptul de preemţiune în cazul vânzării unităţii/unităţilor aflate în folosinţa rezindenţilor;
d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenţii, în baza prezentului Regulament şi a Legii nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale.

## *VI. Infrastructura Parcului Industrial EUROBUISNESS III Oradea*

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilităţi, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA va dispune de următoarele utilităţi şi dotări:
a) reţea de energie electrică
b) reţea de apă
c) reţea de canalizare menajeră
d) reţea de canalizare pluvială
e) reţea de iluminat stradal şi perimetral în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*
f) reţea internă de căi de acces şi de transport, aprovizionare şi de distribuţie bunuri pentru fiecare parcelă;
g) reţea de telecomunicaţii.

Racordarea acestora se va face printr-un drum colector la strada Uzinelor. Fiecare parcelă va avea acces direct la reţeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

În ceea ce priveşte alimentarea cu gaz metan, racordarea la reţeaua de gaze naturale a oraşului se va realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către S.C.Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) şi a unui aviz de principiu emis de către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Întocmirea proiectului şi execuţia branşării la reţeaua oraşului intră în sarcina rezidenţilor interesaţi.

Modalităţile de exploatare a terenurilor ocupate în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* şi de realizare/de utilizare a construcţiilor în *Parc* sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 894/12.12.2014, cu modificările şi completările ulterioare.

## *VII. Dobândirea şi exercitarea de către rezidenţi a dreptului de folosinţă asupra unităţilor din Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*

Administrarea *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* se realizează, în principal, în baza contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe pe care Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. le încheie cu rezidenţii Parcului,

în urma procedurii de selecţei a operatorilor economici care au înregistrat oferte, în condiţiile prezentului Regulament şi a caietului de sarcini.

Conţinutul-cadru al contractului de administrare şi prestări de servicii conexe este prezentat în *Anexa 1* care face parte integrantă din prezentul Regulament, având caracter obligatoriu. Prin excepţie, în cazul în care Societatea-Administrator va încheia cu rezidenţii şi un alt tip de contract, conţinutul-cadru al contractului de administrare şi prestări de servicii conexe va putea fi completat şi adaptat în mod corespunzător.

Rezidenţilor prezenţi în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosinţă sau să vândă ori închirieze spaţiile de producţie realizate din investiţiile proprii fără acordul prealabil scris al Societăţii-Administrator.

În cazul obţinerii aprobării Societăţii-Administrator, noile activităţi trebuie să respecte profilul general de activitate al *Parcului.*

Rezidenţilor prezenţi în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societăţii-Administrator, profilul iniţial al activităţii în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepţia* situaţiilor speciale justificate de cerinţele de dezvoltare şi adaptare a producţiei proprii la cerinţele de piaţă. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului.*

Exercitarea de către rezidenţii *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* a dreptului de folosinţă asupra infrastructurii comune şi asupra infrastructurii exclusive, condiţiile şi termenii de furnizare, în condiţiile legii, a utilităţilor în cadrul *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, regulile referitoare la regimul circulaţiei pietonale şi cu autovehicule în incinta *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, la modul de calcul al cheltuielilor individuale şi al cheltuielilor colective, precum şi măsurile impuse în domeniul protecţiei mediului vor fi reglementate distinct de către Societatea-Administrator, printr-un regulament obligatoriu adoptat conform art.14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale şi în baza actelor de înfiinţare şi de funcţionare a Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

## *VIII.* CONTRACTUL DE VÂNZARE – CUMPĂRARE ŞI TAXA DE ADMINISTRARE

### A. PENTRU NOII REZIDENŢI (Contracte încheiate după data de 01.10.2022):

10.1.Valoarea preţului de referinţă/de bază a terenului este stabilită ca valoare de referinţă la începutul fiecărui an calendaristic (pentru terenurile libere ce urmează a fi scoase la licitaţie sau negociere directă) şi este egală cu valoarea preţului terenului/mp rezultat dintr-un Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociaţia Naţională a Evaluatorilor, pentru fiecare parcelă identificată distinct din punct de vedere a numărului cadastral (din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS III), şi însuşit de Proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., şi reprezintă preţul minim de pornire în cadrul procedurilor de Licitaţie Deschisă şi Negociere Directă.

10.2.După parcurgerea procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ sau NEGOCIERE DIRECTĂ în vederea dobândirii calității de rezident al PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS III ORADEA, Societatea care și-a adjudecat parcela, ca urmare a angajamentelor asumate și a procedurii parcurse, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., 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, cu condiția ca la acel moment să fie finalizată investiția și angajarea personalului asumat. Condiția realizării investiției și angajarea personalului asumat este obligatorie și se va realiza cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare.
Plata prețului terenului de către cumpărător se va face în 25 de rate anuale, având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii.
După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.
Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de catre rezident, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.

10.3. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare vor menționa în cuprinsul Contractului de Vânzare – Cumpărare în mod expres: că va solicita înscrierea ipotecii legale și a interdicției de înstrăinare și grevare în Cartea Funciară, pentru vânzătoare, conform art.2386, pct.1 din Codul Civil, pentru prețul neîncasat.
Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrarea în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare 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 umătoarele din Codul Civil.
MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, 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, cumpărătoarea își asumă, și va înțelege din punct de vedere societar să nu mai emită nici un fel de pretenții băneşti sau de altă natură cu privire la sumele achitate până la momentul rezolvirii contractului.
Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei.

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:
- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică, după caz; Raportul de evaluare sau de expertiză tehnico-economică se întocmeşte la solicitarea şi pe cheltuiala proprietarului terenului.
- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

10.4. Taxa de administrare va fi percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosinţă asupra infrastructurii Parcului Industrial şi în scopul susţinerii cheltuielilor de mentenanţă şi cu utilităţile furnizate direct de către Administrator.

10.5. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:

a) iluminatul public în spațiile comune;

b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;

c) supravegherea video a spaţiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unități*;

d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;

e) serviciile şi lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*

10.6. Potrivit prezentului Regulament, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

10.7. **Taxa de administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an** *(fără T.V.A.).*

10.8. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform Contractului de administrare şi prestări servicii conexe/Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare - Cumpărare încetează prin act adițional.

10.9. Taxa de administrare se plăteşte de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare şi prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

## B. PENTRU REZIDENȚII EXISTENȚI CARE AU FINALIZAT INVESTIȚIA:

10.10. Valoarea prețului terenului pentru rezidenții care au încheiate Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata

redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie cu MUNICIPIUL ORADEA/Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., la data intrării în vigoare a modificărilor prezentului Regulament, este prețul de adjudecare (care a avut ca baza raportul de evaluare valabil la data licitației/negocierii) din cadrul Procedurii de Licitație Deschisă sau Negociere Directă, respectiv prețul plătit/mp/25 ani, în baza unuia din Contractele mai sus enumerate.

10.11. Rezidentul existent care a finalizat investiția și a angajat personalul asumat, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. un Contract de Novație prin care părțile de comun acord vor stinge vechile obligații sinalagmatice izvorâte din Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie 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.
Contractul de Novație va cuprinde obligatoriu valoarea rămasă de plată din oferta adjudecată și durata rămasă de plată din cei 25 de ani asumați în contract.
Plata prețului terenului de către cumpărător se va face în rate anuale, număr care va coincide cu numărul de rate scadente și ani rămași a fi achitați până la anul 25, rezultați din Contractele de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie, care au făcut obiectul novației, respectiv valoarea având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii.
Cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat, care se vor vira proprietarului.
Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de catre rezident, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.
10.12. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare vor menționa în cuprinsul Contractului de Vânzare – Cumpărare în mod expres: că va solicita înscrierea ipotecii legale și a interdicției de înstrăinare și grevare în Cartea Funciară, pentru vânzătoare, conform art.2386, pct.1 din Codul Civil, pentru prețul neîncasat.
Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, Contractul de Vânzare – Cumpărare va fi considerat rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală.
MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, 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, cumpărătoarea își asumă, și va înțelege din punct de vedere societar să nu mai emită nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la sumele achitate până la momentul rezolvirii contractului.
Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei.
Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:
- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică, după caz; Raportul de evaluare sau de expertiză tehnico-economică se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului.
- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

10.13. Taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

10.14. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:
a) iluminatul public în spațiile comune;
b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;
c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unități*;
d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*

10.15. Potrivit prezentului Regulament, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

10.16. **Taxa de administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an** *(fără T.V.A.).*

10.17. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform Contractului de administrare și prestări servicii conexe/Contractului de administrare și de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare - Cumpărare încetează prin act adițional.

10.18. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS III. La data semnării Contractului de Novație, vechiul Contract de Administrare și Prestări

Servicii Conexe va înceta urmând a fi semnat un nou Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe cu Rezidentul în noua sa calitate de proprietar al terenului.

## C. PENTRU REZIDENȚII EXISTENȚI CARE NU AU FINALIZAT INVESTIȚIA:

10.19 Valoarea prețului terenului pentru rezidenții care au încheiate Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie cu MUNICIPIUL ORADEA/Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., la data intrării în vigoare a modificărilor prezentului Regulament, este prețul de adjudecare (care a avut ca baza raportul de evaluare valabil la data licitației/negocierii) din cadrul Procedurii de Licitație Deschisă sau Negociere Directă, respectiv prețul plătit/mp/25 ani, în baza unuia din Contractele mai sus enumerate.

10.20 Rezidentul existent care a nu a finalizat investiția și nu a angajat personalul asumat, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., un Contract de Novație prin care părțile de comun acord vor stinge vechile obligații sinalagmatice izvorâte din Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie 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 și cu obligația corelativă de încadrarea în termenul rămas până la maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajarea personalului asumat.
Contractul de Novație va cuprinde obligatoriu valoarea rămasă de plată din oferta adjudecată și durata rămasă de plată din cei 25 de ani asumați în contract.
Plata prețului terenului de către cumpărător se va face în rate anuale, număr care va coincide cu numărul de rate scadente și ani rămași a fi achitați până la anul 25, rezultați din Contractele de Concesiune/Contracte de Administrare și de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenței în conținutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie, care au făcut obiectul novației, respectiv valoarea având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii.
După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul rămas până la maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.
Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de catre rezident, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.

10.21. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare vor menționa în cuprinsul Contractului de

Vânzare – Cumpărare în mod expres: că va solicita înscrierea ipotecii legale şi a interdicţiei de înstrăinare şi grevare în Cartea Funciară, pentru vânzătoare, conform art.2386, pct.1 din Codul Civil, pentru preţul neîncasat.
Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu şi-a îndeplinit obligaţia corelativă de încadrarea în termenul rămas până la maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiţiei şi angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligaţiilor asumate Contractul de Vânzare – Cumpărare se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere şi altă formalitate legală, conform art.1399 şi următoarele din Codul Civil.
MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, va notifica cumpărătoarea în scris, în legătură cu îndeplinirea condiţiilor rezolutorii, iar operaţiunile de Carte Funciară vor opera în baza încheierii de certificare eliberate de către Notarul Public, la cererea creditorului obligaţiilor şi în baza documentelor justificative: extrase de cont, raporturi de expertiză, certificate fiscale, orice fel de probe, enumerarea având un caracter exemplificativ şi nu limitativ.
După rezolvirea contractului, cumpărătoarea îşi asumă, şi va înţelege din punct de vedere societar să nu mai emită nici un fel de pretenţii băneşti sau de altă natură cu privire la sumele achitate până la momentul rezolvirii contractului.
Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară şi restabilirea situaţiei din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei.
Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcţii:
- Proprietarul terenului va prelua fără intervenţia instanţei de judecată, construcţia rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcţiei în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizaţiei la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică, după caz; Raportul de evaluare sau de expertiză tehnico-economică se întocmeşte la solicitarea şi pe cheltuiala proprietarului terenului.
- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligaţia ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea iniţială şi să-l predea proprietarului liber de sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcţii edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

10.22. Taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosinţă asupra infrastructurii Parcului Industrial şi în scopul susţinerii cheltuielilor de mentenanţă şi cu utilităţile furnizate direct de către Administrator.

10.23. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenţilor următoarele Servicii:
a) iluminatul public în spaţiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea video a spaţiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unităţi*;
d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de*

*utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*

10.24. Potrivit prezentului Regulament, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

10.25. **Taxa de administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an** *(fără T.V.A.).*

10.26. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform Contractului de administrare și prestări servicii conexe/Contractului de administrare și de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare - Cumpărare încetează prin act adițional.

10.27. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS III. La data semnării Contractului de Novație, vechiul Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe va înceta urmând a fi semnat un nou Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe cu Rezidentul în noua sa calitate de proprietar al terenului.

## IX. *Durata exercitării dreptului de folosință asupra unităților disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA*

În cazul atribuirii unităților disponibile prin **LICITAȚIE DESCHISĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință exclusivă asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani, după ce rezidentul achită ultima rată a Contractului de Vânzare – Cumpărare și devine proprietar se va semna un nou Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe, în calitate de Proprietar, pe durată nedeterminată.

În cazul atribuirii unităților disponibile prin **NEGOCIERE DIRECTĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de 25 (douăzecișicinci) ani, după ce rezidentul achită ultima rată a Contractului de Vânzare – Cumpărare și devine proprietar se va semna un nou Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe, în calitate de Proprietar, pe durată nedeterminată..

Ulterior cumpărării unității de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoana juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

## X. *Accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*

## *A. LICITAȚIA DESCHISĂ*

Contractele de administrare şi de prestări servicii conexe având ca obiect unitățile disponibile în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* pot fi încheiate cu rezidenții numai după participarea acestora la **LICITAȚIA DESCHISĂ** organizată periodic de către Societatea-Administrator, în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament şi ale caietului de sarcini.

Prin "*unitate*" se înțelege partea integrantă a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, aflată în proprietatea Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. sau aflată în proprietatea rezidenților Parcului, conectată la infrastructura Parcului, în cadrul căreia rezidentul persoană juridică desfăşoară activități economice, de cercetare ştiințifică, de valorificare a cercetării ştiințifice şi/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice şi inovative, industriale şi altele în cadrul Parcului Industrial, într-un regim de facilități specifice, numai cu respectarea dispozițiilor Legii nr.186/2013 privind constituirea şi funcționarea parcurilor industriale, ale prezentului Regulament şi ale prevederilor contractelor încheiate de către rezidenții Parcului cu Societatea-Administrator.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoştința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de catre rezident, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică şi valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor şi agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.

Raportul de evaluare se întocmeşte pe cheltuiala rezidentului şi pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia.

Constatarea realizării şi ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplineşte această condiție.

Prin "*investiție*" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) şi celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfăşurarea activității pentru care este autorizat.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare, care se vor vira integral proprietarului.

În cazul procedurii de **LICITAȚIE DESCHISĂ**, accesul viitorilor rezidenți în *Parcul Industrial Oradea III* este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare şi a criteriilor de eligibilitate.

Cerințele de calificare şi criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma şi termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini aprobat şi publicat în prealabil de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

*Viitorul rezident al Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* trebuie să ofere *cel puțin* următoarele informații/documente care să ateste că:

**► A. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:**

a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;

b) nu este insolvabil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracţiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

**► B. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:**

a) este agent economic înregistrat în străinătate;
b) nu este insolvabil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracţiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, traducere legalizată;
d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în ţara de origine, traducere legalizată;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

**Documentele de participare la LICITAŢIA DESCHISĂ vor conţine cel puţin următoarele informaţii:**

**I. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE**

a) sunt agenţi economici înregistraţi la Oficiul Registrului Comerţului din România, sens în care ofertanţii vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerţului;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care Societatea ADLO SA va solicita Oficiului Registrului Comerţului un Certificat Constatator la zi, în 12 ore de la depunerea dosarelor;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracţiuni, sens în care ofertanţii vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale, sens în care ofertanţii vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local (această condiţie este considerată a fi îndeplinită şi în situaţia în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenţie de eşalonare a obligaţiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal), Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO SA va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor;
e) furnizează date reale în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III;
g) au constituit garanția de participare;
h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
j) organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini.

**II. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE**

a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, traducere legalizată;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, traducere legalizată;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, traducere legalizată;
d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, traducere legalizată;
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
g) au achitat garanția de participare;
h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în traducere legalizată;
i) au depus copii de pe bilanțurile contabile traducere legalizată, după caz;
j) organul decizional al Societății/Societății-mamă, după caz a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, traducere legalizată;
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, traducere legalizată;
l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini) atât în limba română, cât și traducere legalizată.
Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., informații pe care Societatea-

Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selecție în urma desfășurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

## *B. NEGOCIEREA DIRECTĂ*

*Prin excepție*, în cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro, contractul de administrare și de prestări servicii conexe se încheie cu rezidentul eligibil numai în urma parcurgeii procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ.**

După realizarea a minimum 15% din valoarea totală investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preempțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă, **cu aprobarea prealabilă a vânzării de către Adunarea Generală a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A..**

Prin "*investiție*" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Constatarea realizării cotei de minimum 15% din valoarea totală a investiției asumate revine administrației *Parcului*, pe baza sesizării scrise prealabile din partea rezidentului care îndeplinește această condiție. Cota de minimum 15% trebuie să se reflecte în investițiile corporale.

Realizarea în proporție de 15% din valoarea totală a investiției este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporție de minimum 15% a investiției la care s-a angajat, rezidentul va avea posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare după realizarea a **minimum 15%** din,conform prevederilor de la ***Capitolul VIII – CONTRACTUL DE VÂNZARE – CUMPĂRARE ȘI TAXA DE ADMINISTRARE.***

În cazul în care după achiziționarea unității, rezidentul **nu** respectă – înăuntrul termenului prevăzut prin contractul de vânzare-cumpărare – obligația de a finaliza în proporție de 100% investiția inițial asumată prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe, contractul de vânzare-cumpărare încheiat având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra unității va fi rezoluționat de drept, fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești.

În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**, viitorul rezident al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* trebuie să ofere cel puțin următoarele informații/documente care să ateste că:

### *A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE*

a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;

b) nu este insolvabil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;

c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracţiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

***B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE***

a) este agent economic înregistrat în străinătate;
b) nu este insolvabil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracţiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, traducere legalizată;
d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în țara de origine, traducere legalizată;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

Totodată, viitorii rezidenți participanți la **NEGOCIERE DIRECTĂ** trebuie să prezinte documente care să dovedească *cel puțin* următoarele:

***A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE***

a) sunt agenți economici înregistrati la Oficiul Registrului Comerţului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerţului;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care Societatea ADLO SA va solicita Oficiului Registrului Comerțului un Certificat Constatator la zi, în 12 ore de la depunerea dosarelor;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracţiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (aceasta condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care pesoana juridică prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal), Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO SA va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor;
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;

g) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;
h) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea,* sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar *sau*
j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea,* sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
l) au depus Oferta tehnico-financiară/Scrisoare de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat* și *Declarația privind problemele de mediu*).

***B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE***

a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, traducere legalizată;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, traducere legalizată;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, traducere legalizată;
d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, traducere legalizată;
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
g) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, traducere legalizată;
h) au depus copii de pe bilanțurile contabile, traducere legalizată, după caz;
i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* , sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, traducere legalizată *sau*
j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea,* sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă), traducere legalizată;
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, traducere legalizată;

l) au depus Oferta tehnico-financiară/Scrisoare de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat* și *Declarația privind problemele de mediu*) atât în limba română, traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selectare în urma desfășurării procedurii pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

## XI. Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea

Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* se referă la:

1. **Suma investită: *minimum* 70 EUR/mp** (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).

2. **Gradul de ocupare a terenului contractat: construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de *minimum* 20%** (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

3. **<u>Locuri de muncă noi pe care se angajează să le creeze:</u> *minimum* 5 locuri de muncă.**

*Ofertele care **nu** îndeplinesc condițiile minime cumulativ prevăzute nu sunt luate în considerare.*

Pe toată durata contractelor încheiate cu Societatea-Administrator, rezidenții sunt obligați să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului și de Regulamentul de Urbanism al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA.*

## XII. Evaluarea ofertelor. Atribuirea unităților disponibile

În cazul atribuirii unităților prin procedura **LICITAȚIEI DESCHISE** procesul de evaluare și de selecție a ofertelor constă în parcurgerea următoarelor *etape*:

12.1. Înăuntrul perioadei menționate în anunțul de participare, ofertanții vor trimite un folder arhivat cu parolă, care va conține documentele de calificare și oferta tehnico – financiară în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana

împuternicită, documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc.), pe adresa contact@adlo.ro (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fișiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: https://wetransfer.com/ ), respectând calendarul Licitației. Parola va fi transmisă într-un email separat după expirarea termenului de trimitere a ofertelor și până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societății participante la procedura de Licitație Deschisă, administrator/persoană împuternicită.

12.2. După verificarea existenței documentelor solicitate și a îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor (*Comisia*) stabilește ofertanții câștigători și comunică în scris tuturor participanților rezultatul licitației, înăuntrul termenului precizat în anunțul de participare.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin Decizia Consiliului de Administrație al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

12.3. Contractul/contractele este/sunt atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

12.4. În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Eurocenți/mp/an.

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Prețul oferit (cuprinzând ratele /mp/25 ani) – *30 puncte***
- **Valoarea investiției la care se angajează – *40 puncte***
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – *20 puncte***
- **Gradul de maturitate al proiectului de investiție – *10 puncte***

*Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:*

• Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Prețul oferit»*** se acordă astfel:

Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare. Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: Sn = (preț n/preț maxim) * punctajul maxim acordat.

• Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Valoarea investiției la care se angajează»*** se acordă astfel:

Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: In = (investiție n/investiție maximă) * punctajul maxim acordat.

• Punctajul pentru factorul de evaluare *«Locurile de muncă la care se angajează»* se acordă astfel:

Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: Pn = (locuri n /locuri maxime) * punctajul maxim acordat.

**Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/nespecificat) nu vor primi niciun punct.**

Atribuirea terenului către un participant eligibil care se angajează la o investiție de minimum 5 (cinci) milioane de Euro se face prin **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

În acest caz, Adunarea Generală a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. va adopta o hotărâre prin care va numi Comisia de negociere directă cu investitorii și va aproba ulterior finalizării procedurii încheierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

## XIII. PROCEDURĂ CUMPĂRARE/ÎNCHIRIERE, TEREN, TERȚ DOBÂNDITOR CLĂDIRE EDIFICATĂ

13.1. În cazul în care proprietarul construcției edificate pe parcela adjudecată prin participarea la Procedura Licitației Deschise înstrăinează unui terț dobânditor sau pierde dreptul de proprietate în favoarea unui creditor (înstrăinarea sau ipotecarea bunului viitor/existent este condiționată potrivit prezentului regulament de acordul scris al Administratorului, Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., care beneficiază de un drept de preemțiune raportat la construcția edificată), terțul dobânditor are posibilitatea să cumpere/închirieze terenul, la prețul pieței, pe baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor, nominalizat de Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., care va suporta și costurile raportului de evaluare.

13.2 Noțiunea de Construcție Edificată se subsumează obligatoriu ca aceasta să fie înscrisă în carte funciară în materialitatea sa la terminarea lucrărilor nu pe stadii de execuție. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces - verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale.

13.3 Ulterior cumpărării/dobândirii clădirii edificate, de către un terț, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoana juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate/chirie asupra terenului.

13.4 Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea clădirii edificate, la administrația Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial EUROBUSINESS III

ORADEA, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

13.5. Administratorul (Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.) beneficiază de un drept de preemțiune cu privire la Construcții și Teren, care vor fi notate în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, a Societății Rezidente.

13.6. Prin dobândirea calității de Rezident al Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, terțul dobânditor se supune prevederilor prezentului Regulament și legislației privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

13.7. *Terțul dobânditor își va exprima intenția de cumpărare printr-o adresă înaintată către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.*

## XIV. REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAȚIA AUTO ȘI PARCAREA

14.1. În interiorul Parcului Industrial EUROBUSINESS III, viteza maximă de circulație a autovehiculelor este reglementată la 20 km/h.
14.2. Toți conducătorii auto sunt obligați să respecte atât indicatoarele de circulație montate în locuri vizibile, cât și indicațiile Conducerii Administratorului.
14.3. Este interzisă parcarea autovehiculelor pe alte locuri decât pe cele special amenajate și repartizate prin prezentul Regulament.
14.4. Sunt interzise staționarea pe timp îndelungat, abandonarea sau efectuarea de reparații la autovehicule pe locurile de parcare, alei, spații verzi ori în oricare alt loc din incinta Parcului Industrial, *cu excepția* spațiilor în care este acceptată și autorizată desfășurarea activităților de service auto.
14.5. Este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta Parcului Industrial, cu excepția locurilor special amenajate în acest sens.
14.6. Ocuparea sau blocarea cu intenție și în mod repetat a locurilor de parcare nerepartizate rezidenților este interzisă.
14.7. Parcarea și/sau staționarea autovehiculelor care aparțin vizitatorilor sau clienților ori prepușilor rezidenților sunt permise numai în zonele special amenajate și marcate în mod corespunzător, cu respectarea regulilor aplicabile în această situație sau pe locurile de parcare repartizate rezidenților, dacă aceștia își exprimă acordul în acest sens.
14.8. Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spațiile destinate locurilor de parcare.
14.9. Accesul pietonal în interiorul Parcului Industrial este gratuit.
14.10. Pentru eventualele daune cauzate de furturi, incendii la autovehicule etc Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS III nu poate fi responsabil civil sau penal.

## XV. AMENAJAREA, ÎNTREȚINEREA, DESZĂPEZIREA ȘI SALUBRIZAREA SPAȚIILOR COMUNE

15.1. Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a menține curățenia exterioară a spațiilor comune și de a deszăpezi locurile de parcare proprii.

15.2. **Spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial EUROBUSINESS III și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv.

15.3. Rezidenților Parcului Industrial le revine obligația de a respecta normele de sănătate și securitate în munca, normele de apărare împotriva incendiilor și situații de urgență, de protecție civilă și de protecție a mediului.

15.4. În vederea asigurării circulației pe drumurile și căile interioare de acces, inclusiv pe trotuare, în condiții de siguranță pe timpul iernii, Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS III contractează serviciile având ca scop combaterea poleiului și a înzăpezirii drumurilor și căilor interioare de acces.

15.5. În ceea ce privește întreținerea spațiilor verzi amenajate în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS III contractează serviciile având ca scop amenajarea, întreținerea și salubrizarea spațiilor verzi din Parcul Industrial.

15.6. Este interzisă depozitarea sau aruncarea deșeurilor pe spațiile verzi ori în cele comune sau în fața ori în jurul unităților deținute de rezidenți.

15.7. Este interzisă aruncarea țigărilor aprinse sau consumate în coșurile de gunoi ori pe carosabil. Pentru păstrarea unui ambient plăcut și pentru evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente și a locurilor de fumat special amenajate de către rezidenți în incinta unității deținute.

8.8. Se interzice pozarea cablurilor de alimentare cu energie electrică și/sau de telecomunicații aerian sau pe acoperișul sau/și pe fațada clădirilor, fără înștiințarea prealabilă scrisă a Administratorului și fără reprezentarea acestuia.

## XVI. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE/ CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE CU PLATA PREȚULUI ÎN RATE ȘI REZERVA PROPRIETĂȚII/DE ÎNCHIRIERE

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare Cumpărare sau de închiriere, după caz se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:

a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Administratorului în temeiul contractului încheiat

b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;

e) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament ;

f) Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;

g) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;

h) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc industrial acordat Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.;

i) în alte cazuri prevăzute în contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau de legea în vigoare.

Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare - Cumpărare încetează prin act adiţional.

În caz de încetare şi/sau reziliere, Societatea-Administrator are dreptul să intre în posesia unităţii ce a format obiectul contractului de administrare şi prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii, conform contractelor încheiate cu rezidenţii Parcului în baza prevederilor legale.

În cazul rezilierii/denunţării/încetării contractului/contractelor dintre rezident şi Societatea-Administrator, drepturile constituite în baza acestuia/acestora vor fi radiate din Cartea Funciară.

## *XVI. Dispoziţii finale*

Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului Industrial *EUROBUSINESS III ORADEA, însoţit de Anexa 1, a* intrat în vigoare la data acordării titlului de parc industrial pentru amplasamentul situat în Municipiul Oradea, strada Uzinelor, înscris în C.F. nr.189556, număr cadastral 189556.

Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA III,* inclusiv *Anexa 1* reprezentată de contractul-cadru de administrare şi de prestări servicii conexe, poate fi modificat şi actualizat prin hotărârea Adunării Generale a Acţionarilor Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. De asemenea, în cazul unei investiţii de minimum 5 (cinci) milioane de Euro, Societatea-Administrator, cu aprobarea Adunării Generale a Acţionarilor, poate acorda, prin contractul/contractele pe care îl va încheia cu rezidentul, derogări de la prevederile prezentului Regulament, cu condiţia respectării dispoziţiilor legale în vigoare la data încheierii contractului.

Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului Industrial *EUROBUSINESS III ORADEA* este obligatoriu pentru toţi rezidenţii Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea şi constituie anexă la contractele de administrare şi de prestări servicii conexe.

Prezentul Regulament de Funcţionare al Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA III a fost aprobat prin Hotărârea nr.29/2013 a Adunării Generale Ordinare a Acţionarilor.

De la data intrării în vigoare a Regulamentului, rezidenţii existenţi vor fi notificaţi în vederea întocmirii Contractelor de Novaţie/Contractelor de Vânzare – Cumpărare, potrivit prevederilor actualizate ale Regulamentului de Funcţionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, aprobat prin Hotărârea nr.29/2013 a Adunării Generale Ordinare a Acţionarilor şi modificat prin Hotărârea nr...../.....

Rezidenţii care au semnate Contracte de Concesiune/Contracte de Administrare şi de Prestări Servicii Conexe – care au inclusă plata redevenţei în conţinutul lor/Acte de Constituire a Dreptului de Superficie, la data aprobării prezentului Regulament, au un termen de 90 zile să semneze Contractele de Novaţie.

Facturarea şi încasarea ratelor pentru terenurile proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA se va realiza de către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Sumele încasate până la momentul dobândirii dreptului de proprietate deplin, sub forma preţului din Contractul de Vânzare - Cumpărare, încasate sub forma ratelor anuale, de la Rezidenţii din Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, vor fi considerate plăţi avansate de MUNICIPIUL ORADEA către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., reprezentând surse de investiţii directe. Societatea AGENŢIA DE

DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., va înainta anual, către MUNICIPIUL ORADEA, un raport privind investițiile efectuate în infrastructura Parcurilor Industriale Administrate.

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

*Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III*

# CONTRACTUL - CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR.... DIN DATA DE .....

## Art. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

**1.1.** **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial Eurobusiness III, având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poştal 410209, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, IBAN RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, reprezentată de către dl Jurca Mihai, în calitate de Director General Provizoriu **("Administratorul")**, pe de o parte,

**şi**

**1.2.** **Societatea .....**, având sediul în ....., Strada ....., nr....., Județul ....., cod poștal ....., Tel: ....., Fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr...../...../....., având CUI ....., Cont bancar ..... deschis la ..... Sucursala ....., reprezentată de către ....., în calitate de Administrator **("Rezidentul")**, pe de altă parte

**AVÂND ÎN VEDERE CĂ:**

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 161.207 m.p., aferent Parcului Industrial Eurobusiness III ("**Parcul Industrial**"), situat în Oradea, str. Uzinelor, Judeţul Bihor, conform hărţii ataşate ca şi **Anexa 1** („**Proprietatea**");
- Terenul se află în proprietatea privată a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. **("ADLO")**;
- În temeiul Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness III funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Administratorului;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul ..... şi şi-a exprimat intenţia fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial Eurobusiness III construcţiile necesare pentru desfăşurarea activităţilor sale de ..... 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**") şi (*ii*) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;

- Rezidentul a fost selectat prin procedura Licitație Deschisă, desfășurată în perioada ....., conform Art. 12, alineatul (2), litera a) și Art.13 din Legea nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**") și Capitolului X, Litera A) din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III, aprobat prin Hotărârea nr. 29/2013 astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr. 10 ("**Regulamentul**");
- La data prezentului Contract, părțile au încheiat **Contractul autentificat sub nr...../.....** de ....., prin care Proprietarul a semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății 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 Oradea III, aprobat în baza Hotărârii nr.29/2013 a Adunării Generale a Acționarilor Societății EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. modificată prin Hotărârea nr.4/27.03.2018 prin Hotărârea nr.4/30.01.2019, prin Hotărârea nr.9/14.08.2020, prin Hotărârea nr.3/27.01.2022 și prin Hotărârea nr.18/29.09.2022 a Adunării Generale a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. („**Regulament**");
- Noul Cod Civil.

**PĂRŢILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ŞI 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 plăţii de către Rezident a Taxei de Administrare menţionate la Art. V de mai jos.

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

a) iluminatul public în spaţiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea accesului în Parcul Industrial şi în spaţiile comune, exceptând accesul în unităţi;
d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a

infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi.

f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin „**spaţii comune**" părţile înţeleg toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepţia* Unităţii şi a unităţilor deţinute de ceilalţi rezidenţi 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 privată și administrarea **ADLO/MUNICIPIUL ORADEA**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada ....., Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafaţă totală: ..... (.....) metri pătrați;
- Număr cadastral: .....
- Număr de carte funciară: .....

Cartea Funciară nr. ..... - 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 activităţilor descrise în **Anexele nr.4 și nr.5** („**Proiectul/Angajamentul de investiții**").

2.5. Prin **"Unitate"** părţile înţeleg 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 va fi conectată la Infrastructură şi este exploatată de către Rezident în vederea desfăşurării activităţilor autorizate în cadrul Unităţii şi a altor activităţi adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate şi în concordanţă cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

2.7. Prin "**Infrastructură**" părţile înţeleg 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 EUROBUSINESS III Oradea, care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin "**Infrastructură Comună**" părţile înţeleg 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 Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea **Administratorului**, fiind destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

2.9. Prin "**Infrastructură Exclusivă**" părţile înţeleg 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 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 25 (douăzecişicinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract („**Durata**").

## Art. IV. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

**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 nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, a fost obţinut în mod legal şi, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras şi nu există motive pentru o astfel de retragere.

Parcul Industrial Eurobusiness III funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Administratorului

4.1.3. Terenul **nu** face şi nu a facut 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 terţe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.

4.1.4. La data semnării, terenul **nu** constituie şi nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare şi 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 şi 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 reţele de utilităţi 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, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi 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.894/2014; Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (**Anexa nr.9**).
4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea Terenului.
4.1.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Administrator şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.1.12. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 corespunzator în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.
4.1.15. Administratorul nu este în insolvenţă şi 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 şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se intenţionează a fi desfăşurată 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, funcţionând în mod valabil potrivit legilor române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea şi pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităţilor sale economice.
4.2.2. Activităţile de producţie şi/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare. Rezidentul se obligă să obţină toate avizele, permisele sau autorizaţiile ori acordurile necesare pentru activităţile pe care le va desfăşura.
4.2.3. Prezentul Contract și Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății au fost încheiate în mod corespunzător şi valabil de către Rezident şi constituie obligaţii legale, valabile şi angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract și din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

4.2.4. Are capacitatea juridică, economică şi tehnică pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligaţiile contractuale.
4.2.5. Societatea ..... şi-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.** ...../.....
4.2.6. Informaţiile/documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de licitație deschisă şi în documentele de identificare sunt complete şi reale.
4.2.7. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Rezidentului.
4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească şi niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul şi care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligaţiilor contractuale asumate faţă de Administrator prin prezentul Contract.
4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligaţiilor legale privind protecţia 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 oricăror afiliați 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 a 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. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE 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 ..... 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 părţi, 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 poştă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplăţii Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalităţi de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităţilor pentru întârziere nu poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine şi obligaţia de a plăti lunar/la scadenţă preţul utilităţilor și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct şi exclusiv din partea unor terţe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licenţiaţi.

## Art. VI. DREPTURILE PĂRŢILOR

**6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:**
6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea şi pe cheltuiala sa.
6.1.2. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Unităţii, 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 şi al accesului la Unitate, precum şi dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligenţa unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradaze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.
6.1.3. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Terenului şi de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi 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 şi 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 şi orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum şi penalităţile de întârziere aferente, după caz.
6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenţii Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial.
6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul şi modul de realizare a Proiectului propus şi modul de respectare a obligaţiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract. Rezidentul va fi informat în scris cu cel puţin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție. Respectivele Inspecţii vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) şi 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 III Oradea.

## Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

*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 excepţia uzurii normale, să le menţină 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 terţilor, total sau parţial, dreptul de folosinţă asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive și să nu schimbe destinaţia sau natura activităţii/activităţilor desfăşurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.
7.1.3. Să desfăşoare în Parcul Industrial exclusiv activităţile 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 şi orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalităţile aferente, în cuantumul şi la termenele prevăzute la Art.V.
7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie destinate realizării Proiectului, precum şi pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spaţiile 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 obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii.
7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi a avizelor necesare.
7.1.9. Să respecte toate obligaţiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declaraţia privind problemele de mediu (**Anexa 7**), precum şi cele privind acordul rezidenţilor vecini pentru funcţionarea Unităţii, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.
7.1.10. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii 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 circulaţie 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 activităţii proprii pentru care este autorizat.
7.1.14. Să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în condordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract, şi care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Administrator.
7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la limitele Unităţii la locaţiile specificate şi să plătească, la scadenţă, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct şi exclusiv şi 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 şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract şi/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizaţi, toate în concordanță cu necesitățile exprese ale Rezidentului.
7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafaţa de teren neconstruită.
7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei unităților de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor 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 Unităţii - un nou contract de administrare şi 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 administraţia Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului Industrial, facilităţi 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 terţilor, total sau parţial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. ***Administratorul*** *are următoarele* ***obligaţii:***
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 Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.
7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum și la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepția celor situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului Industrial).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus şi realizat atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utiliţăti publice existente (apă, canalizare, electricitate, gaze naturale etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a reţelelor de utilităţi sunt finalizate.
7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Municipiul Oradea.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate.
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită şi să se asigure că nu li se va permite rezidenţilor din zona Parcului Industrial şi/sau altor terţi să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.
7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu cel puţin 15 zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi care vor fi executate de către rezidenţii Parcului Industrial.
7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.
7.2.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, 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 cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă necesare.
7.2.15. Să furnizeze la timp şi în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile şi la cele mai înalte standarde de expertiză, competenţe, atenţie, diligenţă şi precauţie care sunt aşteptate de la un administrator şi 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 părţile implicate.

## Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi în oricare din următoarele cazuri:

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

a) Rezidentul nu plăteşte Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;
b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligaţiile care îi incumbă conform prezentului Contract şi 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 Eurobusiness III Oradea (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale şi nu remediază această situaţie 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 obligaţiile prevăzute în prezentul Contract şi 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 in care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării Contractul 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 părţilor, prin act adiţional 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 insolvenţei şi de insolvenţă.

## Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile înţeleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.
10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţială a obligaţiilor 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 scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

## Art. XI. FORŢA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forţă majoră: cutremure, inundaţii, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri şi alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum şi orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi și care pune partea care invocă cazul de forţa majoră în imposibilitatea obiectivă de a-şi executa sarcinile ce-i revin.
11.2. Forţa majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.

11.3. Partea afectată de cazul de forţă majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariţia acestora, oferind dovezi în acest sens.
11.4. Niciuna din părţi nu va fi ţinută 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 şi interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii 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 părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiţia 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 AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**
**În atenţia: Jurca Mihai**
**Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,**
**Oradea, Judeţul Bihor**
**Fax: 0259/408.863**
**E-mail:contact@adlo.**ro

**Către .....**
**În atenţia: .....**
**Adresa: loc. ....., strada .....,**
**nr.....,**
**Fax: .....**
**E-mail: .....,**

## Art. XIV. DISPOZIŢII 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 îşi vor produce, în continuare, efectele, cu excepţia cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiţie esenţială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agrea 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. Părţile convin că toate informațiile referitoare la termenii şi 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 părţi obligându-se să nu divulge terţilor fără acordul prealabil expres al celorlalte părţi nicio asemenea informaţie, 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 buna-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 menţionate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în același număr de exemplare ca şi Contractul:
- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiţii asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declaraţia Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcţionare al Parcului Industrial EUROBUSINESS III

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

***ADMINISTRATOR* ȘI PROPRIETAR,** ***REZIDENT,***

**Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.** **Societatea .....**

**DIRECTOR GENERAL PROVIZORIU**
**JURCA MIHAI** .....

**VIZAT JURIDIC,**
**Consilier Juridic**
**SEBASTIAN HEBRIȘTEAN**

***ANEXA ..... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....***

# PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
## A TERENULUI (UNITĂȚII) DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL *EUROBUSINESS PARC ORADEA III*

Încheiat astăzi, .....

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin ....., având funcția de ....., în calitate de *Administrator*

și

Societatea ....., cu sediul în cu sediul în loc. ....., strada ..... nr. ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ....., având C.U.I ....., reprezentată legal de ....., cu funcţia de Administrator în calitate de *Rezident*,

Cu ocazia predării/primirii Terenului în suprafață de ..... m.p. identificată în Planul de amplasament anexat la Contractul de administare și de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafața este delimitată prin ..... de Unitatea ..... la ..... şi Unitatea ..... la ..... .

Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuști sau vegetație care ar putea împiedica exploatarea normală a Terenului, precum și liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. ..... - Oradea anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate, în principal, cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

**ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,**

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

**REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL,**

Societatea.....

# CONTRACTUL - CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR.... DIN DATA DE .....

## Art. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1.1. **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial Eurobusiness III, având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr.3, parter, Judeţul Bihor, cod poştal 410209, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, IBAN RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, reprezentată de către dl Jurca Mihai, în calitate de Director General Provizoriu **("Administratorul")**, pe de o parte,

**şi**

1.2. **Societatea .....**, având sediul în ....., Strada ....., nr....., Județul ....., cod poștal ....., Tel: ....., Fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr...../...../....., având CUI ....., Cont bancar ..... deschis la ..... Sucursala ....., reprezentată de către ....., în calitate de Administrator **("Rezidentul")**, pe de altă parte

**AVÂND ÎN VEDERE CĂ:**

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafaţă de 161.207 m.p., aferent Parcului Industrial Eurobusiness III ("**Parcul Industrial**"), situat în Oradea, str. Uzinelor, Judeţul Bihor, conform hărţii ataşate ca şi **Anexa 1** („**Proprietatea**");
- Terenul se află în proprietatea privată a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. **("ADLO")**;
- În temeiul Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness III funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Administratorului;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul ..... şi şi-a exprimat intenţia fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial Eurobusiness III construcţiile necesare pentru desfăşurarea activităţilor sale de ..... 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**") şi (*ii*) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat prin procedura Licitație Deschisă, desfășurată în perioada ....., conform Art. 12, alineatul (2), litera a) și Art.13 din Legea nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale

("**Legea Parcurilor Industriale**") și Capitolului X, Litera A) din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III, aprobat prin Hotărârea nr. 29/2013 astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr. 10 ("**Regulamentul**");

- La data prezentului Contract, părțile au încheiat **Contractul autentificat sub nr...../.....** de ....., prin care Proprietarul a semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății 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;
- Rezidentul a fost selectat prin procedura ***NEGOCIERII DIRECTE***, conform.....;
- Încheierea acestui Contract a fost aprobată prin Hotărârea nr...../..... adoptată de către Adunarea Generală a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

**ÎN BAZA PREVEDERILOR:**

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea III, aprobat în baza Hotărârii nr.29/2013 a Adunării Generale a Acționarilor Societății EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. modificată prin Hotărârea nr.4/27.03.2018 prin Hotărârea nr.4/30.01.2019, prin Hotărârea nr.9/14.08.2020 prin Hotărârea nr.3/27.01.2022 și prin Hotărârea nr.18/29.09.2022 a Adunării Generale a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. („**Regulament**");

**PĂRŢILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ŞI 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:

a) iluminatul public în spaţiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea accesului în Parcul Industrial şi în spaţiile comune, exceptând accesul în unităţi;
d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi.

f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin „**spaţii comune**" părţile înţeleg toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepţia* Unităţii şi a unităţilor deţinute de ceilalţi rezidenţi din Parcul Industrial.

În cazul în care Rezidentul finalizează ....% din investiția, își îndeplinește angajamentele asumate și plătește anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare, în conformitate cu prevederile Contractului de Vânzare - Cumpărare, Administratorul şi 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 administrarea ADLO, fiind situată în Parcul Industrial şi având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada ....., Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafaţă totală: ..... (.....) metri pătrați;
- Număr cadastral: .....
- Număr de carte funciară: .....

Cartea Funciară nr. ..... - 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 activităţilor descrise în **Anexele nr.4 și nr.5** („**Proiectul/Angajamentul de investiții**").

2.5. Prin **"Unitate"** părţile înţeleg 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 va fi conectată la Infrastructură şi este exploatată de către Rezident în vederea desfăşurării activităţilor autorizate în cadrul Unităţii şi a altor activităţi adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate şi în concordanţă cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

2.7. Prin "**Infrastructură**" părţile înţeleg 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 EUROBUSINESS III Oradea, care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin "**Infrastructură Comună**" părţile înţeleg 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 Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea **Administratorului**, fiind destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

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 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 25 (douăzecișicinci) 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 dreptul de administrare asupra Terenurilor ("Unități") 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 nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, 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.

Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directa gestionare și administrare a Administratorului

4.1.3. Terenul **nu** face și nu a facut 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, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi 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.894/2014; Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (**Anexa nr.9**).
4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea Terenului.
4.1.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Administrator şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.1.12. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 corespunzator în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.
4.1.15. Administratorul nu este în insolvenţă şi 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 şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se intenţionează a fi desfăşurată 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, funcţionând în mod valabil potrivit legilor române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea şi pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităţilor sale economice.
4.2.2. Activităţile de producţie şi/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizaţiile ori acordurile necesare pentru activităţile pe care le va desfăşura.
4.2.3. Prezentul Contract și Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății au fost încheiate în mod corespunzător şi valabil de către Rezident și constituie obligaţii legale, valabile şi angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract și din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică şi tehnică pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligaţiile contractuale.

4.2.5. Societatea ..... și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.** ...../.....
4.2.6. Informaţiile/documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de licitație deschisă şi în documentele de identificare sunt complete şi reale.
4.2.7. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Rezidentului.
4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească şi niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul şi care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligaţiilor contractuale asumate faţă de Administrator prin prezentul Contract.
4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligaţiilor legale privind protecţia 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 oricăror afiliați 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 a 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. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE 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 ..... 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 părţi, 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 poştă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplăţii Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalităţi de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităţilor pentru întârziere nu poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine şi obligaţia de a plăti lunar/la scadenţă preţul utilităţilor şi al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct şi exclusiv din partea unor terţe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licenţiaţi.

## Art. VI. DREPTURILE PĂRŢILOR

**6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:**
6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea şi pe cheltuiala sa.
6.1.2. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Unităţii, 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 şi al accesului la Unitate, precum şi dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligenţa unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradaze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.
6.1.3. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Terenului şi de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi 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 şi 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 şi Administraţiei Publice nr. 2980/2013 şi 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 şi orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum şi penalităţile de întârziere aferente, după caz.
6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenţii Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial.
6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul şi modul de realizare a Proiectului propus şi modul de respectare a obligaţiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract. Rezidentul va fi informat în scris cu cel puţin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție. Respectivele Inspecţii 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 III Oradea.

## Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

*7.1.* ***Rezidentul*** *are următoarele* ***obligaţii:***
7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină 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 terţilor, total sau parţial, dreptul de folosinţă asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive și să nu schimbe destinaţia sau natura activităţii/activităţilor desfăşurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.
7.1.3. Să desfăşoare în Parcul Industrial exclusiv activităţile 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 şi orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalităţile aferente, în cuantumul şi la termenele prevăzute la Art.V.
7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie destinate realizării Proiectului, precum şi pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spaţiile 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 obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii.
7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi a avizelor necesare.
7.1.9. Să respecte toate obligaţiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declaraţia privind problemele de mediu (**Anexa 7**), precum şi cele privind acordul rezidenţilor vecini pentru funcţionarea Unităţii, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.
7.1.10. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii 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 circulaţie 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 obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în condordanță 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 reţelele tehnico-edilitare de la limitele Unităţii la locaţiile specificate şi să plătească, la scadenţă, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct şi exclusiv şi 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 şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract şi/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizaţi, toate în concordanță cu necesitățile exprese ale Rezidentului.
7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafaţa de teren neconstruită.
7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei unităților de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor 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 şi 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 administraţia Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului Industrial, facilităţi 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 terţilor, total sau parţial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. ***Administratorul*** *are următoarele* ***obligaţii:***
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 şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum și la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepția celor situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului Industrial).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus şi realizat atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utiliţăti publice existente (apă, canalizare, electricitate, gaze naturale etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a reţelelor de utilităţi sunt finalizate.
7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Municipiul Oradea.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate.
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită şi să se asigure că nu li se va permite rezidenţilor din zona Parcului Industrial şi/sau altor terţi să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.
7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu cel puţin 15 zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi care vor fi executate de către rezidenţii Parcului Industrial.
7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.
7.2.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, 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 Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă necesare.
7.2.15. Să furnizeze la timp şi în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile şi la cele mai înalte standarde de expertiză, competenţe, atenţie, diligenţă şi precauţie care sunt aşteptate de la un administrator şi 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 părţile implicate.

## Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi în oricare din următoarele cazuri:

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

a) Rezidentul nu plăteşte Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;
b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligaţiile care îi incumbă conform prezentului Contract şi 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 Eurobusiness III Oradea (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale şi nu remediază această situaţie 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 obligaţiile prevăzute în prezentul Contract şi 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 in care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării Contractul 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 părţilor, prin act adiţional 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 insolvenţei şi de insolvenţă.

## Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile înţeleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.
10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţială a obligaţiilor 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 scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

## Art. XI. FORŢA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forţă majoră: cutremure, inundaţii, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri şi alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum şi orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi și care pune partea care invocă cazul de forţa majoră în imposibilitatea obiectivă de a-şi executa sarcinile ce-i revin.
11.2. Forţa majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.

11.3. Partea afectată de cazul de forţă majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariţia acestora, oferind dovezi în acest sens.
11.4. Niciuna din părţi nu va fi ţinută 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 şi interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii 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 părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiţia 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 AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**
**În atenţia: Jurca Mihai**
**Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,**
**Oradea, Județul Bihor**
**Fax: 0259/408.863**
**E-mail:**contact@adlo.ro

**Către .....**
**În atenţia: .....**
**Adresa: loc. ....., strada .....,** **nr.....,**
**Fax: .....**
**E-mail: .....,**

## Art. XIV. DISPOZIŢII 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 îşi vor produce, în continuare, efectele, cu excepţia cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiţie esenţială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agrea 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. Părţile convin că toate informațiile referitoare la termenii şi clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor fără acordul prealabil expres al celorlalte părţi nicio asemenea informaţie, 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 buna-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 menţionate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în acelaşi număr de exemplare ca şi Contractul:
- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiţii asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declaraţia Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcţionare al Parcului Industrial EUROBUSINESS III

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

***ADMINISTRATOR* ȘI PROPRIETAR,** ***REZIDENT,***

**Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.** **Societatea .....**

**DIRECTOR GENERAL PROVIZORIU**
**JURCA MIHAI** .....

**VIZAT JURIDIC,**
**Consilier Juridic**
**SEBASTIAN HEBRIȘTEAN**

***ANEXA ..... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....***

# PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
## A TERENULUI (UNITĂȚII) DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL *EUROBUSINESS PARC ORADEA III*

Încheiat astăzi, .....

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin ....., având funcția de ....., în calitate de *Administrator*

și

Societatea ....., cu sediul în cu sediul în loc. ....., strada ..... nr. ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ....., având C.U.I ....., reprezentată legal de ....., cu funcţia de Administrator în calitate de *Rezident*,

Cu ocazia predării/primirii Terenului în suprafață de ..... m.p. identificată în Planul de amplasament anexat la Contractul de administare și de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafața este delimitată prin ..... de Unitatea ..... la ..... și Unitatea ..... la ..... .

Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuști sau vegetație care ar putea împiedica exploatarea normală a Terenului, precum și liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. ..... - Oradea anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate, în principal, cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

**ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,**

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

**REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL,**

Societatea.....

*Anexa nr.1 la Hotărârea nr.16/2015*
*(modificată/completată/actualizată)*

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

# CAIETUL DE SARCINI

## privind atribuirea parcelelor (unităților) disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA

## I. DATE GENERALE

**Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și la procedura de atribuire a parcelelor disponibile** în perimetrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA*, **identificate conform *Anexei 1* – Planul Parcului Industrial - Parcele scoase la licitație** (respectiv **Parcelele .....**), destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al *Parcului.*

În prezent, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA are o suprafață totală de 17,8 ha (identificat cu numere cadastrale), fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe Strada Uzinelor, în vecinătatea CET I.

Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA este administrat de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. al cărei capital majoritar este deținut de către Municipiul Oradea.

*Planul Urbanistic Zonal* (P.U.Z.) a fost aprobat prin Hotărârea nr.894/2014 a Consiliului Local al Municipiului Oradea, parcelele destinate investițiilor private fiind următoarele

| *Numărul parcelei* | *Suprafața parcelei* (mp) |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

Parcelele menționate sunt modulare în sensul că pot fi unite în cazul investițiilor care necesită o suprafață mai mare de teren.

Suprafața de teren scoasă la licitație se află în proprietatea privată a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. care, în calitate de Societate-



CUI RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, B-dul. str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Administrator, o administrează și o exploatează conform Ordinului nr.892/2015 al M.D.R.A.P.

Suprafața parcelelor este aproximativă în sensul că, după realizarea documentației cadastrale finale, pot apărea diferențe minore.

Atribuirea parcelelor se face de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. prin procedura *Licitației Deschise*, în baza Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, a Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial III (aprobat prin Hotărârea A.G.A. nr.29/15.10.2013 modificată prin Hotărârea nr.4/27.03.2018, prin Hotărârea nr.4/30.01.2019, prin Hotărârea nr.9/14.08.2020, prin Hotărârea nr.3/27.01.2022 și prin Hotărârea nr.18/29.09.2022), a Hotărârii nr.16/14.07.2015 adoptată de către Adunarea Generală a Acționarilor EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Având în vedere dotările şi utilităţile cu care este prevăzut Parcul (model *"green field"*), respectiv destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construirii de hale/clădiri pentru diversele activităţi de producţie si de servicii.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial Eurobusiness III* viitorii rezidenți să realizeze cu preponderenţă următoarele activități:

a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
b) **afaceri**, în care predomină activităţile financiar-bancare, de consultanţă, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum şi activităţi de administrare a afacerilor,
c) **distribuţie**, în care predomină activităţile de depozitare mărfuri şi logistică;
d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
e) pe lângă activităţile care predomină şi care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activităţi, se pot desfăşura o serie de **servicii conexe** şi anume: furnizarea utilităţilor, prestarea serviciilor de curăţenie şi pază, a serviciilor comerciale şi de alimentaţie publică, activităţile hoteliere, prestarea serviciilor de evidenţă contabilă, asistenţă în afaceri, a serviciilor de asigurare şi altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS III trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul din **codurile CAEN** care se regăsesc in Regulamentul de Funcționare a Parcului Idustrial EUROBUSINESS III.

Toate activitățile care se vor desfășura în cadrul Parcului Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.

Totodată, rezidenții Parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

Nicio activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial.

În cadrul Parcului Industrial este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

În *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Conform Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III,



CUI RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, B-dul. str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

***rezidenți ai Parcului Industrial*** sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații *non*-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul *Parcului Industrial Oradea III*, în calitate de *co-contractanți* al Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial Oradea III* este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Societatea

**Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS III** reprezinta ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea **Administratorului**.

**Infrastructura comuna a Parcului Industrial EUROBUSINESS III** reprezinta partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial Oradea III constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, parcările, căile de transport, drumurile de pe terenul din perimetrul Parcului Industrial Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea **Administratorului**, fiind destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial.

**Unitatea** reprezinta partea integrantă a Parcului Industrial EUROBUSINESS III aflată în folosința exclusivă a **Rezidentului**, conectată la **Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS III** și în cadrul căreia **Rezidentul** desfășoară activitățile economice pentru care a fost în prealabil autorizat.

## II. CONDITIILE MINIME OBLIGATORII PREVĂZUTE PENTRU ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS III

1. **Suma investită**: ***minimum* 70 EUR/mp** (raportată la suprafaţa totală a unităţii pentru care se depune oferta);

Prin *investiţie* se înţelege valoarea construcţiilor finalizate (construcţii cu acoperiş) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).

2 **Gradul de ocupare a terenului: construcţii cu acoperiş ridicate pe o suprafaţă de *minimum* 20%** raportată la suprafaţa totală a unităţii (terenului) pentru care se depune oferta.

3 **Locuri de muncă noi pe care se angajează să le creeze: minimum 5 locuri de muncă.**

Va fi respinsă ca ***INACCEPTABILĂ*** oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

i) nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini



CUI RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P60178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

(ii) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;
(iii) nu a fost însoțită de garanția de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitate în caietul de sarcini;
(iv) nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară;
(v) au datorii la bugetele locale sau naționale. Lipsa datoriilor va fi depusă de ofertant pentru bugetele locale, altele decât Oradea și pentru cele naționale. Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO SA va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor. Existența datoriilor, neeșalonate, la bugetele locale și naționale va duce automat la excluderea ofertantului. Plata acestor după data limită a depuneri va fi considerat de asemenea motiv de descalificare.

Va fi respinsă ca ***NECONFORMĂ*** oferta care la momentul depunerii nu are toate documentele solicitate prin caietul de sarcini sau unul din documentele respective are termenul de valabilitate expirat, a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

Documentele care pot fi actualizate sau depuse prin clarificări sunt:

- Certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului din România;
- Cazier Judiciar Administratori;
- Scrisoare de bonitate financiară;
- *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;

**OFERTA ADMISIBILĂ** reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

## III. DESCRIEREA UNITĂȚILOR SCOASE LA LICITAȚIE

Suprafața de teren destinată atribuirii este compusă din parcele cu suprafețe individuale conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în (**Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament**) atașate prezentului Caiet de Sarcini.

### Vizitarea amplasamentului

**Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul, precum și să obțină pentru el însuși, *pe proprie răspundere și pe proprie cheltuială*, toate informațiile necesare elaborării și depunerii ofertei.**

**În cazul în care, după semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, există obiecțiuni din partea rezidenților co-contractanți cu privire la terenul atribuit, acestea nu vor putea fi acceptate.**

### Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren



CUI RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84OTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, B-dul. Ion Mihalache, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Construcţia halelor/clădirilor industriale, amenajarea căilor de acces, a zonelor verzi şi a parcărilor destinate diverselor activităţi de producţie şi servicii care se încadrează în profilul de activitate al Parcului.

**Infrastructura Parcului Industrial Oradea III**

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilităţi, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA va dispune de următoarele utilităţi şi dotări:

a) reţea de energie electrică
b) reţea de apă
c) reţea de canalizare menajeră
d) reţea de canalizare pluvială
e) reţea de iluminat stradal şi perimetral în Parcul Industrial EUROBUSINESS III
f) reţea internă de căi de acces şi de transport, aprovizionare şi de distribuţie bunuri pentru fiecare parcelă;
g) reţea de telecomunicaţii

Racordarea acestora se va face printr-un drum colector la strada Uzinelor. Fiecare parcelă va avea acces direct la reţeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

În ceea ce priveşte alimentarea cu gaz metan, racordarea la reţeaua de gaze naturale a oraşului se va realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către S.C. Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) şi a unui aviz de principiu emis de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLARE LOCALA ORADEA SA.

Întocmirea proiectului şi execuţia branşării la reţeaua publică intră în sarcina rezidenţilor interesaţi.

Modalităţile de exploatare a terenurilor ocupate în *Parcul Industrial Eurobusiness III* şi de realizare/de utilizare a construcţiilor în *Parc* sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.894/2014.

## IV. CONDIŢIILE DE FOLOSINŢĂ ŞI DE EXPLOATARE ALE UNITĂŢILOR

Suprafeţele de teren care fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenţi pe toată durata contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, în condiţiile prevăzute prin acesta, urmând ca - la finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-au angajat - rezidenţii, în baza dreptului de preempţiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosinţă exclusivă.

Pe toată durata contractului de administrare şi de prestări servicii conexe încheiat cu Societatea-Administrator, rezidenţilor **le este interzis** să subcesioneze dreptul de folosinţă asupra terenului atribuit.

De asemenea, rezidenţilor prezenţi în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III* **le este interzis** să vândă ori să închirieze spaţiile de producţie realizate din investiţiile proprii fără notificarea scrisă prealabilă a Societăţii-Administrator.

Rezidenţilor prezenţi în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societăţii-Administrator, profilul iniţial al activităţii în



CUI RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepţia* situaţiilor speciale justificate de cerinţele de dezvoltare şi adaptare a producţiei proprii la cerinţele de piaţă. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

## V. OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR

Potrivit Regulamentului de Functionare, în cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul rezidenţilor Parcului le revin, *in principal*, următoarele obligaţii:

a) După parcurgerea procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ în vederea dobândirii calității de rezident al PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS III ORADEA, Societatea care și-a adjudecat parcela, ca urmare a angajamentelor asumate și a procedurii parcurse, va semna cu proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., 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, cu condiția ca la acel moment să fie finalizată investiția și angajarea personalului asumat. Condiția realizării investiției și angajarea personalului asumat este obligatorie și se va realiza cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare.

Plata prețului terenului de către cumpărător se va face în 25 de rate anuale, având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii. După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de catre rezident, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociaţia Naţională a Evaluatorilor şi agreat de ambele părţi contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.

b) să realizeze lucrările proiectului investiţional propus conform autorizaţiei de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile,

c) să obţină toate avizele și autorizaţiile prevăzute în legislatia în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire și avizele necesare;

d) să respecte normele de protecţie a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;

e) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locaţiile specificate și să plătească lunar sau la scadenţă, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

f) să nu cesioneze terţilor, în tot sau în parte, dreptul de folosinţă asupra unităţii şi asupra infrastructurii sau să schimbe destinaţia spaţiului ori natura activităţii/activităţilor desfăşurate;



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

g) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
h) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare şi prestări de servicii conexe;
i) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
j) să folosească unitatea, infrastructura comună si/sau infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepţia uzurii normale - să le menţină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;
k) să respecte destinaţia unităţii stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;
l) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, *exceptând* lucrările necesare finalizării investiţiei asumate;
m) să respecte toate obligaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv să obţină acordul vecinilor rezidenţi pentru funcţionarea unităţii, după caz;
n) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum şi pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de superficie, să păstreze integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spaţiilor verzi etc.
În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spaţiilor verzi şi a altor suprafeţe/bunuri/instalaţii aflate în proprietatea/folosinţa rezidentului şi/sau a Administratorului/a celorlalţi rezidenţi existenţi în Parcul Industrial. În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți.
o) să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator şi aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege şi de contractul de administrare și de prestări servicii conexe. respectiv în cazurile prevăzute de Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

Dacă cumpărătoarea nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrarea în termenul de maximum 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare 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. MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, va notifica cumpărătoarea în scris, în legătură cu îndeplinirea condițiilor rezolutorii, iar operațiunile de Carte Funciară vor opera în baza



CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei. nr. 3. parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259 408.863
W www.adlo.ro

încheierii de certificare eliberate de către Notarul Public la cererea creditorului obligațiilor și în baza documentelor justificative extrase de cont, rapoarte de expertiză, certificate fiscale, orice fel de probe, enumerarea având un caracter exemplificativ și nu limitativ. După rezolvirea contractului, cumpărătoarea își asumă, și va înțelege din punct de vedere societar să nu mai emită nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la sumele achitate până la momentul rezolvirii contractului. Rezolvirea de plin drept va fi dovedită de MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de vânzătoare, exclusiv prin procedura de comunicare a notificării, care va conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei. Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții.
- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică, după caz; Raportul de evaluare sau de expertiză tehnico-economică se întocmeşte la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului.
- care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele *de principiu* ale Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

## VI. REGIMUL UNITĂȚILOR EXPLOATATE DE CĂTRE REZIDENȚI

Unitățile predate rezidenților în baza prevederilor contractului de administrare și de prestări servicii conexe vor fi exploatate de aceștia în mod direct și exclusiv, pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea acestora, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul **- în cazul în care acesta nu cumpără terenul aflat în exploatarea sa** - este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina sa și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

## VII. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.



CUI RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202PB0178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

## VIII. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚII (Redevența)

Valoarea prețului de referință/de bază a terenului este stabilită ca valoare de referință la începutul fiecărui an calendaristic (pentru terenurile libere ce urmează a fi scoase la licitație sau negociere directă) și este egală cu valoarea prețului terenului/mp rezultat dintr-un Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor, pentru fiecare parcelă identificată distinct din punct de vedere a numărului cadastral (din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS III), și însușit de Proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., și reprezintă prețul minim de pornire în cadrul procedurilor de Licitație Deschisă și Negociere Directă.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosința lor exclusivă.

Constatarea realizării și ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

**Prin *"investiție"* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.**

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a obține rezerva proprietății, prin plata anticipată a ratelor rămase de achitat.

## IX.TAXA DE ADMINISTRARE

**Taxa de Administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,5 Euro/mp/an** *(fără T.V.A.).*

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare și prestări servicii conexe

**În schimbul Taxei de Administrare**, Administratorul le va asigura rezidenților următoarele Servicii

a) iluminatul public în spațiile comune,



CUI RO 24734055 J05 2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea video a spaţiilor comune din Parcul Industrial Oradea III, *exceptând accesul propriu în unităţi;*
d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra **Infrastructurii comune**, *exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de utilităţi/părţii din infrastructura de utilităţi aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi*

**Spaţiile comune** reprezintă toate spaţiile care fac parte din Parcul Industrial şi se află în folosinţa comună a rezidenţilor *cu excepţia* unităţilor deţinute exclusiv de rezidenţii Parcului Industrial.

Ulterior cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum şi de către orice persoana juridică care dobândeşte cu orice titlu şi în orice mod un drept de proprietate asupra terenului

**Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administraţia Parcului Industrial EUROBUSINESS III în vederea luării în evidenţă şi întocmirii formalităţilor prealabile semnării contractului de administrare, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului Industrial EUROBUSINESS III, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

## X. OBLIGAŢIILE REZIDENTULUI PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI

Pe toată durata funcţionării în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare şi obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condiţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privitoare la protecţia mediului, de Regulamentul de Urbanism al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III* şi de alte acte normative în vigoare

## XI. CONDIŢIILE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAŢIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS III investitorul care participă la prezenta procedura **Licitaţie Deschisă** şi care – la data depunerii ofertei - dovedeşte îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerinţe:

### ► A. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:

a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerţului din România;
b) nu este insolvabil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenţei;
c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracţiuni



CU RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare,
f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

**► B. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:**

a) este agent economic înregistrat în străinătate,
b) nu este insolvabil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracţiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, traducere legalizată
d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în ţara de origine, traducere legalizată,
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

**Documentele de participare la LICITAȚIA DESCHISĂ vor conține cel puțin următoarele informații:**

**I. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE**

a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerţului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care Societatea ADLO SA va solicita Oficiului Registrului Comerţului un Certificat Constatator la zi, în 12 ore de la depunerea dosarelor;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracţiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local (această condiţie este considerată a fi îndeplinită şi în situaţia în care operatorul economic/vizitorul rezident prezintă o convenţie de eşalonare a obligaţiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal), Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO SA va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor;
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfășoară activități autorizate acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III,



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

g) au constituit garanția de participare;
h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație,
i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
j) organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini.

**II. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE**

a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, traducere legalizată;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, traducere legalizată;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, traducere legalizată;
d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, traducere legalizată;
e) furnizează date reale în documentele de calificare,
f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
g) au achitat garanția de participare;
h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în traducere legalizată;
i) au depus copii de pe bilanțurile contabile traducere legalizată, după caz;
j) organul decizional al Societății/Societății-mamă, după caz a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, traducere legalizată;
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, traducere legalizată;
l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini) atât în limba română, cât și traducere legalizată.
Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selecție în urma desfășurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să transmită folder arhivat cu parolă, care va conține documentele de calificare și oferta tehnico – financiară în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc.) pe adresa contact@adlo.ro (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fișiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: https://wetransfer.com/ ), la Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., până la data specificată, respectiv ....., ORA 12.00, OFERTA care va conține obligatoriu următoarele documente:

***1) Dovada constituirii <u>GARANȚIEI DE PARTICIPARE</u> la licitație în cuantum de 10.000 (zecemii) Lei;***

1.1. Garanția de participare la licitație poate constituită prin:

**a) Scrisoare de garanție bancară** în favoarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, **valabilă *cel puțin* până la** finalul perioadei de semnare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, **respectiv până la data de ..... inclusiv**. Scrisorile de garanție bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferință cu corespondent în România;

**b) Ordin de plată** în contul deschis pe denumirea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv RO84BTRL00501202P80178XX, deschis la BANCA TRANSILVANIA S A. Sucursala Oradea.

**1.2. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA, are dreptul de a reține garanția de participare**, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații.

a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta.

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

**1.3. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant**, după cum urmează:

- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;
- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

***2) Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (<u>DOCUMENTELE DE CALIFICARE</u>):***

**► A. Pentru persoana juridică ROMÂNĂ:**

a) *Formularul A* – Informații generale;



CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359 889 389
F +4(0) 0259 408 863
W www.adlo.ro

b) *Certificatul de înmatriculare a societății*, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;

c) *Copii de pe Statutul* și de pe Contractul societății (cu actele adiționale semnificative), cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul,

d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului* societății că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței – în original,

e) *Cazierul juridiciar* al administratorului/administratorilor;

f) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul,

g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original;

h) *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;

i) *Certificate* eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală. Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor.

***NOTĂ:*** În temeiul actelor normative în vigoare, cerințele privind obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanții prezintă – **la data depunerii ofertelor** - înlesniri la plată de genul eșalonărilor sau compensărilor, aprobate de către organele competente în domeniu.

**►B. Pentru persoana juridică STRĂINĂ:**

a) *Formularul A* – Informații generale
b) *Actul de înmatriculare a societăţii* comerciale străine, traducere legalizată;
c) *Traducerea legalizată de pe statutul şi contractul societăţii* comerciale, cu actele adiţionale semnificative,
d) *Declaraţie pe proprie răspundere* a administratorului societăţii că nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară,
e) *Împuternicire*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate;
f) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;
g) *Scrisoare de bonitate financiară*, traducere legalizată;
h) *Bilanţul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, traducere legalizată.

**<u>NOTĂ:</u> Activitatea pe care investitorul urmează să o desfășoare autorizat în Parcul Industrial trebuie să respecte prevederile P.U.Z.-ului în legătură cu zonificarea funcțională (zona de industrie ușoară nepoluantă – a se vedea *Anexa nr.1*).**

**Având în vedere cele menționate, <u>fiecare ofertant va opta pentru o singură parcelă</u> adecvată domeniului său de activitate.**



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

*3) <u>OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ</u> propriu-zisă* va fi intocmită conform cerințelor de la Punctul XII.

*Fiecare document distinct care face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe și contract de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății (conținând clauzele minime obligatorii conform Anexei 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness III), trebuie să fie semnate cu semnătură electronică calificată de către reprezentantul legal al Societății/împuternicit, fapt care atestă însușirea de către ofertant a conținutului documentelor depuse, excepție fac documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, acestea nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc.*

## <u>XII. OFERTA TEHNICO – FINANCIARĂ</u>

1) **Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:**

*1.1.* **Parcela solicitată** (identificată cu numărul lotului și suprafața);

*1.2.* **Prețul de cumpărare al terenului, în rate pe 25 ani și rezerva proprietății,** exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani);

2) **Formularul A – Informații generale**

3) **Formularul B** – Rezidentul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în *Parcul Industrial Eurobusiness III*, inclusiv procesele tehnologice folosite **(Informații privind activitățile viitoare)**;

4) **Formularul C (Angajamentul privind investițiile asumate)** – Rezidentul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în *Parcul Industrial Eurobusiness III*, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafeței terenului (parcelei).

În Formularul C ofertantul va specifica și **<u>termenul final de realizare a investițiilor</u>**.

În cazul în care investiția propusă va fi realizată etapizat, ofertantul va prezenta și un **Grafic estimativ de lucrări.**

**Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să respecte *<u>cumulativ</u>* următoarele condiții:**

a) **70 (șaptezeci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp,** raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde de protecție;

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).

b) **20% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat**, constând în construcții cu acoperiș ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

c) **<u>Locuri de muncă noi pe care se angajează să le creeze</u>: minimum 5 locuri de muncă.**



CUI RO 24734055 J05/2814 12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

**NOTĂ: Ofertele care nu respectă cumulativ condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.**

**5) Formularul D (Angajamentul privind personalul angajat)**;
**6) Formularul E (Declarația privind problemele de mediu)**;
**7) Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției**, respectiv - *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape);
**8) Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului** propus de către ofertant;
**9) Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe**, asumat prin semnătură și ștampilă);
**10) FORMULARUL G – Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.**

**NOTĂ: Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrice a investiției, a extrasului de cont sau - în situația în care finanțarea se va face prin accesarea unui credit - a scrisorii de confort emisă de către bancă.**

## XIII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat **(Anexa 2)**, în vederea atribuirii parcelelor disponibile identificate prin **Anexa 1 (Parcelele nr.....)**.

**La licitație pot participa persoanele juridice române și străine.**

Ofertanții vor trimite un folder arhivat cu parolă, care va conține documentele de calificare și oferta tehnico – financiară în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat disctinct cu semnătură electronică calificata de administratorul Societății/persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc.), pe adresa contact@adlo.ro (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fișiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: https://wetransfer.com/ ), respectând calendarul Licitației. Parola va fi transmisă într-un email separat după expirarea termenului de trimitere a ofertelor și până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societăți participante la procedura de Licitație Deschisă, administrator/persoană împuternicită.

**Folderul electronic arhivat și parolat, va conține următoarele documente:**

- ***Scrisoarea de înaintare*** care va conține: numărul/numerele parcelei pentru care se oferteaza, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse;
- **documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini (Punctul XI);**



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

- *Dovada constituirii garanției de participare* (Punctul XI);

- *OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă* întocmită conform Punctului XII din prezentul Caiet de Sarcini, însoțită de următoarele documente semnate cu semnătură electronică calificată:

1. Oferta financiară
2. Formularul A – Informații generale
3. Formularul B - Descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în Parcul Industrial EUROBUSINESS III (informații privind activitățile viitoare)
4. Formularul C - Angajamentul privind investițiile asumate
5. Formularul D - Angajamentul privind personalul angajat
6. Formularul E – Declarația privind problemele de mediu
7. Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv – *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiției
8. Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertanți
9. Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe);
10. FORMULARUL G – Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

În cazul adjudecării parcelei/parcelelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III vor face parte integrantă din contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi trimise în format electronic (arhivă parolată), pe adresa de e-mail: contact@adlo.ro, cu respectarea termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în **Anexa 2 - Calendarul licitației.**

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor în data de ..... ora 14,00, la sediul Societății, AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, care anterior a fost trimisă pe email în termen. Societățile participante la procedura de Licitație Deschisă, care nu trimit parola prin e-mail, după expirarea termenului de trimitere a ofertelor și până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societății participante la procedura de Licitație Deschisă, administrator/persoană împuternicită. Lipsa parolei în oricare din cele două variante prezentate mai sus, duce la descalificarea ofertantului, fără evaluarea ofertei.

## XIV. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

## XV. ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI



CUI RO 24734055 | J0[illegible]/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVAN A sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80176xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359 889 389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

După declararea admisibilităţii ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societăţii atribuirea parcelelor disponibile şi încheierea contractelor de administrare şi de prestări servicii conexe, conform ofertelor.

**Concomitent cu încheierea Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe se va semna Actul de constituire a unui drept de superficie.**

În vederea stabilirii ofertantului câştigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Preţul oferit (cuprinzând redevenţa/25 ani) – *30 puncte***
- **Investiţia la care se angajează – *40 puncte***
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – *20 puncte***
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiţie – *10 puncte***

*Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:*

Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Preţul oferit»*** se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preţ oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru alt preţ se acordă punctajul astfel: Sn = (preţ n/preţ maxim) * punctajul maxim acordat.

Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Investiţia la care se angajează»*** se acordă astfel:

- Pentru investiţia cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiţie mai mică punctajul se acordă astfel: In = (investiţie n/investiţie maximă) * punctajul maxim acordat

Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Locurile de muncă la care se angajează»*** se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: Pn = (locuri n /locuri maxime) * punctajul maxim acordat

Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/nespecificat) nu vor primi niciun punct.

În situaţia în care doi sau mai mulţi ofertanţi dobândesc acelaşi punctaj, aceştia vor fi convocaţi şi li se va solicita să crească oferta de preţ, pasul de creştere fiind din 10 în 10 Euro centi/mp/an.

Parcelele disponibile vor atribuite ofertanţilor în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, B-dul. str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;

b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Societatea are dreptul de a nu comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;

b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408.863, telefon 0359/889 389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita

orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

***Alte informații despre Parcul Industrial EUROBUSINESS III pot fi obținute de pe pagina web a Societății* AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. (https://adlo.ro/ ) *si prin e-mail la adresa contact@adlo.ro***

## XV. ANEXE

***ANEXA 1* – Planul Parcului Industrial Eurobusiness Parc III conținând parcelele disponibile, Cărțile Funciare și Planurile de Amplasament**



CUI RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P00178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

***ANEXA 2* – Calendarul licitației deschise**
***ANEXA 3* – Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness Parc Oradea III**
***FORMULARUL A*: Informații generale**
***FORMULARUL B*: Informații privind activitățile viitoare**
***FORMULARUL C*: Angajamentul de investiții**
***FORMULARUL D*: Angajamentul referitor la personalul angajat**
***FORMULARUL E*: Declarația privind problemele de mediu**
***FORMULARUL F*: Contractul de administrare și de prestări servicii conexe**
**FORMULARUL G – Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății**

**AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**
Prin Director General Provizoriu,
**Mihai JURCA**

**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
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

*Anexa nr.1 la Hotărârea AGA nr.16/2015*

*Formularul A*

## INFORMAȚII GENERALE

Denumirea OFERTANTULUI:

_____

Reprezentantul legal al OFERTANTULUI:

_____

Sediul OFERTANTULUI:

_____

Datele de contact ale OFERTANTULUI:
(telefon/fax, e-mail)

_____

Pagina web:

_____

Persoană de contact:

_____

Profilul de activitate:

_____

Cifra de afaceri (pe ultimii 3 ani):

_____

Alte locații în RO/UE:

_____

Numărul de angajați:

_____

Alte informații pe care OFERTANTUL consideră necesar să le menționeze:

_____

*Semnătura autorizată,*

*Anexa nr.1 la Hotărârea AGA nr.16/2015*

***Formularul B***

## INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați și ne asumăm să ne desfășurăm activitatea în **Parcul Industrial *EUROBUSINESS III***, începând cu _____ (trimestrul/luna), _____ (anul) în următoarele domenii de activitate:

***Activitatea 1***
*Descriere:*
_____
_____
_____

***Activitatea 2***
*Descriere:*
_____
_____
_____

Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: ***DA*** ı ***NU*** ı
Dacă ***DA***, vă rugăm să descrieți:
_____
_____
_____

*Semnătura autorizată,*

*Anexa nr.1 la Hotărârea AGA nr.16/2015*

***Formularul C (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)***

## ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a ....., în calitate de reprezentant legal al Societății ....., cu sediul social situat la adresa ....., declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să realizeze în Parcul Industrial Eurobusiness III următoarea investiție:

*i. Denumirea și descrierea* (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip constructie, linii tehnologice, etc) .....

*ii. Valoarea planificată (în Euro, fără T.V.A.)* ....., detaliată pe componente, astfel:

- construcții și instalații
- utilaje și echipamente cu montaj
- utilaje fără montaj

*iii. Termenul de execuție:* .....

II. Construcţiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III (**Anexa nr.3 la Caietul de Sarcini**).

III. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:

- utilităţile şi instalațiile altele decât cele înglobate în construcţii (instalaţii de aer condiţionat, corpurile de iluminat, instalaţiile sanitare, centrale termice etc).
- racordurile la infrastructura pusă la dispoziţie de Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

*Ofertant*

(Semnătura şi ștampila)

Data .....

*Anexa nr.1 la Hotărârea AGA nr.16/2015*

*Formularul D (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)*

## ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

Subsemnatul/a ....., în calitate de reprezentant legal al Societăţii ....., cu sediul social situat la adresa ....., declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal după cum urmează:

***Personal total planificat:** ..... **angajaţi**, astfel:*

- până la data de ..... : ..... angajaţi din care: ..... cu studii superioare;
- până la data de ..... : ..... angajaţi din care : ..... cu studii medii sau altele.

***Din care:***

- **PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul Industrial Eurobusiness III:**

..... **PERSOANE.**

La data realizării numărului de personal menţionat, mă angajez necondiționat să remit Societății-Administrator un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezint şi semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Pe durata derulării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în Parcul Industrial Eurobusiness III, ne angajăm ca numărul de angajaţi să **NU** scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA.

*Ofertant*
(Semnătura și ștampila)

Data .....

***Formularul E (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)***

## DECLARAȚIA OFERTANTULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului, iar exploatarea unității existente în Parcul Industrial Eurobusiness III este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

*Ne angajăm* să respectăm autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

*Confirmăm* că ne sunt pe deplin cunoscute atât situația juridică a terenului contractat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

*Declarăm* că am fost informați pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investițiilor, iar suportarea lor va reveni Societății noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfășurăm* în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa si solul.

Toate activitățile le vom desfășura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

*Toate deșeurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita într-o arie special amenajată* în acest scop. Deșeurile le vom colecta pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile generate pe care *nu* le vom putea reutiliza vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor o vom face respectând cerințele autorităților sanitare.

*Ne obligăm* ca mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condițiile stabilite prin autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deținem această autorizație și/sau licență. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

*Ofertant,*

Data .....

*Anexa nr.1 la Hotărârea AGA nr.16/2015*

*Formularul F*

# CONTRACTUL - CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR.... DIN DATA DE .....

## Art. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1.1. **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial Eurobusiness III, având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr.3, parter, Judeţul Bihor, cod poştal 410209, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, IBAN RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, reprezentată de către dl Jurca Mihai, în calitate de Director General Provizoriu (**"Administratorul"**), pe de o parte,

**şi**

1.2. **Societatea .....**, având sediul în ....., Strada ....., nr....., Județul ....., cod poștal ....., Tel: ....., Fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr...../...../....., având CUI ....., Cont bancar ..... deschis la ..... Sucursala ....., reprezentată de către ....., în calitate de Administrator (**"Rezidentul"**), pe de altă parte

**AVÂND ÎN VEDERE CĂ:**

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafaţă de 161.207 m.p., aferent Parcului Industrial Eurobusiness III (**"Parcul Industrial"**), situat în Oradea, str. Uzinelor, Judeţul Bihor, conform hărţii ataşate ca şi **Anexa 1** („**Proprietatea**");
- Terenul se află în proprietatea privată a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. (**"ADLO"**);
- În temeiul Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness III funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Administratorului;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul ..... şi şi-a exprimat intenţia fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial Eurobusiness III construcţiile necesare pentru desfăşurarea activităţilor sale de ..... 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 "**Construcţiile**") şi (*ii*) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;

- Rezidentul a fost selectat prin procedura Licitație Deschisă, desfăşurată în perioada ....., conform Art. 12, alineatul (2), litera a) și Art.13 din Legea nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**") și Capitolului X, Litera A) din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III, aprobat prin Hotărârea nr. 29/2013 astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr. 10 ("**Regulamentul**");
- La data prezentului Contract, părțile au încheiat **Contractul autentificat sub nr...../.....** de ....., prin care Proprietarul a semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății 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 Oradea III, aprobat în baza Hotărârii nr.29/2013 a Adunării Generale a Acționarilor Societății EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. modificată prin Hotărârea nr.4/27.03.2018 prin Hotărârea nr.4/30.01.2019, prin Hotărârea nr.9/14.08.2020, prin Hotărârea nr.3/27.01.2022 și prin Hotărârea nr.18/29.09.2022 a Adunării Generale a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. („**Regulament**");
- Noul Cod Civil.

**PĂRŢILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ŞI 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 plăţii de către Rezident a Taxei de Administrare menţionate la Art. V de mai jos.

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

a) iluminatul public în spaţiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea accesului în Parcul Industrial şi în spaţiile comune, exceptând accesul în unităţi;
d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de

utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi.

f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin „**spaţii comune**" părţile înţeleg toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepţia* Unităţii şi a unităţilor deţinute de ceilalţi rezidenţi 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 privată și administrarea **ADLO/MUNICIPIUL ORADEA**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada ....., Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafaţă totală: ..... (.....) metri pătrați;
- Număr cadastral: .....
- Număr de carte funciară: .....

Cartea Funciară nr. ..... - 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 activităţilor descrise în **Anexele nr.4 și nr.5** („**Proiectul/Angajamentul de investiții**").

2.5. Prin **"Unitate"** părţile înţeleg 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 va fi conectată la Infrastructură şi este exploatată de către Rezident în vederea desfăşurării activităţilor autorizate în cadrul Unităţii şi a altor activităţi adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate şi în concordanţă cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

2.7. Prin "**Infrastructură**" părţile înţeleg 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 EUROBUSINESS III Oradea, care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin "**Infrastructură Comună**" părţile înţeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcţii, instalaţii, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea şi care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea **Administratorului**, fiind destinată folosinţei comune de către toţi rezidenţii Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea.
2.9. Prin "**Infrastructură Exclusivă**" părţile înţeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcţii, instalaţii, sistemele de alimentare cu energie electrică şi termică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii din perimetrul Parcului Industrial care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum şi la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, şi care este aferentă exclusiv Unităţii şi este în folosinţa exclusivă a Rezidentului.
Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terţe părţi în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcţiilor şi nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

## Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzecişicinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract („**Durata**").

## Art. IV. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

**4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere, şi garantează următoarele:**
4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal drepturile de proprietate şi administrare asupra Terenurilor ("**Unităţii**") şi are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile şi de a-şi asuma faţă de Rezident obligaţiile prevăzute în prezentul Contract.
4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice, a fost obţinut în mod legal şi, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras şi nu există motive pentru o astfel de retragere.
Parcul Industrial Eurobusiness III funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Administratorului
4.1.3. Terenul **nu** face şi nu a facut 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 terţe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.
4.1.4. La data semnării, terenul **nu** constituie şi nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare şi 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 terţe persoane.
4.1.6. Terenul **nu** este scos din circuitul civil şi nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilităţii 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 reţele de utilităţi 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, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi 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.894/2014; Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (**Anexa nr.9**).
4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea Terenului.
4.1.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Administrator şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.1.12. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 ţinut. 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 corespunzator în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.
4.1.15. Administratorul nu este în insolvenţă şi 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 şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se intenţionează a fi desfăşurată 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, funcţionând în mod valabil potrivit legilor române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea şi pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităţilor sale economice.
4.2.2. Activităţile de producţie şi/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare. Rezidentul se obligă să obţină toate avizele, permisele sau autorizaţiile ori acordurile necesare pentru activităţile pe care le va desfăşura.
4.2.3. Prezentul Contract și Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății au fost încheiate în mod corespunzător şi valabil de către Rezident şi constituie obligaţii legale, valabile şi angajante, care pot fi puse în executare împotriva

acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract şi din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică şi tehnică pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligaţiile contractuale.
4.2.5. Societatea ..... şi-a asumat realizarea investiţiei propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.** ...../.....
4.2.6. Informaţiile/documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de licitaţie deschisă şi în documentele de identificare sunt complete şi reale.
4.2.7. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 ţinut. 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 deţine prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.
4.2.8. Rezidentul nu este în insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Rezidentului.
4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească şi niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul şi care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligaţiilor contractuale asumate faţă de Administrator prin prezentul Contract.
4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligaţiilor legale privind protecţia mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, Rezidentul nu poate fi ţinut răspunzător pentru nicio încălcare de către terţe părţi a obligaţiilor legale privind protecţia mediului.
4.2.11. Orice informaţii şi documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliaţi ai acestuia, consultanţi sau altor persoane desemnate de către aceştia, sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor prevăzute de prezentul.
4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declaraţiile şi garanţiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte şi nu induc în eroare şi este de acord că respectivele declaraţii şi garanţii vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existenţă a prezentului Contract.
4.2.13. În cazul în care oricare dintre părţi va lua cunoştinţă în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declaraţiilor şi garanţiilor din prezentul, va informa în mod prompt celelalte părţi despre aceasta.

## Art. V. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor şi a dreptului de folosinţă asupra Infrastructurii Comune şi 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 ..... 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 degradaze 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 şi Administraţiei Publice nr. 2980/2013 şi 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 şi orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum şi penalităţile de întârziere aferente, după caz.
6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenţii Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial.
6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul şi modul de realizare a Proiectului propus şi modul de respectare a obligaţiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract. Rezidentul va fi informat în scris cu cel puţin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție. Respectivele Inspecţii vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) şi 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 III Oradea.

## Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

*7.1. **Rezidentul** are următoarele **obligaţii:***
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 excepţia uzurii normale, să le menţină 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 terţilor, total sau parţial, dreptul de folosinţă asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive și să nu schimbe destinaţia sau natura activităţii/activităţilor desfăşurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.
7.1.3. Să desfăşoare în Parcul Industrial exclusiv activităţile 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 şi orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalităţile aferente, în cuantumul şi la termenele prevăzute la Art.V.
7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie destinate realizării Proiectului, precum şi pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spaţiile verzi etc.
7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde faţă de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanță cu dispozițiile Legilor aplicabile.
7.1.7. Să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii.
7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi a avizelor necesare.
7.1.9. Să respecte toate obligaţiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declaraţia privind problemele de mediu (**Anexa 7**), precum şi cele privind acordul rezidenţilor vecini pentru funcţionarea Unităţii, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.
7.1.10. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.
7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării și operării investiţiei.
7.1.12. Să respecte regulile de circulaţie 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 obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în condordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract, și care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Administrator.
7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la limitele Unităţii la locaţiile specificate şi să plătească, la scadenţă, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct şi exclusiv şi 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 şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract şi/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizaţi, toate în concordanță cu necesitățile exprese ale Rezidentului.
7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafaţa de teren neconstruită.
7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei unităților de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor 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 şi 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 administraţia Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art.

7.1.18. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor penalităţi în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului Industrial, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalităţile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menţionat, cu Administratorul.
7.1.20. Rezidentul are obligaţia de a nu cesiona terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligaţiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. ***Administratorul** are următoarele **obligaţii:***
7.2.1. Să asigure şi să susţină în mod deplin şi să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract şi din Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum şi la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepţia celor situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului Industrial).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus şi realizat atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utiliţăti publice existente (apă, canalizare, electricitate, gaze naturale etc) la limitele Unităţii. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a reţelelor de utilităţi sunt finalizate.
7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Municipiul Oradea.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate.
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită şi să se asigure că nu li se va permite rezidenţilor din zona Parcului Industrial şi/sau altor terţi să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă.
7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu cel puţin 15 zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi care vor fi executate de către rezidenţii Parcului Industrial.
7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.
7.2.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, Infrastructurii Comune şi 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 cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă necesare.
7.2.15. Să furnizeze la timp şi în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile şi la cele mai înalte standarde de expertiză, competenţe, atenţie, diligenţă şi precauţie care sunt aşteptate de la un administrator şi 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 părţile implicate.

## Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi în oricare din următoarele cazuri:

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

a) Rezidentul nu plăteşte Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;
b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligaţiile care îi incumbă conform prezentului Contract şi 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 circumstanţele 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 Eurobusiness III Oradea (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind

constituirea și funcționarea parcurilor industriale și nu remediază această situaţie 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 obligaţiile 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 Contractul 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 părţilor, prin act adiţional 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 insolvenţei şi de insolvenţă.

## Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile înţeleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.
10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţială a obligaţiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părţi despăgubiri.
10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

## Art. XI. FORŢA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forţă majoră: cutremure, inundaţii, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri şi alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum şi orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă şi în mod rezonabil insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi și care pune partea care invocă cazul de forţa majoră în imposibilitatea obiectivă de a-şi executa sarcinile ce-i revin.
11.2. Forţa majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
11.3. Partea afectată de cazul de forţă majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariţia acestora, oferind dovezi în acest sens.
11.4. Niciuna din părţi nu va fi ţinută 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 şi interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii 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 părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiţia 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 AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**
**În atenţia: Jurca Mihai**
**Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,**
**Oradea, Judeţul Bihor**
**Fax: 0259/408.863**
**E-mail:contact@adlo.ro**

**Către .....**
**În atenţia: .....**
**Adresa: loc. ....., strada ....., nr.....,**
**Fax: .....**
**E-mail: .....,**

## Art. XIV. DISPOZIŢII 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 îşi vor produce, în continuare, efectele, cu excepţia cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiţie esenţială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agrea 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. Părţile convin că toate informaţiile referitoare la termenii şi clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor fără acordul prealabil expres al celorlalte părţi nicio asemenea informaţie, 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 buna-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 menţionate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în acelaşi număr de exemplare ca şi Contractul:
- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiţii asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declaraţia Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcţionare al Parcului Industrial EUROBUSINESS III

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

***ADMINISTRATOR* ŞI PROPRIETAR,** ***REZIDENT,***

**Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.** **Societatea .....**

**DIRECTOR GENERAL PROVIZORIU** .....
**JURCA MIHA** .....

**VIZAT JURIDIC,**
**Consilier Juridic**
**SEBASTIAN HEBRIȘTEAN**

*Anexa nr.1 la Hotărârea AGA nr.16/2015*

***ANEXA ..... la Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr.....***

# PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
## A TERENULUI (UNITĂȚII) DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL *EUROBUSINESS PARC ORADEA III*

Încheiat astăzi, .....

Între:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin ....., având funcția de ....., în calitate de *Administrator*

și

Societatea ....., cu sediul în cu sediul în loc. ....., strada ..... nr. ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ....., având C.U.I ....., reprezentată legal de ....., cu funcţia de Administrator în calitate de *Rezident*,

Cu ocazia predării/primirii Terenului în suprafață de ..... m.p. identificată în Planul de amplasament anexat la Contractul de administare și de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafața este delimitată prin ..... de Unitatea ..... la ..... şi Unitatea ..... la ..... .

Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuști sau vegetație care ar putea împiedica exploatarea normală a Terenului, precum și liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. ..... - Oradea anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate, în principal, cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

**ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,** **REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL,**

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Societatea.....

*Formularul G*

## CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE CU PLATA PREȚULUI ÎN RATE ȘI REZERVA PROPRIETĂȚII

**I.PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

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

....., în calitate de **CUMPĂRĂTOR,**

pe de altă parte, a intervenit prezentul Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, în următoarele condiții

**II.OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.2.1.** Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând **teren intravilan,** categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de ..... mp, situat în mun. Oradea, str. ....., nr....., județul Bihor, identificat cu nr. **cad.** ....., înscris în **C.F. nr. ..... Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS ..... ORADEA.**

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

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

- de a finaliza investiția și a angaja personalul asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract)
- de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției care este de .....ani, cel târziu până la data de ....., inclusiv.
-de a plăti ratele anuale, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii.

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

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

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

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

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

## III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

**Art.3.1.** Prețul de vânzare al terenului este de ..... **Eur** (.....), fară TVA, plătibil în 25 de rate anuale, în cuantum de ..... Eur/an (.....), fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii și aprobat prin Hotărârea AGEA a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr..... din data de ..... În ceea ce privește T.V.A., conform prevederilor legale în vigoare se va aplica regimul de taxare inversă.

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

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

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

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

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

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

contul prevăzut în factură.

**Art. 3.3.** Executarea cu întârziere a obligaţiilor de plată conduce la calcularea de majorări de întârziere în cuantum legal stabilit pentru creanţe fiscale.

## IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISCURI

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

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

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

*(i)* dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile sub condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, cu regulamentele obligatorii emise de Administrator în conformitate cu prezentul Contract și cu Legea Parcurilor Industriale și în general cu oricare Legi aplicabile;

*(ii)* dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Contract, termenul "*Sarcină*" va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (*cu excepția* a dreptului de preempțiune prevăzut la Art.6.7.);

*(iii)* dreptul de înscriere a construcțiilor viitoare în Cartea Funciară;

*(iv)* dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și

*(v)* dreptul de folosință cu privire la porțiunea de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia.

**V. GARANŢII**

**Art.5.1** Vânzătorul garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicţiunii prevazute de art. 1695 din Codul Civil referitor la dreptul de proprietate transferat.

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

- a prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii;

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

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

**VI. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR**

**Obligaţiile cumpărătoarei**

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

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

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

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

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

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

**Art. 6.7.** Drept urmare, noul cumpărător va putea achiziţiona Terenul sub condiţia că va desfăşura anumite activităţi specifice care respectă activităţile propuse de Parcul Industrial Eurobusiness ..... Oradea precum şi cu respectarea dreptului de preemţiune pe care ***Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.*** îl are la cumpărarea imobilului (teren şi construcţii).

**Cumpărătorul se obligă să acorde Administratorului Parcului Industrial Eurobusiness..... Oradea, Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A., dreptul de preempţiune, în calitate de preemtor convenţional, cu privire la terenul**

**care face obiectul prezentului Contract și asupra construcțiilor prezente și viitoare,** care va fi notat în Cartea Funciară. Acest drept de preempțiune va fi exercitat în următoarele condiții:

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

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

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

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

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

**6.7.4.** Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul Articol 6.7. și dreptul de preempțiune prevăzut de acesta vor înceta integral la momentul transferului de proprietate către terțul dobânditor, cu respectarea prevederilor prezentului Contract. Terț dobânditor care se va obliga față de Administratorul **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea**

**S.A.**, să acorde acesteia un drept de preemțiune pentru teren și/sau construcțiile prezente și viitoare, în condiții similare ca cele acordate de vânzător.

**Obligaţiile Vânzătorului**

**Art.6.8.** Părţile contractante se obligă reciproc să transmită toate obligaţiile şi drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept; aceasta explicit şi în scris cu obligaţia de a transfera angajamentele asupra succesorilor de drept.

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

**VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

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

**VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI**

**Art.8.1.** Prezentul contract se consideră rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere şi altă formalitate în situaţia în care CUMPĂRĂTORUL nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrare termenul rămas pentru finalizarea investiției este de .....ani, cel târziu până la data de ....., inclusiv de realizare a investiției și angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligațiilor asumate, Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1399 și următoarele din Codul Civil.

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

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

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

din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătorului.

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

- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico – economică, după caz, care se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă.
- Care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

**IX. FORŢA MAJORĂ**

**Art.9.1.** Forţa majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condiţiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile de la apariţia cazului de forţă majoră.

**X. LITIGII**

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

**XI. COSTURI**

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

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

**XII. DISPOZIŢII FINALE**

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

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

**VÂNZĂTOR,** **CUMPĂRĂTOR,**

*Anexa nr.1 la Hotărârea AGA nr.16/2015*

Licitatia deschisa .....

*ANEXA nr. 2*

# CALENDARUL LICITAȚIEI DESCHISE

# (PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS III)

| | |
|---|---|
| Publicarea Anunțului de participare | Data publicării |
| Perioada de depunere a ofertelor | 21 de zile calendaristice de la publicarea anunțului de participare |
| Deschiderea ofertelor | Ultima zi de depunere a oferterlor, ora 14:00 |
| Perioada de evaluare a ofertelor (termenul estimativ în funcție de numărul de oferte depuse, termenu se poate prelungi, în situația prelungirii termenului se va comunica participanților la licitație perioada de prelungire) | 5 zile lucrătoare de la deschiderea ofertelor |
| Anunțarea rezultatului licitației | După finalizarea evaluării ofertelor |
| Perioada de depunere a contestațiilor | 3 zile lucrătoare de la comunicare (termen maxim 10 zile analiză contestații) |
| Perioada de semnare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe *(estimativă)* | Termen maxim 45 de zile de la comunicarea rezultatului final |

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

**HOTĂRÂREA nr. 99**
**din 30 martie 2023**
**privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial Tileagd, respectiv a Parcului Industrial Săcueni**

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 117 din 30.03.2023 privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial Tileagd, respectiv a Parcului Industrial Săcueni, propus de Președintele Consiliului Județean Bihor dl. Ilie Gavril Bolojan, care este însoțit de Referatul de aprobare a Președintelui Consiliului Județean Bihor nr. 7328 din 30.03.2023 și de Raportul de specialitate nr. 7334 din 30.03.2023 al Compartimentului Juridic;

Luând în considerare Raportul de avizare nr. 7310 din 30.03.2023 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe și administrarea domeniului public și privat al județului; Raportul de avizare nr. 7442 din 30.03.2023 al Comisiei juridice, dezvoltare regională și cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 7529 din 30.03.2023 al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură; adoptate în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu:

- Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industrial, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Actul constitutiv al Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 292 din 27.10.2022 privind trecerea unor bunuri imobile constând în teren intravilan aferent Parcului Industrial Tămășeu din proprietatea publică a U.A.T. Județul Bihor în proprietatea privată a U.A.T. Județul Bihor;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 291 din 27.10.2022 privind trecerea unor bunuri imobile constând în teren intravilan aferent Parcului Industrial Săcueni din proprietatea publică a U.A.T. Județul Bihor în proprietatea privată a U.A.T. Județul Bihor;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 33 din 15.02.2023 privind luarea unor măsuri în scopul administrării parcurilor industriale din Județul Bihor;
- adresa Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. nr. 243 din 28.02.2023, înregistrată la C.J. Bihor sub nr. 4684 din 28.02.2023;

Văzând dispozițiile art. 7.1 lit. f) din Contractul de administrare înregistrat la autoritatea județeană sub nr. 52 din 10.03.2023, încheiat între Județul Bihor și Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.;

Pentru gestionarea eficientă și unitară a parcurilor industriale din județul Bihor,

În scopul asigurării, la nivelul Județului Bihor, a unei strategii unitare de atragere a investitorilor, de înființare a unor noi locuri de muncă, de gestionare eficace a forței de muncă din județ și dezvoltarea tuturor zonelor județului,

În temeiul art. 173 alin. (1) litera a) și alin (2) lit. d), coroborate cu art. 182, art. 196 alin (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

**CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR,**

**H O T Ă R Ă Ş T E:**

**Art.1.** Se aprobă Regulamentul dc organizare şi funcţionarc al Parcului Industrial Tileagd, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre, parte integrantă a acesteia.

**Art.2.** Sc aprobă Regulamentul de organizare şi funcţionare al Parcului Industrial Săcueni, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre, parte integrantă a acesteia.

**Art.3.** Se împuterniceşte Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor, dl. Ilie Gavril Bolojan, ca în numele şi pe seama U.A.T. Judeţul Bihor - Consiliul Judeţcan Bihor să semneze toate înscrisurile nccesare implementării măsurilor dispuse prin prezenta hotărâre.

**Art.4.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor, prin Compartimentul Juridic, Direcţia Economică şi Direcţia Tehnică.

**Art.5.** Prezenta hotărâre se comunică, prin grija Compartimentului Relaţii cu Consilierii, cu: Instituţia Prefectului - Judeţul Bihor, Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor, Compartimentului Relaţii cu Consilierii, Compartimentul Juridic, Direcţia Tehnică, Direcţia Economică şi Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.

**PREŞEDINTE**
**Ilie Gavril Bolojan**

**Contrasemnează**
**SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,**
**Mărioara Carmen Soltănel**

**Nr. 99 din 30.03.2023**
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 33 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 0 "abţineri" şi 0 membrii ai Consiliului judeţean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.
6 ex

**ANUNȚ**

**Privind organizarea procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ în vederea dobândirii și exercitării dreptului de folosință asupra parcelelor disponibile în Parcul Industrial TILEAGD**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și ale Regulamentului de Organziare și Funcționare al Parcului Industrial TILEAGD (aprobat prin Hotărârea nr. ...../..... ale Adunării Generale a Acționarilor.

**Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. cu sediul social în Localitatea Oradea, str. Primăriei nr. 3, parter, cod poștal 410209, în calitate de Administrator al Parcului Industrial TILEAGD, organizează în perioada ..... LICITAȚIE DESCHISĂ în vederea atribuirii în folosință a unei parcele disponibile în suprafață de ..... mp (P....nr. cad.....) în Parcul Industrial Tileagd, situat în Localitatea Tileagd la aproximativ 17 km de Municipiul Oradea (pe drumul european E60)**

**Parcela este destinată construirii halelor/clădirilor în vederea desfășurării ACTIVITĂȚILOR DE PRODUCȚIE SAU A SERVICIILOR.**

Durata maximă a constituirii dreptului de folosință este de 25 (douăzecișicinci) ani, începând cu data semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe. Redevența minimă, stabilită ca bază de pornire a licitației deschise, este de **4,00 (patru) euro/mp/25 de ani, fără TVA** pentru zona ***Industrie Prelucrătoare*** **(producție) și de 4,50 (patruvirgulăcinci)Euro/mp/25 de ani fără TVA** pentru zona ***Servicii.***

Garanția de participare la licitație este conformă Caietului de Sarcini.
Documentația pentru licitație este disponibilă pe site-ul https://adlo.ro/ la secțiunea LICITAȚII.

**Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să transmită un folder arhivat cu parolă, care va conține documentele de calificare și oferta tehnico – financiară în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc.) pe adresa contact@adlo.ro (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fișiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: https://wetransfer.com/ ), la Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în perioada ....., până la ORA 12,00.**

**Deschiderea ofertelor** va avea loc în prezena ofertanților și a Comisiei de Evaluare și Selecție a Ofertelor în data de ....., ora 14,00, conform calendarului licitației, la următoarea adresă: **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Localitatea Oradea, str. Primăriei nr. 3, parter.**

**Relațiile suplimentare pot fi obținute la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Localitatea Oradea, str. Primăriei nr. 3, parter sau la adresa de email https://adlo.ro/ .**

**Solicitarea informațiilor referitoare la documentația de licitație și la condițiile de participare la procedură va puatea fi adresată Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. numai în scris, pe adresa de email https://adlo.ro/ .**

**AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**
**Prin Director General Provizoriu**
**JURCA MIHAI**



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str Pr măriei nr 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

# CAIETUL DE SARCINI

**Privind atribuirea prin licitație deschisă a unităților (parcelelor) disponibile în Parcul Industrial TILEAGD**

## I. DATE GENERALE

**Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și la procedura de atribuire a parcelelor disponibile în perimetrul *Parcului Industrial TILEAGD*, identificate conform *Anexei 1* – Planul Parcului Industrial - Parcele scoase la licitație (respectiv Parcelele nr.....)** destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al *Parcului*.

Parcul Industrial TILEAGD are o suprafață totală de 9,2256 ha, fiind situat pe teritoriul administrativ al Comunei Tileagd, la o distanță de aproximativ 500 m de drumul european E60.

Parcul Industrial Tileagd este administrat de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA (denumită în continuare ADLO) al cărei capital majoritar este deținut de către Municipiul Oradea.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z) a fost aprobat prin Hotărârea nr. 104/13.12.2017 a Consiliului Local al Comunei Tileagd, parcelele destinate investițiilor private fiind identificate astfel:

| Numărul parcelei | Suprafața parcelei (*mp*) |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |

Parcelele scoase la licitație se află în administrarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. pe care le administrează și le exploatează conform Ordinului M.D.R.A.P. nr. 3246/2016 (modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr. 5425/2018) și a Ordinului MDLPA nr. 577/19.04.2021.

Suprafața de teren scoasă la licitație se află în proprietatea privată a U.A.T. JUDEȚUL BIHOR, fiind în administrarea și exploatarea ADLO.

Suprafața parceleleor este aproximativă în sensul că, după realizarea documentației cadastrale finale, pot apărea diferențe minore.

Atribuirea parcelelor se realizează de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. prin procedura de *Licitație Deschisă*, cu respectarea prevederilor Legii nr. 186/2013, privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și ale Regulamentului de Organziare și de Funcționare al Parcului Industrial TILEAGD (aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. ...../.....).



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRLOOSO1202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Având în vedere dotările și utilitățile cu care este prevăzut Parcul *(model „green field")*, precum și destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construirii de hale clădiri pentru diversele activități de producție de servicii.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca Parcul Industrial TILEAGD viitorii rezidenți să realizeze cu preponderență următoarele activități:

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

La data încheierii contractului de adminsitrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial TILEAGD trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele **codurile CAEN** care se regăsesc în Regulamentul de funcționare a Parcului Industrial Tileagd.

Toate activitățile care se desfășoară în Parcul Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului

Nicio activitate desfășurată de către unul dintre rezidenții Parcului Industrial TILEAGD nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți din Parcul Industrial TILEAGD.

În cadrul Parcului Industrial TILEAGD este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

Conform Regulamentului de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Tileagd, **rezidenții Parcului Industrial sunt** operatori economici, persoane juridice române și străine, care dețin o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul Parcului Industrial, în baza unui contract de administrare și prestări servicii conexe/contract de superficie și/sau a alui contract pe care Societatea Administrator este autorizată de către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR în calitate de Proprietar, conform Contractului de Administrare nr.25/14.03.2023.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial Tileagd este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții.

**Infrastructura Parcului Industrial TILEAGD** este reprezentată de ansmablul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimentul Parcului Industrial și care se află în proprietatea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR ori în administrarea/exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz.

**Infrastructura comună a Parcului Industrial TILEAGD** constă în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial TILEAGD care fac parte integrantă din Infrastructură și care se află/se vor afla în proprietatea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR și/sau în administrarea /exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial TILEAGD.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor, str. Primăriei nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

**Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial TILEAGD** reprezintă partea integrantă din infrastructură constă în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, din perimetrul Parcului Industrial TILEAGD care – la data intrării în vigoare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe de superficie, precum și la orice moment ulterior- se află în administrarea exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.,care este aferentă exclusiv unităților și care se află în folosința exclusivă a rezidenților, orice elemente de infrastructură instalate sau construire de către rezidenți pe unități vor fi considerate parte a clădirilor edificate de rezidenți și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum estedefinită aceasta prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial TILEAGD.

**Unitatea** reprezentată de partea integrantă a Parcului Industrial TILEAGD constând în parcela de teren sau clădirea împreună cu terenul aferent după caz, aflată în folosința exlusivă și temoporară ori în proprietate deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea administrarea Societății sau în administrarea exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, conectată sau care va fi conecată la infrastructura Parcului Industrial TILEAGD și în cadrul căreia rezidenții Societatea sau în administrarea/exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legle aplicabile parcurilor industriale.

## II. CONDITII MINIME OBLIGATORII IMPUSE PENTRU ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL TILEAGD

**2.1. SUMA INVESTITĂ: minim 50 EUR/mp, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta.**

Prin *„investiție"*se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*construcții cu acoperiș)* plus mijloace fice (exceptând platformele betonate).

**2.2. NUMĂRUL LOCURILOR DE MUNCĂ NOU CREATE ÎN PARCUL INDUSTRIAL TILEAGD: minimum 5 angajați noi.**

**2.3. GRADUL DE OCUPARE A TERENLUI (PENTRU CONSTRUCȚIILE CU ACOPERIȘ) minimum 20%** și raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.

Va fi respinsă ca *INACCEPTABILĂ* oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

*(i)* nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;

*(ii)* a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;

*(iii)* nu a fost însoțită de garanția de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitate în caietul de sarcini;

*(v)* nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară;

*(v)* au datorii la bugetele locale sau naționale. Lipsa datoriilor va fi depusă de ofertant pentru bugetele locale, altele decât Oradea și pentru cele naționale. Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO SA va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor. Existenta datoriilor, neesalonate, la bugetele locale și naționale va duce automat la excluderea ofertantului. Plata acestor după data limită a depuneri va fi considerat de asemenea motiv de descalificare.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Va fi respinsă ca *NECONFORMĂ* oferta care la momentul depunerii nu are toate documentele solicitate prin caietul de sarcini sau unul din documentele respective are termenul de valabilitate expirat, a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările completările răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

Documentele care pot fi actualizate sau depuse prin clarificări sunt:

- Certificat de Înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului din România;
- Cazier Judiciar Administratori;
- Scrisoare de bonitate financiară;
- *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;

**OFERTA ADMISIBILĂ** reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

## III. DESCRIEREA UNITĂȚILOR SCOASE LA LICITAȚIE.

Suprafața de teren destinată atribuirii este compusă din parcele (unități) cu suprafețe individuale conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în **(Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament)** atașate prezentului Caiet de Sarcini.

**Vizitarea amplasamentului**

**Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul, precum și să obțină pentru el însuși, *pe proprie răspundere și pe proprie cheltuială*, toate informațiile necesare elaborării și depunerii ofertei.**

**Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren**

Construcția halelor clădirilor industriale, amenajarea căilor de acces, a zonelor verzi și a parcărilor destinate diverselor activități de producție și servicii care se încadrează în profilul de activitate al Parcului.

**Infrastructura Parcului Industrial Tileagd**

U.A.T. JUDEȚUL BIHOR deține în proprietate rețelele interioare de drumuri, de apă și apă pentru incendiu, de canalizare menajeră, canalizare pluvială, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente și orice alte clădiri, construcții, instalații etc. care sunt/vor fi realizate în Parcul Industrial și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și rezidenților Parcului Industrial.

Niciun rezident nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului Industrial fără acordul prealabil scris al Administratorului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în proprietatea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris,



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

în prealabil, pe Administratorul Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința sa, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului Industrial.

În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administrator, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului și sau rezidenților.

Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administrator. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări limitări acesteia cum ar fi, *dar fără a se limita la*: amplasarea utilajelor autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.

Administratorul îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținut responsabil de efectiva autorizare avizare a activității rezidentului.

Administratorul nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități, **Parcul Industrial TILEAGD va dispune de următoarele utilități și dotări:**

a) Rețea de energie electrică
b) Rețea de apă și apă incendiu
c) Rețea de canalizare menajeră
d) Rețea de canalizare pluvială
e) Rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial TILEAGD
f) Rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă.

Rețeaua interioară de drumuri se racordează la șoseaua națională (DN 1) printr-un drum colector aflat în proprietatea U.A.T. Comuna Tileagd. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcurlui Industrial TILEAGD.

Căile interioare de acces nu sunt drumuri publice și se poate impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților, potrivit legii.

Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua Parcului Industrial TILEAGD intră în sarcina rezidenților interesați.

Modalitățile și condițiile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial TILEAGD și ale celor de realizare/de utilizare a construcțiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin HCL Tileagd nr. 104 13.12.2017, care poate fi consultat la următoarea adresă: www.adlo.ro .

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism sunt aplicabile următoarele REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE PARCELELOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR:

Pagina

a) procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 50% din suprafața totală a terenului (prin excepție, în cazuri temeinic justificate, C.J.U.A.T. din cadrul Consiliului Județean Bihor poate aviza majorarea procentului de ocupare a terenului);
b) coeficientul de utilizare a terenului CUT max este de 1,5;
c) suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația, de capacitatea construcției și numărul de angajați;
d) spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața incintei fiecărei unități industriale;
e) regimul de înălțime al construcțiilor va fi de 12.50 m;
f) sistemul de aliniere a clădirilor este de 10 m de la alineament, în corelare cu particularitățile construcțiilor existente.

## IV. CONDITIILE DE FOLOSINȚĂ SI DE EXPLOATARE A UNITĂTILOR

Suprafețele de teren care fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe durata contractului de administrarție de prestări servicii conexe în condițiile prevăzute prin acesta urmând ca la finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat rezidenții, în baza dreptului lor de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Rezidenților prezenți în Parcul Industrial TILEAGD **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

Rezidenților prezenți în Parcul Industrial TILEAGD **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

## V. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE REZIDENTILOR PARCULUI INDUSTRIAL TILEAGD.

Potrivit Regulamentului de Funcționare, in cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul rezidenților Parcului le revin, *in principal*, următoarele obligații:

a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorului referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului încheiat concomitent cu încheierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe a contractului de superficie; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef competentă;
c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul;
d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
h) să nu cesioneze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității activităților desfășurate;
i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe și în contractul de superficie;
j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
k) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepția uzurii normale - să le mențină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și sau infrastructurii Parcului Industrial;
l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul, pe toată durata acestuia;
m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
n) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
o) să respecte regulile de circulație în Parcul Industrial;
p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe de superficie, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.
În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial. În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează de îndată la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți;
r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege și de contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Cheltuielile cu realizarea investițiilor asumate prin ofertă și contract vor fi suportate integral de către rezident, iar o dată cu încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe **și în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea** - investițiile asumate de către rezident prin contract



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202PB0178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei, nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

şi realizate până la data încetării vor fi predate şi vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul Societăţii-Administrator.

Orice investiţie sau amenajare care este necesară scopului/activităţii pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizaţii de construcţie însoţită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum şi de avizele *de principiu* ale Societăţii AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A

## VI. REGIMUL UNITĂŢILOR AFLATE ÎN FOLOSINŢA ŞI EXPLOATAREA REZIDENŢILOR

Unităţile predate rezidenţilor în baza actelor de constituire a dreptului de superficie vor fi exploatate de aceştia în mod direct pe riscul, cheltuiala şi pe răspunderea exclusive ale acestoria, cu respectarea legislaţiei privind protecţia mediului şi regimul construcţiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de administrare şi de prestări servicii conexe - în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea aflată în exploatarea sa - acesta este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosinţa sa, inclusiv cele rezultate din investiţii sau amenajări căzute în sarcina rezidentului şi la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

## VII. DURATA EXERCITĂŢII DREPTULUI DE FOLOSINŢĂ ASUPRA UNITĂŢILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL TILEAGD.

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosinţă asupra unităţii care formează obiectul contractului de administrare şi prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzecişicinci) ani.

Atât durata contractului de administrare şi prestări servicii conexe, cât şi durata contractului de superficie sau concesiune poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, prin simplul acord de voinţă al părţilor.

La data prelungirii, prin act adiţional, a duratei contractului de administrare şi prestări servicii conexe, respectiv a contractului de superficie sau concesiune, părţile vor renegocia redevenţa şi taxa de administrare.

## VIII. PREŢUL FOLOSINŢEI UNITĂŢILOR. (REDEVENŢA)

**Suma totală** care va fi plătită de către rezidenţi în schimbul redevenţei de către Administrator a dreptului de folosinţă asupra unităţilor, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din Parcul Industrial TILEAGD şi asupra infrastructurii acestuia este formată din preţul folosinţei unităţii/unităţilor (denumit *redevenţă*) şi taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosinţă asupra infrastructurii Parcului Industrial şi în scopul susţinerii cheltuielilor de mentenanţă şi cu utilităţile furnizate direct de către Administrator.

**Redevenţa percepută de către Administrator este în cuantum de:**

- **Minimum 0,16 euro/mp/an fără TVA** pentru **zona de INDUSTRIE**, respectiv 4 Euro/mp/25 ani;
- **Minimum 0,18 euro/mp/an fătă TVA** pentru **zona de SERVICII**, respectiv 4,50 Euro/mp/25 ani;

Redevenţa se calculează la cursul oficial al B.N.R. de la data de referinţă, respectiv .....
**(1EURO = .....RON)**



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei, nr. 3 parter

E contact@ad o.ro
T +4(0) 0359.889 389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Redevenţa se achită de către rezidenţi începând cu data încheierii contractului de administrare şi de prestări servicii conexe pe toată durata exploatării de către rezident a unităţii existente în Parcul Industrial TILEAGD.

După realizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-au angajat şi după realizarea şi ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempţiune rezidenţii au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosinţa lor exclusivă.

Constatarea realizării şi ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administraţiei Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligaţia de a demonstra că îndeplineşte această condiţie.

**Prin *"investiţie"* se înţelege valoarea construcţiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) şi celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfăşurarea activităţii pentru care este autorizat.**

Finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei asumate va fi constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică şi valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociaţia Naţională a Evaluatorilor şi agreat de ambele părţi contractante.

Raportul de evaluare se întocmeşte pe cheltuiala rezidentului şi pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosinţa sa. În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferenţa de preţ rezultată din scăderea din preţul Terenului de **4,00 Euro/mp, respectiv 4,50 Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevenţă (actualizată anual cu rata inflaţiei) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de superficie contractului de administrare şi de prestări servicii conexe.

## IX. TAXA DE ADMINISTRARE

**Taxa de Administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,4 Euro/mp/an** *(fără T.V.A.)*.

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafaţă a terenului aflat în folosinţa/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare şi prestări servicii conexe.

**În schimbul Taxei de Administrare**, Administratorul le va asigura rezidenţilor următoarele Servicii:

a) iluminatul public în spaţiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea video a spaţiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unităţi*;
d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizari asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de utilităţi părţi din infrastructura de utilităţi aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi.*



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei, nr. 3, parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Potrivit Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial TILEAGD, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

Prețul unității, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiat/încheiate cu rezidenții vor fi actualizate anual cu rata inflației pentru Zona Euro, Sectorul Servicii așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

Ulterior cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoana juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

**Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația Parcului Industrial TILEAGD în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial TILEAGD, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

## X. OBLIGATIA REZIDENTILOR PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

Pe toată durata funcționării Parcului Industrial Tileagd, rezidenții sunt obligați să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, de Regulamentul de Urbanism al Parcului Industrial Tileagd și de alte acte normative în vigoare.

## XI. CONDITII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITATIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial Tileagd investitorul care participă la procedura **Licitația Deschisă** și care- **la depunerea ofertei** -dovedește îndeplinirea **cumulativă a următoarelor cerințe:**

### ▶ A. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:

a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
b) nu este insolvabil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial TILEAGD.

### ▶ B. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:

a) este agent economic înregistrat în străinătate;
b) nu este insolvabil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor, str. Primăriei nr. 3 parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracţiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, traducere legalizată;
d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în ţara de origine, traducere legalizată;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial TILEAGD.

**Documentele de participare la LICITAȚIA DESCHISĂ vor conține cel puțin următoarele informaţii:**

**I. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE**

a) sunt agenţi economici înregistraţi la Oficiul Registrului Comerţului din România, sens în care ofertanţii vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerţului;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care Societatea ADLO SA va solicita Oficiului Registrului Comerţului un Certificat Constatator la zi, în 12 ore de la depunerea dosarelor; ;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracţiuni, sens în care ofertanţii vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale, sens în care ofertanţii vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local (această condiţie este considerată a fi îndeplinită şi în situaţia în care operatorul economic viitorul rezident prezintă o convenţie de eşalonare a obligaţiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal). Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO SA va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfăşoară activităţi autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. şi specificate în Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial TILEAGD;
g) au constituit garanţia de participare;
h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitaţie;
i) au depus copii de pe bilanţurile contabile;
j) organul decizional al Societăţii a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial TILEAGD, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura şi de a semna, în numele şi pe seama ofertantului, contractul de administrare şi de prestări servicii conexe;
l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoţită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini.

**II. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE**



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăr ... i, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

a) sunt agenţi economici înregistraţi în străinătate, sens în care ofertanţii vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerţului sau echivalent, traducere legalizată;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanţii vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerţului sau echivalent, traducere legalizată;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracţiuni, sens în care ofertanţii vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, traducere legalizată;
d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în ţara de origine, sens în care ofertanţii vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local sau echivalent, traducere legalizată;
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfăşoară activităţi autorizate, acceptate de către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. şi specificate în prezentul Regulament;
g) au achitat garanţia de participare;
h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitaţie, în traducere legalizată;
i) au depus copii de pe bilanţurile contabile traducere legalizată, după caz;
j) organul decizional al Societăţii/Societăţii-mamă, după caz a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial TILEAGD, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar, traducere legalizată,
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura şi de a semna, în numele şi pe seama ofertantului, contractul de administrare şi de prestări servicii conexe, traducere legalizată;
l) au depus în termen Oferta tehnico-financiara (însoţită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini) atât în limba română, cât şi traducere legalizată.
Ofertanţii care se fac culpabili de furnizarea unor informaţii eronate sau incomplete ori false către AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., informaţii pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiţie de participare şi de selecţie în urma desfăşurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitaţie, ofertantul trebuie să transmită folder arhivat cu parolă, care va conţine documentele de calificare şi oferta tehnico – financiară în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat distinct cu semnătură electronică calificată de administratorul Societăţii persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entităţi terţe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local etc.) pe adresa contact@adlo.ro (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fişiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu https://wetransfer.com/ ), la Societatea-AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., până la data specificată, respectiv ..... ORA 12.00 OFERTA care va conţine obligatoriu următoarele documente:

***1) Dovada constituirii <u>GARANŢIEI DE PARTICIPARE</u> la licitaţie în cuantum de 10.000 (zecemii) Lei;***

1.1. Garanţia de participare la licitaţie poate constituită prin:



CUI RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

**a) Scrisoare de garanție bancară** în favoarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, **valabilă *cel puțin* până la** finalul perioadei de semnare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, **respectiv până la data de ..... inclusiv.** Scrisorile de garanție bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferință cu corespondent în România;
**b) Ordin de plată** în contul deschis pe denumirea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv RO84BTRL00501202P80178XX, deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A. Sucursala Oradea.

**1.2. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA, are dreptul de a reține garanția de participare**, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:
a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;
b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

**1.3. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant**, după cum urmează:
- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;
- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

***2) Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (DOCUMENTELE DE CALIFICARE):***

**► A. Pentru persoana juridică ROMÂNĂ:**

a) *Formularul A* – Informații generale;
b) *Certificatul de înmatriculare a societății*, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
c) *Copii de pe Statutul* și de pe Contractul societății (cu actele adiționale semnificative), cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul;
d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului* societății că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței – în original;
e) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;
f) *Împuternicirea,* în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original;
h) *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;
i) *Certificate* eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală, Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P801[illegible]xx
410100 Oradea, Bihor, st. Primăriei, nr. 3, parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359 889 389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

*NOTĂ:* În temeiul actelor normative în vigoare, cerințele privind obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanții prezintă – **la data depunerii ofertelor** - înlesniri la plată de genul eșalonărilor sau compensărilor, aprobate de către organele competente în domeniu.

**►B. Pentru persoana juridică STRĂINĂ:**

a) *Formularul A* Informații generale
b) *Actul de înmatriculare a societății* comerciale străine, traducere legalizată;
c) *Traducerea legalizată de pe statutul și contractul societății* comerciale, cu actele adiționale semnificative;
d) *Declarație pe proprie răspundere* a administratorului societății că nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară;
e) *Împuternicire*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate;
f) *Cazierul judiciar* al administratorului administratorilor;
g) *Scrisoare de bonitate financiară*, traducere legalizată;
h) *Bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, traducere legalizată.

**NOTĂ: Activitatea pe care investitorul urmează să o desfășoare autorizat în Parcul Industrial trebuie să respecte prevederile P.U.Z.-ului în legătură cu zonificarea funcțională (zona de industrie ușoară nepoluantă – a se vedea *Anexa nr.1*).**

**Având în vedere cele menționate, fiecare ofertant va opta pentru o singură parcelă adecvată domeniului său de activitate.**

*3) OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă* va fi întocmită conform cerințelor de la Punctul XII.

*Fiecare document distinct care face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe și contract de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății (conținând clauzele minime obligatorii conform Anexei 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial TILEAGD), trebuie să fie semnate cu semnătură electronică calificată de către reprezentantul legal al Societății împuternicit, fapt care atestă însușirea de către ofertant a conținutului documentelor depuse, exceptie fac documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, acestea nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc*

## XII. OFERTA TEHNICO – FINANCIARĂ

**1) Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:**

*1.1.* **Parcela solicitată** (identificată cu numărul lotului și suprafața);



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202PB0178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

*1.2.* **Nivelul redevenței oferite** pe maximum 25 (douăzecișicinci) ani, exprimată în Lei și în Euro (Lei mp 25 ani; Euro mp 25 ani);

**2) Formularul A – Informații generale**

**3) Formularul B** – Rezidentul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în *Parcul Industrial TILEAGD*, inclusiv procesele tehnologice folosite **(Informații privind activitățile viitoare)**;

**4) Formularul C (Angajamentul privind investițiile asumate)** Rezidentul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în *Parcul Industrial TILEAGD,* menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafeței terenului (parcelei).

În Formularul C ofertantul va specifica și **termenul final de realizare a investițiilor**.

În cazul în care investiția propusă va fi realizată etapizat, ofertantul va prezenta și un **Grafic estimativ de lucrări.**

**Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să respecte *cumulativ* următoarele condiții:**

**a) 50 (cincizeci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp,** raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde de protecție;

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).

**b) 20% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat,** constând în construcții cu acoperiș ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

c) **Locuri de muncă noi pe care se angajează să le creeze: minimum 5 locuri de muncă.**

**NOTĂ: Ofertele care nu respectă cumulativ condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.**

**5) Formularul D (Angajamentul privind personalul angajat);**

**6) Formularul E (Declarația privind problemele de mediu);**

**7) Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției,** respectiv - *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani etape);

**8) Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului** propus de către ofertant;

**9) Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe,** asumat prin semnătură și ștampilă);

**10) FORMULARUL G – Actul de Constituire a unui Drept de Superficie.**

**NOTĂ: Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrice a investiției, a extrasului de cont sau - în situația în care finanțarea se va face prin accesarea unui credit - a scrisorii de confort emisă de către bancă.**

## XIII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITATIE DESCHISĂ

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat **(Anexa 2)**, în vederea atribuirii parcelelor disponibile identificate prin **Anexa 1 (Parcelele nr.....).**

**La licitație pot participa persoanele juridice române și străine.**



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei nr. 3 parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Ofertanții vor trimite un folder arhivat cu parolă, care va conține documentele de calificare și oferta tehnico – financiară în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat distinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc.), pe adresa contact@adlo.ro (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fișiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: https://wetransfer.com/ ), respectând calendarul Licitației. Parola va fi transmisă într-un email separat după expirarea termenului de trimitere a ofertelor și până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societății participante la procedura de Licitație Deschisă, administrator persoană împuternicită.

**Folderul electronic arhivat și parolat, va conține următoarele documente:**

- ***Scrisoarea de înaintare*** care va conține: numărul numerele parcelei pentru care se oferteaă, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse;
- **documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini (Punctul XI);**
- ***Dovada constituirii garanției de participare*** (Punctul XI);
- ***OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă*** întocmită conform Punctului XII din prezentul Caiet de Sarcini, însoțită de următoarele documente semnate cu semnătură electronică calificată:

1. **Oferta financiară**
2. **Formularul A – Informații generale**
3. **Formularul B - Descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în Parcul Industrial TILEAGD (Informații privind activitățile viitoare)**
4. **Formularul C - Angajamentul privind investițiile asumate**
5. **Formularul D - Angajamentul privind personalul angajat**
6. **Formularul E – Declarația privind problemele de mediu**
7. **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției**, respectiv – *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiției
8. **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant**
9. **Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe)**
10. **FORMULARUL G – Actul de Constituire a unui Drept de Superficie**

**În cazul adjudecării parcelei/parcelelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial TILEAGD vor face parte integrantă din contract.**

**Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi trimise în format electronic (arhivă parolată), pe adresa de e-mail: contact@adlo.ro, cu respectarea termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în Anexa 2 - Calendarul licitației.**

**Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor în data de ..... ora 14,00, la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, care**



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

anterior a fost trimisă pe email în termen. Societățile participante la procedura de Licitație Deschisă, care nu trimit parola prin e-mail, după expirarea termenului de trimitere a ofertelor și până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societății participante la procedura de Licitație Deschisă, administrator/persoană împuternicită. Lipsa parolei în oricare din cele două variante prezentate mai sus, duce la descalificarea ofertantului, fără evaluarea ofertei.

## XIV. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, comisia de evaluare va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

## XV. ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelelor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor.

**Concomitent cu încheierea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe se va semna și Actul de constituire a unui drept de superficie.**

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani)** – ***30 puncte***
- **Investiția la care se angajează** – ***30 puncte***
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze** – ***30 puncte***
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție** – ***10 puncte***

*Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul*

Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Prețul oferit»*** se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preț oferit se acorda punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: Sn = (preț n/preț maxim) * punctajul maxim acordat.

Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Investiția la care se angajează»*** se acordă astfel:

- Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiție mai mică punctajul se acorda astfel: In = (investiție n/investiție maximă) * punctajul maxim acordat.

Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Locurile de muncă la care se angajează»*** se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: Pn = (locuri n/locuri maxime) * punctajul maxim acordat.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Proiectul cu **gradul de maturitate** cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), urmând ca celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior nespecificat) să nu primească niciun punct.

În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți mp/an.

Parcelele disponibile vor atribuite ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;

b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Societatea are dreptul de a **nu** comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;

b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408.863, telefon 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați in procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, in termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin dispoziția Primarului Municipiului Oradea.

***Alte informații despre Parcul Industrial TILEAGD pot fi obținute de pe pagina web a Societății* AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. *(https://adlo.ro/ ) sau prin e-mail la adresa contact@adlo.ro***

## XVI. ANEXE

- Anexa nr. 1 - Planul Parcului Industrial TILEAGD, parcele disponibile, Cărțile Funciare și Planurile de amplasament.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

- Anexa nr. 2 - Calentarul Licitației deschise
- Anexa nr. 3 – Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Tileagd
- **FORMULARUL A:** - Informații generale
- **FORMULARUL B:** - Informații privind activitățile viitoare
- **FORMULARUL C:** - Angajamentul de investiții
- **FORMULARUL D:** - Angajamentul referitor la personalul angajat
- **FORMULARUL E:** - Declarația privind problemele de mediu
- **FORMULARUL F:** - Contractul de administrare și de prestări servicii conexe
- **FORMULARUL G:** - Actul de constituire a dreptului de Superficie

**Administrator**
**Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A**

**Prin Director General Provizoriu,**
**Mihai JURCA**

**VIZAT JURIDIC,**

Consilier Juridic,

**Sebastian HEBRIȘTEAN**



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Pr mă i nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

ANEXA NR. 2

*LICITAȚIA DESCHISĂ*

## CALENDARUL LICITAȚIEI DESCHISE

## (PARC INDUSTRIAL TILEAGD)

| | |
|---|---|
| **Publicarea Anunțului de participare**<br>**Perioada de depunere a ofertelor** | Data publicării<br>21 de zile calendaristice de la publicarea anunțului de participare |
| **Deschiderea ofertelor** | Ultima zi de depunere a ofertelor, ora 14.00 |
| **Perioada de evaluare a ofertelor (termenul estimativ în funcție de numărul de oferte depuse, termenul se poate prelungi, în situația prelungirii termenului se va comunica participanților la licitație perioada de prelungire)** | 5 lucrătoare de la deschiderea fertelor |
| **Anunțarea rezultatului licitației**<br>**Perioada de depunere a contestațiilor** | După finalizarea evaluării ofertelor<br>3 zile lucrătoare de la comunicare (termen maxim 10 zile analiză contestații) |
| **Perioada de semnare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe (*estimativă*)** | Termen maxim 45 zile de la comunicarea rezultatului final |



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

***Formularul A***

## INFORMAȚII GENERALE

Denumirea OFERTANTULUI:

_____

Reprezentantul legal al OFERTANTULUI:

_____

Sediul OFERTANTULUI:

_____

Datele de contact ale OFERTANTULUI:
(telefon/fax, e-mail)

_____

Pagina web:

_____

Persoană de contact:

_____

Profilul de activitate:

_____

Cifra de afaceri (pe ultimii 3 ani):

_____

Alte locații în RO/UE:

_____

Numărul de angajați:

_____

Alte informații pe care OFERTANTUL consideră necesar să le menționeze:

_____

*Semnătura autorizată,*



CUI RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str. Primăr Gl. nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359 889 389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

## INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați și ne asumăm să ne desfășurăm activitatea în **Parcul Industrial *TILEAGD*** începând cu _____ (trimestrul/luna), _____ (anul) în următoarele domenii de activitate:

***Activitatea 1***
*Descriere:*

_____

_____

_____

***Activitatea 2***
*Descriere:*

_____

_____

_____

Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie ***DA / NU /***
Dacă ***DA***, vă rugăm să descrieți:

_____

_____

_____

*Semnătura autorizată,*



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str. Primăriei. nr 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

*Formularul C (Anexa ... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe)*

## ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a ..... în calitate de reprezentant legal al Societății .....S.R.L./S.A., cu sediul social situat la adresa ..... declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să realizeze în Parcul Industrial Tileagd următoarea investiție:

*i. Denumirea și descrierea* (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip constructie, linii tehnologice, etc)
.....

*ii. Valoarea planificată (în Euro, fără T.V.A.)* ..... detaliată pe componente, astfel:

2.1. construcții și instalații
2.2. utilaje și echipamente cu montaj
2.3. utilaje fără montaj

*iii. Termenul de execuție:* .....

II. Construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Tileagd (**Anexa nr.3la Caietul de sarcini**).

III. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:

- utilitățile și instalațiile altele decât cele înglobate în construcții (instalații de aer condiționat, corpurile de iluminat, instalațiile sanitare, centrale termice etc).
- racordurile la infrastructura pusă la dispoziție de Parcul Industrial TILI-AGD.

*Ofertant*
(Semnătura și ștampila)

Data .....



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

*Formularul D (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)*

## ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

Subsemnatul/a ....., în calitate de reprezentant legal al Societății ....., cu sediul social situat la adresa ....., declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

**I.** Societatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal după cum urmează:

***Personal total planificat:*** ..... ***angajați***, astfel:

- până la data de ..... : ..... angajați din care: ..... cu studii superioare;
- până la data de ..... : ..... angajați din care : ..... cu studii medii sau altele.

***Din care:***

- **PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul Industrial TILEAGD:**

..... **PERSOANE.**

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez necondiționat să remit Societății-Administrator un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezint și semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Pe durata derulării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în Parcul Industrial TILEAGD, ne angajăm ca numărul de angajați să NU scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în Parcul Industrial TILEAGD.

Ofertant

(*Semnătura și ștampila*)

Data



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

*Formularul E (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)*

## DECLARAȚIA OFERTANTULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului, iar exploatarea unității existente în Parcul Industrial TILEAGD este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

*Ne angajăm* să respectăm autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

*Confirmăm* că ne sunt pe deplin cunoscute atât situația juridică a terenului contractat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

*Declarăm* că am fost informați pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investițiilor, iar suportarea lor va reveni Societății noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfășurăm* în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa si solul.

Toate activitățile le vom desfășura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

*Toate deșeurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita într-o arie special amenajată* în acest scop. Deșeurile le vom colecta pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile generate pe care *nu* le vom putea reutiliza vor fi



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0)-0259.408.863
W www.adlo.ro

depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor o vom face respectând cerințele autorităților sanitare.

*Ne obligăm* ca mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condițiile stabilite prin autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deținem această autorizație și/sau licență. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică

*Ofertant,*

Data .....



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str. Primăriei, nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

*Formularul F*

# CONTRACTUL - CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR.... DIN DATA DE .....

**Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

1.1. **U.A.T. JUDEȚUL BIHOR**, cu sediul social în Municipiul Oradea, Parc Traian, nr.5, având CIF 4244997, reprezentat de dl Bolojan Ilie Gavril,

1.2. **Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.**, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial TILEAGD, 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 Jurca Mihai cu funcția de Director General Provizoriu, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,

și

1.3. **Societatea** ..... înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ..... strada ..... nr..... Județul ..... cod poștal ....., Tel: ..... Fax: ..... e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. ..... având C.U.I ..... cont ..... deschis la ..... sucursala ..... reprezentată legal de dl ..... cu funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial Tileagd, pe de altă parte

**AVÂND ÎN VEDERE CĂ:**

- Administratorul este o întreprindere publică în sensul prevederilor O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice,
- U.A.T. Județul Bihor este proprietarul înregistrat al terenului cu o suprafață de 9,2256 hectare, situat în Comuna Tileagd, Localitatea Tileagd, Județul Bihor, conform hărții atașate și care reprezintă **Anexa 1** („**Proprietatea**").
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea publică a U.A.T. JUDEȚUL BIHOR în proprietatea privată a Proprietarului, în baza Hotărârii Consiliului Județean Bihor Nr.33/15.02.2023.
- În baza Ordinului 3.246/2016 emis de Ministrul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. Ordinul M.D.R.A.P. nr.5.425/2018, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial, din care face parte și **Administratorul.**
- Prin Ordinul MLDPA nr.577/19.04.2021 se acordă titlul de parc industrial Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. pentru locația din comuna Tileagd, județul Bihor.
- Parcul Industrial Tileagd funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul ..... și și-a exprimat intenția fermă *(i)* de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de ..... 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)* de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **licitație deschisă** desfășurate în perioada ..... conform Art. 12, alin. (2), litera a) și Art.13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str. Primăriei, nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359 889 389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale (”**Legea Parcurilor Industriale**”) și **Art.66 – Art.72** din Regulamentul de Organizare și de Funcționare a Parcului Industrial Tileagd, aprobat prin Hotărârea ..... nr..../... a Adunării Generale a Acționarilor, astfel cum a fost atașat la prezentul ca **Anexa nr.2** (”**Regulamentul**”);

- La data prezentului Contract, părțile au încheiat Contractul autentificat sub nr. [•] de Biroul Individual Notarial ....., prin care Proprietarul a acordat Rezidentului dreptul de superficie asupra Unității (”**Contractul de Superficie**”), încheiat 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 a Parcului Industrial Tileagd, aprobat în baza Hotărârii nr...../.....

a CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR.

**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 (denumit în continuare ”**Contractul**”)
îl reprezintă cedarea temporară de către Administrator a 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 de către Administrator a 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:

a) iluminatul public în spațiile comune;
b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;
c) supravegherea accesului în Parcul Industrial și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
e) 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;
f) 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 cumpără Unitatea, în conformitate cu prevederile **Contractului de Superficie**, 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 prezentului Contract și al **Contractului de Superficie** este reprezentată de terenul care se află în proprietatea privată și în administrarea **Administratorului**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: ....., Tileagd ....., Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: ..... (.....) metri pătrați;



CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889 389
F +4(0) 0259.408 863
W www.adlo.ro

- Număr cadastral: .....
- Număr de carte funciară: .....

Cartea Funciară nr. .....- Tileagd în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca **Anexele nr....** și **nr.....** . 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 **Anexa nr.....** (**„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, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află/se vor afla în proprietatea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR 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, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR 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, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, 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 U.A.T. JUDEȚUL BIHOR ori în administrarea / exploatarea Administratorului -Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., 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 pe Unitate (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită prin prezenta clauză.

## 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 administrare asupra Terenului (**"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 M.D.R A.P. nr.3.246/2016, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.5.425/2018, 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. Prin Ordinul MLDPA nr.577/19.04.2021 se acordă titlul de parc industrial Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ S.A. pentru locația din comuna Tileagd, județul Bihor.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor, str. Primăriei, nr. 3 parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.899.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

4.1.4. Terenul **nu** face şi nu a facut 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 terţe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.
4.1.5. La data semnării, terenul **nu** constituie şi nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare şi nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ.
4.1.6. Terenul **nu** este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terţe persoane.
4.1.7. Terenul **nu** este scos din circuitul civil şi nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilităţii publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.
4.1.8. Terenul **nu** prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător.
4.1.9. Terenul, conform avizelor operatorilor de reţele de utilităţi 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, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi orice alte tipuri de conducte.
4.1.10. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin **Hotărârea Consiliului Local Tileagd nr.104/13.12.2017 (Anexa nr.....)**.
4.1.11. Terenul are acces la drumurile publice şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea Terenului.
4.1.12. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Administrator şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.1.13. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 ţinut. 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 deţine prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.
4.1.14. Are capacitatea, puterea şi autorizarea depline şi a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda şi executa în mod corespunzător prezentul Contract şi fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.
4.1.15. Este o societate având forma juridică menţionată mai sus şi fiind constituită în mod valabil şi organizată în mod corespunzător în baza legilor din România, având autoritatea de a-şi desfăşura activitatea în forma actuală.
4.1.16. Administratorul nu este în insolvenţă şi 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 şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Administratorului.
4.1.17. Orice informaţii şi documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor din prezentul şi/sau dezvoltarea Proiectului.

**4.2. Rezidentul declară pe propria răspundere şi garantează următoarele:**
4.2.1. Este o societate legal organizată, funcţionând în mod valabil potrivit legilor române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea şi pentru a realiza Construcţiile în vederea dezvoltării activităţilor sale economice.
4.2.2. Activităţile de producţie şi/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare. Rezidentul se obligă să obţină toate avizele, permisele sau autorizaţiile ori acordurile necesare pentru activităţile pe care le va desfăşura.
4.2.3. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Rezident şi constituie obligaţii legale, valabile şi angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică şi tehnică pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligaţiile contractuale.
4.2.5. Societatea ..... SRL şi-a asumat realizarea investiţiei propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr...../.....**
4.2.6. Informaţiile documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de negociere directă şi în documentele de identificare sunt complete şi reale.
4.2.7. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi nu vor încălca sau nu vor contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ţinut. 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 deţine prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.
4.2.8. Rezidentul nu este în insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Rezidentului.
4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească şi niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul şi care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligaţiilor contractuale asumate faţă de Administrator prin prezentul Contract.
4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligaţiilor legale privind protecţia mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, Rezidentul nu poate fi ţinut răspunzator pentru nicio încălcare de către terţe părţi a obligaţiilor legale privind protecţia mediului.
4.2.11. Orice informaţii şi documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliaţi ai acestuia, consultanţi sau altor persoane desemnate de către aceştia, sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor prevăzute de prezentul Contract.
4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declaraţiile şi garanţiile date de respectiva parte în prezentul Contract sunt complete, exacte şi nu induc în eroare şi este de acord că respectivele declaraţii şi garanţii vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existenţă prezentului Contract.
4.2.13. În cazul în care oricare dintre părţi va lua cunoştinţă în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declaraţiilor şi garanţiilor din prezentul Contract, va informa în mod prompt celelalte părţi despre aceasta.

**Art. V. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ**

**Art. V. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ**

5.1. În schimbul Serviciilor şi a dreptului de folosinţă asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de **0,40 (zero-virgulă-patruzeci) 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.

Pagina 11

CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafaţă a Unităţii, respectiv la ..... m.p.
Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând cu 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 părţi, în contul nr.RO84 BTRL 0050 1201 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A..
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 poştă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplăţii Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalităţi de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităţilor pentru întârziere nu poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Taxa de administrare va fi actualizată anual cu rata inflaţiei în Zona Euro, categoria Servicii, aşa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.
5.6. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine şi obligaţia de a plăti lunar la scadenţă preţul utilităţilor şi al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct şi exclusiv din partea unor terţe persoane şi/sau a Administratorului, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licenţiaţi.

## Art. VI. DREPTURILE PĂRŢILOR

**6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:**
6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea şi pe cheltuiala sa.
6.1.2. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Unităţii, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în **Contractul de Superficie**, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi al accesului la Unitate, precum şi dreptul de a folosi Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu diligenţa unui bun proprietar, astfel încât să nu degradaze sau deterioreze şi, exceptând uzura normală, să o menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.
6.1.3. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Terenului şi de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi accesului la Teren.
6.1.4. Rezidentul va avea dreptul preferenţial de a cumpăra Unitatea, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Superficie, după caz.
6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri şi pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum şi de alte facilităţi prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale şi Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.
6.1.6. Rezidentul este conştient 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 şi Administraţiei Publice înainte de începerea construcţiei), astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice nr. 2980/2013 şi în alte acte normative/hotărâri ale Consiliului Local Tileagd, aflate în vigoare la data cererii, precum şi în orice alte Legi aplicabile.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei, nr. 3 parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

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 Articol 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.

## 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 prezentul 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 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



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

mediu (Anexa .....), precum şi cele privind acordul rezidenţilor vecini pentru funcţionarea Unităţii, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.
7.1.10. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.
7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării şi operării investiţiei.
7.1.12. Să respecte regulile de circulaţie în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract.
7.1.13. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.
7.1.14. Să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Administrator, în condordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract, şi care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Administrator.
7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la limitele Unităţii la locaţiile specificate şi să plătească, la scadenţă, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct şi exclusiv şi care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract şi/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizaţi şi/sau cu Administratorul, toate în concordanţă cu necesităţile exprese ale Rezidentului.
7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafaţa de teren neconstruită.
7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei unităţilor de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor învecinate.
7.1.18. În situaţia în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor şi condiţiilor din Contractul de Superficie, cu Administratorul este mandatat de proprietar să încheie contractul în numele acestuia- concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unităţii - un nou contract de administrare şi de prestări servicii conexe, având conţinutul-cadru anexă la Regulament.
7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la cumpărarea Unităţii, la administraţia Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor penalităţi în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului Industrial, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalităţile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menţionat, cu Administratorul.
7.1.20. Rezidentul are obligaţia de a nu cesiona terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligaţiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

**7.2. Administratorul are următoarele obligaţii:**
7.2.1. Să asigure şi să susţină în mod deplin şi să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract şi din Contractul de Superficie.
7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum şi la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepţia celor situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului Industrial).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus şi realizat atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utilităţi publice existente (apă, canalizare, electricitate, etc) la limitele Unităţii. Unitatea are acces la drumul public, iar **lucrările de introducere a reţelelor de utilităţi sunt în curs de execuţie.**



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

7.2.5. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Administrator.
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 începere 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 Superficie, 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. Administratorul, 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 Administratorului 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 de 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



CUI RO 24734055 | J05/2814 13 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor, str. Primăriei nr. 3 parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

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 lucrătoare de la data primirii facturii de către Rezident;
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 necesare în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;
c) Rezidentul a încălcat Contractul de Superficie și Administratorul 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 Tileagd (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 Superficie, 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 in care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării Contractului de Superficie 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 diligența 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



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.ad o.ro

11.1. În sensul acestui Contract, forța majoră reprezintă orice împrejurare exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă și inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părți, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora și care pune partea care invocă cazul de forța majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin îndeplinirea prezentului Contract.
Pot constitui cazuri de forță majoră: războaiele, revoluțiile, incendiile, inundațiile sau orice alte catastrofe naturale, restricțiile apărute ca urmare a unei carantine, embargoul, situațiile epidemiologice și sau pandemiologice, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă.
Nu este considerat forța majoră un eveniment asemenea celor enumerate mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare îndeplinirea obligațiilor uneia dintre părțile contractante.
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. Prezentul 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: Jurca Mihai***
***Adresa - Sediul social: Str.Primăriei nr.3, parter,***
***Oradea,Bihor***
***Fax: .....***
***E-mail:contact.a.adlo.ro***

***Către: ..... SRL***
***În atenția: .....***
***Adresa.....***
***.....***

***Fax:.....***
***Email: .....***

## Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

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



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

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 agrea 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 p e 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 buna-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 nr.....
Anexa 3 Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului Industrial Tileagd
Anexa 4 Proiectul (Angajamentul de Investiții)
Anexa 5 Planul Urbanistic Zonal
Anexa 6 Declarația privind problemele de mediu
Anexa 7 Caietul de sarcini

**Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ....., la sediul Administratorului, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.**

*[urmează semnăturile]*

**PROPRIETAR**

**U.A.T. JUDEȚUL BIHOR**

**ADMINISTRATOR**
**Soc. AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

**Director General Provizoriu,**
**JURCA MIHAI**

**Vizat juridic,**
**Consilier juridic**
**HEBRIȘTEAN SEBASTIAN**

**REZIDENT,**

**Soc. ..... SRL**
**.....**



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str Primăriei nr 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

**ANEXA ..... la Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr.....**

# PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL INDUSTRIAL TILEAGD

Încheiat astăzi, .....

Între:
Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin ....., având funcţia de ....., în calitate de *Administrator*
şi
Societatea....., cu sediul în cu sediul în loc. ....., strada ..... nr. ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ....., având C.U.I ....., reprezentată legal de ....., cu funcţia de Administrator în calitate de *Rezident*,

Se predă/se primeşte Terenul în suprafaţă de ..... m.p. , situat în Parcul Industrial Tileagd, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administare şi de prestări servicii conexe nr..... .....
Suprafaţa este delimitată prin ..... de Unitatea ..... la ..... şi Unitatea..... la ..... . Terenul se predă fără niciun fel de construcţii edificate pe suprafaţa sa, fără arbori, arbuşti sau vegetaţie care ar putea împiedică exploatarea normală a Terenului, precum şi liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. ..... - Tileagd anexat.
Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe nr..... .....* şi ale Regulamentului de Funcţionare al Parcului Industrial Tileagd, pe toată durata desfăşurării activităţii acestuia în Parcul Industrial Tileagd.

***Administrator,***
**AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

***Rezident,***
.....



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

*Formularul G*

## ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE

**Încheiat între:**

1.1. **U.A.T. JUDEȚUL BIHOR**, cu sediul social în Municipiul Oradea, Parc Traian, nr.5, având CIF 4244997, ***reprezentat prin Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.***, cu sediul în Mun. Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, județul. Bihor, având CUI RO24734055, înregistrată la Registrul Comerțului Bihor cu nr. J5/2814/2008 prin Director General Provizoriu Jurca Mihai (**"ADLO"**), în baza Hotărârii ..... nr..... din ....., în calitate de **PROPRIETAR**, și

1.4. **Societatea** ..... înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ....., strada ....., nr....., Județul ....., cod poștal ....., Tel: ..... Fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. ...../...../....., având C.U.I ....., Cont Bancar ..... deschis la ..... sucursala ....., reprezentată legal de ....., cu funcția de Administrator (**"SUPERFICIAR"**)

(A) În considerarea Legii nr. 186 din 25 iunie 2013 privind înființarea și funcționarea parcurilor industriale (**"Legea Parcurilor Industriale"**), precum și a Regulamentului Parcului Industrial TILEAGD, astfel cum a fost aprobat prin hotărârea nr. ...../..... și astfel cum a fost modificat ulterior cu aprobarea ..... (**"Regulamentul"**);

(B) În considerarea, de către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR, a asumării de către Societatea ..... a angajamentelor prevăzute de prezentul Contract și de **Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....**;

Înțelegem de comun acord să încheiem prezentul act de constituire a unui drept de superficie (în continuare **"Contractul"**), în următoarele condiții:

**1. Obiectul Contractului**

1.1. Prin prezentul Contract, **U.A.T. JUDEȚUL BIHOR**, cu sediul social in Municipiul Oradea, Parc Traian, nr.5, având CIF 4244997, prin mandatar **ADLO**, în calitate de Proprietar al terenului intravilan situat in Tileagd, Strada ..... (Parcul Industrial TILEAGD), Județul Bihor, cu o suprafață de ..... metri pătrați, cu număr cadastral ....., categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. ..... a localității Tileagd (**"Terenul"**), constituie asupra Terenului prin prezentul Contract un drept de superficie în favoarea Societății ..... (denumită în continuare **"Superficiar"**), în vederea construirii de către aceasta pe Teren a oricăror construcții (incluzând, pentru evitarea oricărui dubiu, orice element de infrastructură aferent *e.g.*, căi de acces, platforme betonate, parcări, rețele de utilități etc.) necesare în vederea desfășurării în condiții optime a ..... și sau a oricăror altor activități ce îndeplinesc condițiile prevăzute de legislația aplicabilă în materia parcurilor industriale (denumite în mod colectiv **"Construcțiile"**).

1.2. Construcțiile vor putea avea orice structură, suprafață, aspect exterior și alte caracteristici pe care **Superficiarul** le poate determina la libera sa alegere, cu respectarea Planului Urbanistic



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str Primăriei nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Zonal aprobat prin **Hotărârea nr.104/13.12.2017** adoptată de Consiliul Local al comunei Tileagd. Construcțiile urmează să se întabuleze în Cartea Funciară de către **Superficiar**, în calitate de proprietar al acestora.

1.3. În consecință, **Superficiarul** dobândește prin prezentul următoarele drepturi:

*(i)* dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile sub condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu *(i)* tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, *(ii)* orice regulamente obligatorii emise de Administrator în conformitate cu prezentul Contract și Legea Parcurilor Industriale și în general cu *(iii)* oricare Legi aplicabile;

*(ii)* dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Contract, termenul "*Sarcină*" va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (*cu excepția* a dreptului de preempțiune prevăzut la Art.7.5.);

*(iii)* dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și

*(IV)* dreptul de folosință cu privire la porțiunea de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia.

**2. Durata Contractului**

2.1. Dreptul de superficie se constituie pe o durată de **25 (douăzecișicinci) de ani**, calculată de la data încheierii prezentului Contract ("**Durata**"), cu posibilitatea reînnoirii pe o durată egală cu cel mult jumătate din durata inițială prevăzută.

**3. Redevența**

3.1. Dreptul de superficie se constituie conform prezentului Contract cu titlu oneros.

3.2. În schimbul constituirii și exercitării drepturilor constituite în favoarea sa de prezentul Contract, **Superficiarul** se obligă să plătească va plăti **ADLO** o redevență reprezentând echivalentul în Lei al sumei de ..... (.....) **Euro** per metru pătrat per **25 de ani**, fără T.V.A. ("**Redevența**"). Așadar, **Superficiarul** va achita **ADLO** ..... **Euro** per metru pătrat per an fără T.V.A., cu titlu de Redevență. Redevența se va plăti semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.

3.3. Redevența se va plăti prin transfer bancar către **ADLO**, în contul nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A..

3.4. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Redevenței se emit la începutul fiecărui semestru, iar Redevența se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii de către **Superficiar** a facturii.

3.5. Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către **Superficiar** de la sediul ADLO, data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
ROB4BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

3.6. Facturile vor fi emise în lei, la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, valabil la data emiterii facturii. În cazul în care, până la expirarea prezentului Contract, euro va deveni moneda naţională a României, facturile vor putea fi emise şi în euro.

3.7. În cazul neplăţii Redevenţei în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, **Superficiarul** datorează U.A.T. JUDEŢUL BIHOR, prin mandatar **ADLO**, penalităţi de întârziere de 0,1% (zerovirgulăunulasută) pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităţilor pentru întârziere la plată poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate.

4. Redevenţa va fi actualizată anual cu rata inflaţiei pentru Zona Euro, sector servicii, aşa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

5. **Investiţie şi locuri de muncă**

5.1. **Superficiarul** se angajează în mod ferm prin prezentul Contract la realizarea pe Teren a unei Investiţii de cel puţin ..... (.....) **Euro**, fără T.V.A., conform Ofertei nr...../..... şi Anexei nr.5 la Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../.....

După ce **Superficiarul** a finalizat 100% investiţia la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei ..... (.....) **Euro**, fără T.V.A., acesta va avea dreptul preferenţial de a cumpăra Terenul, cu respectare normelor legale în vigoare.
Nerespectarea angajamentului investiţional din prezentul Articol 5.1. va produce, în relaţiile dintre părţi, exclusiv efectele prevăzute în mod limitativ la Articolul 12.2. Prin "*investiţie*", în sensul prezentului Contract şi al Regulamentului, se înţelege valoarea construcţiilor finalizate (*exceptând* platformele betonate) şi a celorlalte mijloace fixe utilizate în desfăşurarea activităţii pentru care este sau va fi autorizat **Superficiarul**.

5.2. **Superficiarul** va notifica U.A.T. JUDEŢUL BIHOR, cu sediul social în Municipiul Oradea, Parc Traian, nr.5, având CIF 4244997 şi **ADLO** cu privire la realizarea integrală a Investiţiei asumate conform Articolului 5.1. de mai sus. Realizarea integrală a investiţiei va fi demonstrată de către **Superficiar** prin documente care vor atesta sumele investite şi care vor fi ataşate la notificarea transmisă către U.A.T. JUDEŢUL BIHOR şi **ADLO**, respectiv prin declaraţia pe proprie răspundere a administratorului. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care U.A.T. JUDEŢUL BIHOR şi **ADLO** înregistrează notificarea mai sus menţionată, părţile vor desemna de comun acord un evaluator expert independent membru în *Uniunea Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România*, care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică şi valorică a investiţiei. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către **Superficiar**.

Raportul de evaluare mai sus menţionat nu va fi necesar în cazul în care Construcţiile sunt finalizate şi valoarea acestora depăşeşte valoarea Investiţiei asumate, iar procesul-verbal de recepţie la finalizarea lucrărilor este ataşat notificării trimise de **Superficiar** către U.A.T. JUDEŢUL BIHOR şi **ADLO**.

Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul va fi semnat între către U.A.T. JUDEŢUL BIHOR (în calitate de proprietar al Terenului şi de vânzător) şi **Superficiar** (în calitate de cumpărător). Preţul plătit de **Superficiar** pentru Teren va fi calculat scăzând din totalul preţului de cumpărare sumele datorate cu titlu de **Redevenţă** plătite până la data achiziţiei Terenului, conform prezentului Contract şi Contractului de administrare şi de



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

prestări servicii conexe nr...../..... **Superficiarul** va achita cu titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de 12 (douăsprezece) **Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevență** (și actualizate anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului.

5.3. La data semnării prezentului Contract, **Superficiarul** declară și își asumă că facilitatea de producție care va funcționa în cadrul Construcțiilor pe Teren va genera numărul de locuri de muncă prevăzut de Oferta nr...../..... și de Angajamentul privind personalul angajat care reprezintă Anexa nr.6 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

5.4. **Superficiarul** va notifica realizarea numărului minim de noi locuri de muncă către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR. Realizarea numărului minim de noi locuri de muncă va fi demonstrată de către **Superficiar** printr-o declarație pe proprie răspundere a reprezentantului său legal sau prin orice alt document scris și asumat care va însoți în mod obligatoriu notificarea adresată U.A.T. JUDEȚUL BIHOR. U.A.T. JUDEȚUL BIHOR îi va putea solicita în orice moment **Superficiarului**, până la atingerea numărului minim de locuri de muncă, informații cu privire la numărul total de locuri de muncă create de aceasta. Nerealizarea sau nemenținerea numărului de locuri de muncă anticipat va avea numai consecințele prevăzute la Articolul 5.5. de mai jos.

5.5. În cazul neatingerii sau, după caz, al nemenținerii numărului minim de locuri de muncă reglementat de Legile aplicabile în materia facilităților de care **Superficiarul** va fi beneficiat sau de care ar putea beneficia în considerarea respectivului număr de locuri de muncă **Superficiarul** înțelege că va suporta consecințele prevăzute de respectivele Legi sau, respectiv, că nu va mai putea beneficia de respectivele facilități.

**6. Drepturi și obligații specifice ale Superficiarului**

6.1. **Superficiarul** are obligația de a folosi Terenul și de a-și exercita orice alte drepturi prevăzute de prezentul Contract și de Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../....., în condițiile prevăzute de acestea și cu respectarea Legilor aplicabile, incluzând dar fără a se limita la Legea Parcurilor Industriale, precum și Regulamentul. Ori de câte ori este folosit în cuprinsul acestui Contract, termenul "*Legi*" va fi considerat ca făcând referire la orice reglementări emise de oricare autoritate sau organ având prerogative de putere publică, precum și la orice decizii ale instanțelor de judecată obligatorii pentru toate subiectele de drept sa bu, după caz, obligatorii sau relevante (doar) pentru prezentul Contract și sau părțile la acesta.

6.2. Până la data ..... cel târziu, **Superficiarul** se obligă să demareze lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire necesare pentru a permite dezvoltarea Construcțiilor, conform Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... Pentru evitarea oricărui dubiu, dovada începerii procesului de proiectare va fi prezentată la cererea scrisă a U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau a **ADLO**, prin intermediul unei scrisori emise de un arhitect societate specializată care va confirma că a fost angajat (ă) de **Superficiar** pentru a furniza servicii de proiectare în scopul Construcțiilor. Dovada începerii procedurilor de obținere a autorizației de construire va fi făcută la cererea scrisă a U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau a **ADLO**, prin prezentarea certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

6.3. **Superficiarul** se obligă să înceapă – **cel târziu până la data de** ..... - lucrările de construcţie pentru realizarea Construcţiilor. **Superficiarul** va notifica U.A.T. JUDEŢUL BIHOR referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcţie, anexând documentele justificative în acest sens.

6.4. **Superficiarul** se obligă să înceapă activitatea pentru care este autorizat şi care respectă profilul de activitate al Parcului Industrial în termen de 2 (doi) ani de la începerea lucrărilor de construcţie.

6.5. **Superficiarul** va obţine pe cheltuiala sa exclusivă toate Autorizaţiile prevăzute de Legile aplicabile pentru edificarea Construcţiilor şi pentru desfăşurarea activităţii sale pe Teren, în cadrul Parcului Industrial. În sensul prezentului Contract, termenul "*Autorizaţie*" va desemna orice document de orice natură emis de o persoană fizică sau juridică de drept public sau de drept privat, în sensul acordării unei permisiuni de realiza sau nu o lucrare, o activitate, un act juridic sau orice alt demers, incluzând dar fără a se limita la orice autorizaţie, aviz, aprobare, acord, permis sau licenţă.

6.6. **Superficiarul** are obligaţia ca până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract şi a Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../..... să nu cesioneze terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligaţiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract şi prin Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../....., în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

7. **Drepturi şi obligaţii specifice ale U.A.T. JUDEŢUL BIHOR**

7.1. U.A.T. JUDEŢUL BIHOR se obligă să asigure şi să susţină în mod deplin şi să nu deranjeze sau să împiedice în vreun mod exercitarea de către **Superficiar** a drepturilor sale născute din prezentul Contract.

7.2. U.A.T. JUDEŢUL BIHOR se obligă să repare toate prejudiciile dovedite care ar putea fi suferite de **Superficiar** ca urmare a pierderii totale sau parţiale a oricăruia dintre drepturile constituite sau dobândite in temeiul prezentului Contract cu privire la Teren şi Construcţii şi ca urmare a oricăror tulburări asupra acestor drepturi, provenite din fapta U.A.T. JUDEŢUL BIHOR, **ADLO** şi/sau din partea unor terţi (în toate cazurile cu condiţia ca pierderea sau tulburarea să survină din orice încălcare a prezentului Contract de către U.A.T. JUDEŢUL BIHOR).

7.3. **U.A.T. JUDEŢUL BIHOR declară că Terenul a fost predat Superficiarului la data de .....**, conform procesului-verbal ataşat la Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe ca Anexa nr.8.

7.4. U.A.T. JUDEŢUL BIHOR va acorda **Superficiarului**, în cea mai mare măsură permisă de Lege, tot sprijinul şi informaţiile necesare în scopul obţinerii tuturor Autorizaţiilor necesare în vederea realizării Construcţiilor şi desfăşurării de către **Superficiar** a activităţii sale pe Teren, în cadrul Parcului Industrial TILEAGD

7.5. Pentru întreaga perioadă de existenţă a prezentului Contract, **ADLO** va beneficia de un **drept de preempţiune cu privire la Construcţii**. Acest drept de preempţiune va fi exercitat în următoarele condiţii:



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

7.5.1. În situația în care, în orice alte situații decât cele reglementate la Articolele 12.6. și 12.7., **Superficiarul** va dori să vândă Construcțiile către o terță parte, **Superficiarul** va notifica această intenție **ADLO**, împreună cu condițiile esențiale ale vânzării avute în vedere, constând în (*i*) prețul dorit; (*ii*) termenul de plată a prețului; (*iii*) garanțiile oferite cu privire la Construcții și (*iv*) orice alte condiții considerate esențiale de către **Superficiar** ("**Notificarea de vânzare**").

7.5.2. **ADLO** își va putea exprima în scris opțiunea de a cumpăra Construcțiile, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în Notificarea de Vânzare și cu indicarea prețului maxim pe care este dispus să îl ofere în schimbul Construcțiilor, în termen de cel mult 45 (patruzecișicinci) de zile de la data primirii Notificării de Vânzare.

7.5.3. Sub rezerva respectării Legii Parcurilor Industriale, a Regulamentului și a oricăror altor prevederi legale și contractuale aplicabile, după caz, **Superficiarul** va putea vinde în mod liber Construcțiile către una sau mai multe terțe părți, în următoarele situații:

*(i)* ----------
**ADLO** declară că nu dorește să cumpere
Construcțiile sau nu răspunde în niciun fel Notificării de Vânzare, în termenul prevăzut la Articolul 7.5.2.; în acest caz, vânzarea către terțe părți va putea fi efectuată de către **Superficiar** în orice condiții;

*(ii)* ----------
urmare a exercitării opțiunii prevăzute la Articolul 7.5.2, în situația în
care prețul oferit de către terța parte este mai mare decât cel propus de **ADLO**, și cu condiția ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu terțul cumpărător să respecte condițiile prevăzute în Notificarea de Vânzare comunicată **ADLO**.

7.5.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul Articol 7.5. și dreptul de preempțiune prevăzut de acesta vor înceta integral la data încetării din orice motiv a prezentului Contract; la încetarea prezentului Contract se vor aplica dispozițiile Articolelor 12.6. sau 12.7., după caz.

## 8. Declarații și garanții ale U.A.T. JUDEȚUL BIHOR

8.1. U.A.T. JUDEȚUL BIHOR deține un titlu de proprietate deplin, legal, valid, exclusiv și liber de Sarcini asupra Terenului, care a fost transmis în mod legal și complet din proprietatea privată a U.A.T. JUDEȚUL BIHOR.

8.2. Terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare sau de recuperare a posesiei și nici al vreunei alte dispute sau litigiu.

8.3. Terenul nu este grevat de Sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.

8.4. 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, care ar putea duce la ineficacitatea vreunei părți din sau a întregului Contract.

8.5. Terenul nu face și nu a facut obiectul vreunei promisiuni, antecontract, contract sau alt act sau fapt avand ca scop sau care poate duce in orice mod la înstrăinarea, indisponibilizarea, grevarea cu Sarcini sau scoaterea din circuitul civil în vreun mod a Terenului.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

8.6. Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină Legilor de ocrotire a mediului înconjurător.

8.7. Terenul este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica **Superficiarul** să realizeze construirea Construcţiilor, incluzând dar fără a se limita la canale colectoare, canalizări, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi orice alte tipuri de conducte.

8.8. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Tileagd 104/2017, cu modificările ulterioare, care a fost aprobat şi modificat în mod valabil în conformitate cu Legile aplicabile.

8.9. Terenul are acces la drumurile publice şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea acestuia.

8.10. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către U.A.T. JUDEŢUL BIHOR şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă a U.A.T. JUDEŢUL BIHOR, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.

8.11. U.A.T. JUDEŢUL BIHOR şi **ADLO** au capacitate, putere şi autoritate depline, din punct de vedere juridic, tehnic şi economic şi a efectuat toate demersurile necesare, de natură administrativă, societară sau de altă natură, pentru a încheia, preda şi executa în mod corespunzător prezentul Contract şi fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.

8.12. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă şi nu contravin şi nu vor încalca şi nu vor contraveni niciunei prevederi ale Legii sau ale oricărui alt act sau document la care U.A.T. JUDEŢUL BIHOR şi/sau **ADLO** sunt parte sau de care acestea sunt legate.

8.13. Orice informaţii şi documente care au fost furnizate **Superficiarului** înainte de semnarea Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../..... sunt reale, exacte şi complete.

8.14. Terenul face parte din Parcul Industrial TILEAGD, un parc industrial constituit în mod valabil conform Legii Parcurilor Industriale şi care este administrat în mod legal de **ADLO**, deţinătoarea titlului de parc industrial.

## 9. Declaraţii şi garanţii ale Superficiarului

9.1. **Superficiarul** este o societate legal organizată, funcţionând în mod valabil potrivit Legii române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi şi exploata Terenul şi pentru a edifica Construcţiile în vederea derulării activităţii sale.

9.2. **Superficiarul** are capacitatea juridică, economică şi tehnică, şi a îndeplinit toate demersurile necesare, de natură societară sau de orice altă natură, pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.

9.3. **Superficiarul** declară şi garantează că nu este în insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva societății.

9.4. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând **Superficiarul** și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale **Superficiarului**, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de U.A.T. JUDEȚUL BIHOR și ADLO prin prezentul Contract și prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr..... .....

9.5. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de licitație derulate în legătură cu Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr..... ..... și în documentele de identificare sunt complete și reale.

9.6. Activitățile pe care le va desfășura pe Teren respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de Legile aplicabile.

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

## 10. Răspundere contractuală

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist diligent 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 părți despăgubiri în conformitate cu dispozițiile Legilor aplicabile.

## 11. 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 rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, și care pune partea care invocă cazul de forța 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 obligațiilor din prezentul 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.

## 12. Încetarea Contractului



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

12.1. U.A.T. JUDEȚUL BIHOR va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de U.A.T. JUDEȚUL BIHOR **Superficiarului**, în situația în care aceasta din urmă nu plătește Redevența în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii corespunzătoare emisă de către **ADLO**.

12.2. U.A.T. JUDEȚUL BIHOR va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de U.A.T. JUDEȚUL BIHOR **Superficiarului**, în cazul în care acesta din urmă încalcă orice altă obligație din prezentul Contract și/sau din Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în sensul prezentului Articol 12.2., **vor fi considerate încălcări ale Contractului și situațiile în care**:

12.2.1 Se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de **Superficiar** la Articolul 9 de mai sus a fost falsă la data semnării prezentului Contract și/sau a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... ori devine astfel ulterior și **Superficiarul** nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației;

12.2.2 **Superficiarul** încalcă oricare din obligațiile prevăzute în sarcina sa de prezentul Contract sau Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor.

12.2.3 U.A.T. JUDEȚUL BIHOR va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de U.A.T. JUDEȚUL BIHOR **Superficiarului**, în cazul în care acesta din urmă încalcă orice altă obligație din **contract** și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea de U.A.T. JUDEȚUL BIHOR în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor.

12.3. **Superficiarul** va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată U.A.T. JUDEȚUL BIHOR în cazul în care acesta din urmă încalcă oricare din obligațiile prevăzute în sarcina sa de prezentul Contract sau Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea **Superficiarului** în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în sensul prezentului Articol 12.3., va fi considerată o încălcare a Contractului și situația în care se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de U.A.T. JUDEȚUL BIHOR la Articolul 8 a fost falsă la data semnării prezentului Contract sau devine astfel ulterior și U.A.T. JUDEȚUL BIHOR nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

12.4. Contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, în oricare din următoarele situații:

12.4.1. **Superficiarul** își încetează definitiv activitatea pe Teren și dreptul de proprietate asupra Terenului nu i-a fost transferat până la această dată;
12.4.2. **Superficiarul** dobândește titlul de proprietate asupra Terenului;
12.4.3. U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** dobândesc titlul de proprietate asupra Construcțiilor;
12.4.4. la data când Durata expiră, fără ca aceasta să fi fost prelungită cu acordul părților, prin act adițional;
12.4.5. prin pierea Construcțiilor.

12.5. În cazul în care **ADLO** intenționează să își exercite dreptul de a cumpăra Construcțiile conform art. 7.5, se vor aplica prevederile acestuia în mod corespunzător.

12.6. În situația în care **Superficiarul**, deși a finalizat integral Investiția, nu a uzitat de dreptul prevăzut la Art.5.2., U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** să notifice în scris **Superficiarul** în acest sens, cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei prezentului Contract. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit, care va fi calculat la valoarea de piață a Construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, atașat notificării respective și întocmit de un evaluator independent, agreat de ambele părți.

12.7. În cazul în care prezentul Contract încetează înainte de expirarea Duratei pentru orice motiv, U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** să notifice în scris **Superficiarul** în acest sens în termen de 60 de zile de la data încetării prezentului Contract. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit, care va fi calculat la valoarea de piață a Construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, care va fi atașat notificării respective și întocmit de un evaluator independent, agreat de ambele părți.

12.8. În situația prevăzută la **Art.12.6.**, în termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării prevăzute la Articolul 12.6. de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** dacă:

12.8.1. dorește să prelungească Durata, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Contract;

12.8.2. dorește să cumpere Terenul, dacă este cazul; în acest caz, părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor Articolului 5.2., iar oferta de cumpărare a U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau a **ADLO** va rămâne fără obiect;

12.8.3. decide să vândă Construcțiile unui terț care îndeplinește condițiile prevăzute de Legea Parcurilor Industriale și de Regulament pentru cumpărarea Terenului și a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO**;

12.8.4. este de acord cu vânzarea Construcțiilor către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO**.

12.9. În situația prevăzută la **Articolul 12.7.**, în termen de 60 (șaizeci) de zile de la primirea notificării prevăzute la Articolul 12.7 de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** dacă:



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor, str. Primăriei nr. 3 part.
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

12.9.1. dorește să cumpere Terenul, dacă este cazul; în acest caz, părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor Articolului 5.2., iar oferta de cumpărare a U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** va rămâne fără obiect;

12.9.2. decide să vândă Construcțiile unui terț care îndeplinește condițiile prevăzute de Legea Parcurilor Industriale și de Regulament pentru cumpărarea Terenului și a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO**;

12.9.3. este de acord cu vânzarea Construcțiilor către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO**.

12.10. Netrimiterea de către **Superficiar** a vreunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumpărare făcute de către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO**. În cazul în care **Superficiarul** nu solicită prelungirea Contractului (în situația prevăzută la Articolul 12.9.1.) sau, după caz, nu dorește să cumpere Terenul sau, după caz, nu identifică un terț cumpărător, iar U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** nu își exprimă opțiunea de a cumpăra Construcțiile, conform celor de mai sus, părțile vor lucra împreună pentru a identifica un cumpărător dispus să cumpere Construcțiile la valoarea de piață a acestora.

12.11. În cazul în care **Superficiarul** notifică U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** în sensul că acceptă să vândă Construcțiile acestuia/acesteia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părțile convenind că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO**.

12.12. În cazul în care prezentul Contract va înceta din culpa **Superficiarului**, se vor aplica prevederile Articolului 12.7. sau 12.9.3. de mai sus.

12.13. În cazul în care **Superficiarul** notifică U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** în sensul că acceptă să vândă Construcțiile acestuia/acesteia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părțile convenind că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO**.

12.14. În cazul încetării în orice mod a prezentului Contract, acesta va fi radiat din Cartea Funciară.

12.15. În toate cazurile, în situația încetării prezentului Contract cu consecința pierderii de către **Superficiar** a dreptului de a folosi Terenul și în măsura în care este posibil conform Legilor aplicabile, va fi acordat **Superficiar** un termen de 120 (unasutădouăzeci) zile lucrătoare de la data încetării Contractului pentru a elibera Terenul, termen în care **Superficiarul** va putea continua să folosească Terenul în schimbul Redevenței.

## 13. Soluționarea disputelor

13.1. Acest Contract va fi guvernat de și interpretat în conformitatea cu legea română.

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

13.3. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) decurgând din sau în legătură cu prezentul Contract, va fi soluționată de instanțele competente.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

## 14. Comunicări

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

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

14.3. Toate comunicările între părți vor fi trimise la adresele specificate în preambulul prezentului Contract.

## 15. Prevederi finale

15.1. Părțile se obligă prin prezentul Contract să respecte toate Legile în executarea Contractului.

15.2. 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 este o condiție esențială pentru prezentul Contract. Părțile vor agrea cu bună credință asupra unor termeni și condițiilor valabile cât mai apropiate din punct de vedere economic cu cele nule sau anulabile, pe care le vor înlocui, iar în caz contrar (atunci când este vorba de elemente esențiale) oricare dintre părți va putea decide să înceteze prezentul Contract și să aplice prevederile Articolului 12.4.

15.3. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenele și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la cealaltă parte, pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților, anterior și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract, nicio asemenea informație fără acordul prealabil expres al celeilalte părți. Informația care trebuie făcută publică sau furnizată oricărei autorități competente conform Legii este exclusă în mod expres de la aplicarea prezentului Articol 15.3.

15.4. Părțile vor lua, cu bună-credință și în deplină conformitate cu Legile aplicabile, orice măsuri necesare pentru aducerea la îndeplinire a clauzelor prezentului Contract.

15.5. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de către **Superficiar**, în sarcina căreia se află și cheltuielile de întabulare.

15.6. Subscrisa, constituitoarea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR, ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de superficie al superficiarei Societatea ..... Subscrisa, superficiara Societatea ....., ne declarăm în mod expres de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a **dreptului de preempțiune** în beneficiul **ADLO**, conform prezentului Contract.

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

15.8. Se evaluează imobilul, exclusiv în vederea taxării, la suma de [•] Lei.

15.9. Subscrisele părți cerem notarului public să efectueze demersurile pentru înscrierea în cartea funciară a drepturilor stabilite prin prezentul act.



CUI RO 24734055 J05/2814 12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str Primăriei nr 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

15.10. Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează în același număr de exemplare ca și Contractul:
Anexa 5 Angajamentele de investiții asumate de Rezident;
Anexa 6 Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat;
Anexa 8 Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului.

15.11. Prezentul Contract a fost încheiat în limba română.

[*urmează semnăturile*]

**PROPRIETAR,**

**U.A.T. JUDEȚUL BIHOR**

**Prin Soc.AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**
.....

**Prin Director General Provizoriu,**
**Mihai Jurca**

.....

**Vizat juridic,**
**Sebastian Hebrișteanu**
**Consilier juridic**

**SUPERFICIAR,**

.....



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359 889 389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

**ANUNȚ**

**Privind organizarea procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ în vederea dobândirii și exercitării dreptului de folosință asupra parcelelor disponibile în Parcul Industrial SĂCUENI**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și ale Regulamentului de Organziare și Funcționare al Parcului Industrial SĂCUENI (aprobat prin Hotărârea nr. ...../..... ale Adunării Generale a Acționarilor.

**Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. cu sediul social în Localitatea Oradea, str. Primăriei nr. 3, parter, cod poștal 410209, în calitate de Administrator al Parcului Industrial SĂCUENI, organizează în perioada ..... LICITAȚIE DESCHISĂ în vederea atribuirii în folosință a unei parcele disponibile în suprafață de ..... mp (P....nr. cad.....) în Parcul Industrial SĂCUENI, situat în Localitatea Săcueni la o distanță de 43 de km de Oradea și la 5 km de granița cu Ungaria, având acces direct la Drumul Național DN 19D.**

**Parcela este destinată construirii halelor/clădirilor în vederea desfășurării ACTIVITĂȚILOR DE PRODUCȚIE SAU A SERVICIILOR.**

Durata maximă a constituirii dreptului de folosință este de 25 (douăzecișicinci) ani, începând cu data semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe. Redevența minimă, stabilită ca bază de pornire a licitației deschise, este de **4,00 (patru) euro/mp/25 de ani, fără TVA** pentru zona ***Industrie Prelucrătoare*** **(producție)** și de **4,50 (patruvirgulăcinci)Euro/mp/25 de ani fără TVA** pentru zona ***Servicii.***

Garanția de participare la licitație este conformă Caietului de Sarcini.
Documentația pentru licitație este disponibilă pe site-ul https://adlo.ro/ la secțiunea LICITAȚII.

**Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să transmită un folder arhivat cu parolă, care va conține documentele de calificare și oferta tehnico – financiară în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat disctinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății/persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc.) pe adresa contact@adlo.ro (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fișiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: https://wetransfer.com/ ), la Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în perioada ....., până la ORA 12,00.**

**Deschiderea ofertelor** va avea loc in prezena ofertanților și a Comisiei de Evaluare și Selecție a Ofertelor în data de ....., ora 14,00, conform calendarului licitației, la următoarea adresă: **Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Localitatea Oradea, str. Primăriei nr. 3, parter.**

**Relațiile suplimentare pot fi obținute la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Localitatea Oradea, str. Primăriei nr. 3, parter sau la adresa de email** https://adlo.ro/

**Solicitarea informațiilor referitoare la documentația de licitație și la condițiile de participare la procedură va puatea fi adresată Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. numai în scris, pe adresa de email** https://adlo.ro/

**AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**
**Prin Director General Provizoriu**
**JURCA MIHAI**



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

# CAIETUL DE SARCINI

**Privind atribuirea prin licitație deschisă a unităților (parcelelor) dsponibile în Parcul Industrial SĂCUENI**

## I. DATE GENERALE

**Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și la procedura de atribuire a parcelelor disponibile** în perimetrul *Parcului Industrial SĂCUENI,* **identificate conform *Anexei 1* – Planul Parcului Industrial - Parcele scoase la licitație** (respectiv **Parcelele nr.....**) destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al *Parcului.*

Parcul Industrial SĂCUENI are o suprafață totală de 5,07 ha, fiind situat pe teritoriul administrativ al orașului Săcueni, str. Leta Mare, la o distanță de 43 de km de Oradea și la 5 km de granița cu Ungaria, având acces direct la Drumul Național DN 19D

Parcul Industrial SĂCUENI este administrat de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA (denumită în continuare ADLO) al cărei capital majoritar este deținut de către Municipiul Oradea.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z) a fost aprobat prin Hotărârea nr. 96 29.06.2018 a Consiliului Local al Orașului Săcueni, parcelele destinate investițiilor private fiind identificate astfel:

| Numărul parcelei | Suprafața parcelei (*mp*) |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |

Parcelele scoase la licitație se află în administrarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. pe care le administrează și le exploatează conform Ordinului M.D.R.A.P. nr. 5425/2018) și a Ordinului MLDPA nr. 519/08.04.2021.

Suprafața de teren scoasă la licitație se află în proprietatea privată a U.A.T. JUDEȚUL BIHOR, fiind în administrarea și exploatarea ADLO.

Suprafața parceleleor este aproximativă în sensul că, după realizarea documentației cadastrale finale, pot apărea diferențe minore.

Atribuirea parcelelor se realizează de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. prin procedura de *Licitație Deschisă*, cu respectarea prevederilor Legii nr. 186/2013, privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și și ale Regulamentului de Organziare și de Funcționare al Parcului Industrial SĂCUENI (aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. ...../.....).

Având în vedere dotările și utilitățile cu care este prevăzut Parcul *(model „green field")*, precum și destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construirii de hale clădiri pentru diversele activitați de producție de servicii.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL0050120 2P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259 408.863
W www.adlo.ro

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca Parcul Industrial SĂCUENI viitori rezidenți să realizeze cu preponderență următoarele activități:

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

La data încheierii contractului de adminsitrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial SĂCUENI trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele **codurile CAEN** care se regăsesc în Regulamentul de funcționare a Parcului Industrial SĂCUENI.

Toate activitățile care se desfășoară în Parcul Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului

Nicio activitate desfășurată de către unul dintre rezidenții Parcului Industrial SĂCUENI nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți din Parcul Industrial SĂCUENI.

În cadrul Parcului Industrial SĂCUENI este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

Conform Regulamentului de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial SĂCUENI, **rezidenții Parcului Industrial sunt** operatori economici, persoane juridice române și străine, care dețin o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul Parcului Industrial, în baza unui contract de administrare și prestări servicii conexe/contract de superficie și/sau a alui contract pe care Societatea Administrator este autorizată de către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR în calitate de Proprietar, confrom Contractului de Administrare nr.25/14.03.2023.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial SĂCUENI este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții.

**Infrastructura Parcului Industrial SĂCUENI** este reprezentată de ansmablul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimentul Parcului Industrial și care se află în proprietatea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR ori în administrarea/exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz.

**Infrastructura comună a Parcului Industrial SĂCUENI** constă în asnsamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, , rețele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial SACUENI care fac parte integrantă din Infrastructură și care se vor află/se vor afla în proprietatea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR și/sau în administrarea /exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial SĂCUENI.

**Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial SĂCUENI** reprezintă partea integrantă din infrastructură constă în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare din perimetrul Parcului Industrial SĂCUENI care – la data intrării în vigoare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe/de



CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

superficie, precum și la orice moment ulterior- se află/se va afla în proprietatea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR, ori în administrarea exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.,care este afectă exclusiv unoităților și care se află în folosința exclusivă a rezidenților, orice elemente de infrastructură instalate sau construire de către rezidenți pe unități vor fi considerate parte a clădirilor edificate de rezidenți și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum estedefinită aceasta prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial SĂCUENI.

Unitatea reprezentată de partea integrantă a Parcului Industrial SĂCUENI constând în parcela de teren sau clădirea împreună cu terenul aferent după caz, aflată în folosința exlusivă și temporară ori în proprietate deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea administrarea Societății sau în administrarea/exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, conectată sau care va fi conecată la infrastructura Parcului Industrial SĂCUENI și în cadrul căreia rezidenții Societatea sau în administrarea/exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legle aplicabile parcurilor industriale.

## II. CONDITII MINIME OBLIGATORII IMPUSE PENTRU ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL SĂCUENI

**2.1. SUMA INVESTITĂ: minim 50 EUR/mp, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta.**

Prin *„investiție"*se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*construcții cu acoperiș)* plus mijloace fice (exceptând platformele betonate).

**2.2. NUMĂRUL LOCURILOR DE MUNCĂ NOU CREATE ÎN PARCUL INDUSTRIAL SĂCUENI: minimum 5 angajați noi.**

**2.3. GRADUL DE OCUPARE A TERENLUI (PENTRU CONSTRUCȚIILE CU ACOPERIȘ) minimum 20% și raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.**

Va fi respinsă ca *INACCEPTABILĂ* oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

*(i)* nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;

*(ii)* a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;

*(iii)* nu a fost însoțită de garanția de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitate în caietul de sarcini;

*(iv)* nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară;

*(v)* au datorii la bugetele locale sau naționale. Lipsa datoriilor va fi depusă de ofertant pentru bugetele locale, altele decât Oradea și pentru cele naționale. Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO SA va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor. Existenta datoriilor, neesalonate, la bugetele locale și naționale va duce automat la excluderea ofertantului. Plata acestor după data limită a depuneri va fi considerat de asemenea motiv de descalificare.

Va fi respinsă ca *NECONFORMĂ* oferta care la momentul depunerii nu are toate documentele solicitate prin caietul de sarcini sau unul din documentele respective are termenul de valabilitate expirat, a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările completările răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Documentele care pot fi actualizate sau depuse prin clarificări sunt:

- Certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului din România;
- Cazier Judiciar Administrator;
- Scrisoare de bonitate financiară;
- *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la DGFP;

**OFERTA ADMISIBILĂ** reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

## III. DESCRIEREA UNITĂȚILOR SCOASE LA LICITAȚIE.

Suprafața de teren destinată atribuirii este compusă din parcele (unități) cu suprafețe individuale conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în **(Anexa nr. 1 si Anexele CF + Plan Amplasament)** atașate prezentului Caiet de Sarcini.

**Vizitarea amplasamentului**

**Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul, precum și să obțină pentru el însuși, *pe proprie răspundere și pe proprie cheltuială*, toate informațiile necesare elaborării și depunerii ofertei.**

**Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren**

Construcția halelor clădirilor industriale, amenajarea căilor de acces, a zonelor verzi și a parcărilor destinate diverselor activități de producție și servicii care se încadrează în profilul de activitate al Parcului.

**Infrastructura Parcului Industrial SĂCUENI**

U.A.T. JUDEȚUL BIHOR deține în proprietate rețelele interioare de drumuri, de apă și apă pentru incendiu, de canalizare menajeră, canalizare pluvială, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente și orice alte clădiri, construcții, instalații etc. care sunt vor fi realizate în Parcul Industrial și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât U.A.T. JUDEȚUL BIHOR și rezidenților Parcului Industrial.

Niciun rezident nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului Industrial fără acordul prealabil scris al Administratorului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în proprietatea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administratorul – Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința sa, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului Industrial.

În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administrator, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului și/sau rezidenților.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administrator. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări limitări acesteia cum ar fi, *dar fără a se limita la*: amplasarea utilajelor autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.

Administratorul îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținut responsabil de efectiva autorizare/avizare a activității rezidentului.

Administratorul nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități, **Parcul Industrial SĂCUENI va dispune de următoarele utilități și dotări:**

a) Rețea de energie electrică
b) Rețea de apă și apă incendiu
c) Rețea de canalizare menajeră
d) Rețea de canalizare pluvială
e) Rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial SĂCUENI.
f) Rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă.

Rețeaua interioară de drumuri se racordează la șoseaua națională (DN 19D) printr-un drum colector aflat în proprietatea U.A.T. Orașul Săcueni. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial. Parcul Industrial se află în apropierea drumului european E671.

Căile interioare de acces nu sunt drumuri publice și se poate impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților, potrivit legii.

Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua Parcului Industrial SĂCUENI intră în sarcina rezidenților interesați.

Modalitățile și condițiile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial SĂCUENI și ale celor de realizare de utilizare a construcțiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin HCL Săcueni nr. 96/28.06.2018, care poate fi consultat la următoarea adresă: www.adlo.ro .

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism sunt aplicabile următoarele REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE PARCELELOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR:

a) procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 50% din suprafața totală a terenului (prin excepție, în cazuri temeinic justificate, C.J.U.A.T. din cadrul Consiliului Județean Bihor poate aviza majorarea procentului de ocupare a terenului);
b) coeficientul de utilizare a terenului CUT max este de 1,5;
c) suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația, de capacitatea construcției și numărul de angajați;
d) spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața incintei fiecărei unități industriale;



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

e) regimul de înălțime al construcțiilor va fi de 12,50 m;
f) sistemul de aliniere a clădirilor este de 10 m de la alineament, în corelare cu particularitățile construcțiilor existente.

## IV. CONDITIILE DE FOLOSINȚĂ ȘI DE EXPLOATARE A UNITĂTILOR

Suprafețele de teren care fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe durata contractului de administrarție de prestări servicii conexe în condițiile prevăzute prin acesta urmând ca la finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat rezidenții, în baza dreptului lor de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Rezidenților prezenți în Parcul Industrial SĂCUENI le este interzis să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

Rezidenților prezenți în Parcul Industrial SĂCUENI le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

## V. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE REZIDENTILOR PARCULUI INDUSTRIAL SĂCUENI.

Potrivit Regulamentului de Funcționare, in cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul rezidenților Parcului le revin, *in principal*, următoarele obligații:

a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorului referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului încheiat concomitent cu încheierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe/a contractului de superficie; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef competentă;
c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul;
d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii incheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;



CUI RO 24734055 J05/2814/12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

h) să nu cesioneze terţilor, în tot sau în parte, dreptul de folosinţă asupra unităţii şi asupra infrastructurii sau să schimbe destinaţia spaţiului ori natura activităţii activităţilor desfăşurate;
i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeţei de teren neconstruite (în incinta unităţii);
î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare şi prestări de servicii conexe şi în contractul de superficie;
j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
k) să folosească unitatea unităţile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepţia uzurii normale - să le menţină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosinţă asupra unităţii şi sau infrastructurii Parcului Industrial;
l) să respecte destinaţia unităţii stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul, pe toată durata acestuia;
m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unităţii, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiţiei asumate;
n) în situaţia în care maşinile industriale echipamentele deţinute produc zgomot sau vibraţii ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosinţa altor rezidenţi, de a dota sau de a întreţine maşinile utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor trepidaţiilor;
o) să respecte regulile de circulaţie în Parcul Industrial;
p) să respecte toate obligaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv să obţină acordul vecinilor rezidenţi pentru funcţionarea unităţii, după caz;
q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie, precum şi pe întreaga durată a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe de superficie, să păstreze integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spaţiilor verzi etc.
În cazul producerii unor pagube avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spaţiilor verzi şi a altor suprafeţe/bunuri instalaţii aflate în proprietatea/folosinţa rezidentului şi sau a Administratorului/a celorlalţi rezidenţi existenţi în Parcul Industrial. În situaţia în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul şi nu procedează de îndată la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalţi rezidenţi poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator ceilalţi rezidenţi;
r) să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator şi aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe *încetează şi se reziliază* în cazurile prevăzute de lege şi de contractul de administrare şi de prestări servicii conexe.

Cheltuielile cu realizarea investiţiilor asumate prin ofertă şi contract vor fi suportate integral de către rezident, iar o dată cu încetarea contractului de administrare şi de prestări servicii conexe **şi în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea** - investiţiile asumate de către rezident prin contract şi realizate până la data încetării vor fi predate şi vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul Societăţii-Administrator.

Orice investiţie sau amenajare care este necesară scopului/activităţii pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizaţii de construcţie însoţită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum şi de avizele *de principiu* ale Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A

## VI. REGIMUL UNITĂTILOR AFLATE ÎN FOLOSINTA SI EXPLOATAREA REZIDENŢILOR

Unităţile predate rezidenţilor în baza actelor de constituire a dreptului de superficie vor fi exploatate de aceştia în mod direct pe riscul, cheltuiala şi pe răspunderea exclusive ale acestoria, cu



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.399
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

respectarea legislației privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de administrare și de prestări servicii conexe - în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea aflată în exploatarea sa - acesta este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina rezidentului și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

## VII. DURATA EXERCITĂȚII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL SĂCUENI.

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, cât și durata contractului de superficie sau concesiune poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de superficie sau concesiune, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

## VIII. PREȚUL FOLOSINTEI UNITĂȚILOR. (REDEVENȚA)

**Suma totală** care va fi plătită de către rezidenți în schimbul redevenței de către Administrator a dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din Parcul Industrial SĂCUENI și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit *redevență*) și taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

**Redevența percepută de către Administrator este în cuantum de:**

- **Minimum 0,16 euro/mp/an fără TVA** pentru **zona de INDUSTRIE**, respectiv 4,00 Euro/mp/25 ani;
- **Minimum 0,18 euro/mp/an fără TVA pentru zona de SERVICII**, respectiv 4,50 Euro/mp/25 ani;

Redevența se calculează la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv ..... **(1EURO = .....RON)**

Redevența se achită de către rezidenți începând cu data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial SĂCUENI.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosința lor exclusivă.

Constatarea realizării și ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

**Prin *"investiție"* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.**



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str. Primăriei, nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosința sa. În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de **4,00 Euro/mp, respectiv 4,50 Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de superficie contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

## IX. TAXA DE ADMINISTRARE

**Taxa de Administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,4 Euro/mp/an** *(fără T.V.A.)*.

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare și prestări servicii conexe.

**În schimbul Taxei de Administrare**, Administratorul le va asigura rezidenților următoarele Servicii:

a) iluminatul public în spațiile comune;
b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;
c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unități*;
d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparații și întreținere a infrastructurii de utilități părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea administrarea proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități*

Potrivit Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial SĂCUENI, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

Prețul unității, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul contractele încheiat/încheiate cu rezidenții vor fi actualizate anual cu rata inflației pentru Zona Euro, Sectorul Servicii așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

Ulterior cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoana juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

**Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația Parcului Industrial SĂCUENI în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial SĂCUENI, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

## X. OBLIGAȚIA REZIDENȚILOR PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Pe toată durata funcționării Parcului Industrial SĂCUENI, rezidenții sunt obligați să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Pr. mării, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359 889 389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, de Regulamentul de Urbanism al Parcului Industrial SĂCUENI și de alte acte normative în vigoare.

## XI. CONDITII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITATIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial SĂCUENI investitorul care participă la procedura **Licitația Deschisă** și care- **la depunerea ofertei** -dovedește îndeplinirea **cumulativă a următoarelor cerințe:**

### A. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:

a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
b) nu este insolvabil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial SĂCUENI.

### ► B. ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:

a) este agent economic înregistrat în străinătate;
b) nu este insolvabil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, traducere legalizată;
d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, traducere legalizată;
e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial SĂCUENI.

**Documentele de participare la LICITAȚIA DESCHISĂ vor conține cel puțin următoarele informații:**

### I. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care Societatea ADLO SA va solicita Oficiului Registrului Comerțului un Certificat Constatator la zi, în 12 ore de la depunerea dosarelor;



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str. Primăriei nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic viitorul rezident prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal), Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO SA va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor;
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial SĂCUENI;
g) au constituit garanția de participare;
h) au depus copii de pe actele constitutive statut ale persoanei juridice participante la licitație;
i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
j) organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial SĂCUENI, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini.

### II. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de inmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, traducere legalizată;
b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, traducere legalizată;
c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, traducere legalizată;
d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, traducere legalizată;
e) furnizează date reale în documentele de calificare;
f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
g) au achitat garanția de participare;
h) au depus copii de pe actele constitutive statut ale persoanei juridice participante la licitație, în traducere legalizată;
i) au depus copii de pe bilanțurile contabile traducere legalizată, după caz;



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor, str. Primăriei, nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

j) organul decizional al Societății Societății-mamă, după caz a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial SĂCUENI, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, traducere legalizată;

k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, traducere legalizată;

l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini) atât în limba română, cât și traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selecție în urma desfășurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să transmită folder arhivat cu parolă, care va conține documentele de calificare și oferta tehnico - financiară în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat distinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății persoana împuternicită, documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc.) pe adresa contact@adlo.ro (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fișiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital - Exemplu https://wetransfer.com/ ) la Societatea-AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., până la data specificată, respectiv ..... ORA 12.00 OFERTA care va conține obligatoriu următoarele documente:

***1) Dovada constituirii <u>GARANȚIEI DE PARTICIPARE</u> la licitație în cuantum de 10.000 (zecemii) Lei;***

1.1. Garanția de participare la licitație poate constituită prin:

**a) Scrisoare de garanție bancară** în favoarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, **valabilă *cel puțin* până la finalul perioadei de semnare a contractului de administrare** și de prestări servicii conexe, **respectiv până la data de ..... inclusiv**. Scrisorile de garanție bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferință cu corespondent în România;

**b) Ordin de plată** în contul deschis pe denumirea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv RO84BTRL00501202P80178XX, deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A. Sucursala Oradea.

**1.2. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA, are dreptul de a reține garanția de participare**, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

**1.3. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant**, după cum urmează:

- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str. Primăriei, nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

*2) Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (DOCUMENTELE DE CALIFICARE):*

► **A. Pentru persoana juridică ROMÂNĂ:**

a) *Formularul A* – Informații generale;
b) *Certificatul de înmatriculare a societății*, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
c) *Copii de pe Statutul* și de pe Contractul societății (cu actele adiționale semnificative), cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul;
d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului* societății că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței – în original;
e) *Cazierul juridiciar* al administratorului administratorilor;
f) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original;
h) *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;
i) *Certificate* eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală, Pentru bugetul local al Municipiul Oradea, ADLO va face verificările în 12 de ore de la depunerea dosarelor.

*NOTĂ:* În temeiul actelor normative în vigoare, cerințele privind obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanții prezintă **la data depunerii ofertelor** - înlesniri la plată de genul eșalonărilor sau compensărilor, aprobate de către organele competente în domeniu.

► **B. Pentru persoana juridică STRĂINĂ:**

a) *Formularul A* – Informații generale
b) *Actul de înmatriculare a societății* comerciale străine, traducere legalizată;
c) *Traducerea legalizată de pe statutul și contractul societății* comerciale, cu actele adiționale semnificative;
d) *Declarație pe proprie răspundere* a administratorului societății că nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară;
e) *Împuternicire*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate;
f) *Cazierul judiciar* al administratorului administratorilor;
g) *Scrisoare de bonitate financiară*, traducere legalizată;



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei nr. 3 parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

h) *Bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, traducere legalizată.

**NOTĂ: Activitatea pe care investitorul urmează să o desfășoare autorizat în Parcul Industrial trebuie să respecte prevederile P.U.Z.-ului în legătură cu zonificarea funcțională (zona de industrie ușoară nepoluantă – a se vedea *Anexa nr.1*).**

**Având în vedere cele menționate, fiecare ofertant va opta pentru o singură parcelă adecvată domeniului său de activitate.**

*3) OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă* va fi întocmită conform cerințelor de la Punctul XII.

*Fiecare document distinct care face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe și contract de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății (conținând clauzele minime obligatorii conform Anexei 1 la Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial* SĂCUENI*, trebuie să fie semnate cu semnătură electronică calificată de către reprezentantul legal al Societății/împuternicit, fapt care atestă însușirea de către ofertant a conținutului documentelor depuse, exceptie fac documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, acestea nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc.*

## XII. OFERTA TEHNICO – FINANCIARĂ

1) **Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:**

*1.1.* **Parcela solicitată** (identificată cu numărul lotului și suprafața);

*1.2.* **Nivelul redevenței** oferite pe maximum 25 (douăzecișicinci) ani, exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani);

2) **Formularul A – Informații generale**

3) **Formularul B** – Rezidentul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în *Parcul Industrial* SĂCUENI, inclusiv procesele tehnologice folosite **(Informații privind activitățile viitoare);**

4) **Formularul C (Angajamentul privind investițiile asumate)** – Rezidentul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în *Parcul Industrial SĂCUENI*, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafeței terenului (parcelei).

În Formularul C ofertantul va specifica **și termenul final de realizare a investițiilor**.

În cazul în care investiția propusă va fi realizată etapizat, ofertantul va prezenta și un **Grafic estimativ de lucrări.**

**Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să respecte *cumulativ* următoarele condiții:**

a) **50 (cincizeci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp,** raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde de protecție;

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Pr. mărici, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

b) **20% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat**, constând în construcții cu acoperiș ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

c) **Locuri de muncă noi pe care se angajează să le creeze: minimum 5 locuri de muncă.**

**NOTĂ: Ofertele care nu respectă cumulativ condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.**

**5) Formularul D (Angajamentul privind personalul angajat);**

**6) Formularul E (Declarația privind problemele de mediu);**

**7) Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției,** respectiv - *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani etape);

**8) Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului** propus de către ofertant;

**9) Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe,** asumat prin semnătură și ștampilă);

**10) FORMULARUL G – Actul de Constituire a Unui Drept de Superficie.**

**NOTĂ: Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrice a investiției, a extrasului de cont sau - în situația în care finanțarea se va face prin accesarea unui credit - a scrisorii de confort emisă de către bancă.**

## XIII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITATIE DESCHISĂ

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat **(Anexa 2)**, în vederea atribuirii parcelelor disponibile identificate prin **Anexa 1 (Parcelele nr.....).**

**La licitație pot participa persoanele juridice române și străine.**

Ofertanții vor trimite un folder arhivat cu parolă, care va conține documentele de calificare și oferta tehnico – financiară în format electronic cu extensia .pdf (fiecare document va fi semnat distinct cu semnătură electronică calificată de admnistratorul Societății persoana împuternicită). Documentele care sunt furnizate de entități terțe care sunt emise în format electronic cu semnătură electronică calificată, nu mai vor fi semnate încă o dată: Cazier Judiciar, Certificate de Atestare Fiscală privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local etc.), pe adresa contact@adlo.ro (dimensiunea maximă a arhivei electronice cu parolă trimisă va fi de maxim 20 MB, pentru fișiere cu dimensiuni mai mari se poate folosi un curier digital – Exemplu: https://wetransfer.com/ ), respectând calendarul Licitației. Parola va fi transmisă intr-un email separat după expirarea termenului de trimitere a ofertelor și până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societății participante la procedura de Licitație Deschisă, administrator/persoană împuternicită.

**Folderul electronic arhivat și parolat, va conține următoarele documente:**

- ***Scrisoarea de înaintare*** care va conține: numărul numerele parcelei pentru care se oferteaza, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse;
- **documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini** (Punctul XI);
- ***Dovada constituirii garanției de participare*** (Punctul XI);



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

6. *OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă* întocmită conform Punctului XII din prezentul Caiet de Sarcini, însoțită de următoarele documente semnate cu semnătură electronică calificată:
7. Oferta financiară
8. Formularul A – Informații generale
9. Formularul B - Descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în Parcul Industrial SĂCUENI (informații privind activitățile viitoare)
10. Formularul C - Angajamentul privind investițiile asumate
11. Formularul D - Angajamentul privind personalul angajat
12. Formularul E – Declarația privind problemele de mediu
13. Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv – *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiției
14. Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;
15. Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe);
16. FORMULARUL G – **Actul de Constituire a Unui Drept de Superficie**

În cazul adjudecării parcelei/parcelelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial SĂCUENI vor face parte integrantă din contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi trimise în format electronic (arhivă parolată), pe adresa de e-mail: contact@adlo.ro, cu respectarea termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în Anexa 2 - Calendarul licitației.

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor în data de ....., ora 14,00, la sediul Societății. AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, care anterior a fost trimisă pe email în termen. Societățile participante la procedura de Licitație Deschisă, care nu trimit parola prin e-mail, după expirarea termenului de trimitere a ofertelor și până la ora deschiderii ofertelor, alternativ o pot furniza prin reprezentantul Societății participante la procedura de Licitație Deschisă, administrator/persoană împuternicită. Lipsa parolei în oricare din cele două variante prezentate mai sus, duce la descalificarea ofertantului, fără evaluarea ofertei.

## XIV. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, comisia de evaluare va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

## XV. ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelelor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor.

**Concomitent cu încheierea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe se va semna și Actul de constituire a unui drept de superficie.**

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani)** – ***30 puncte***
- **Investiția la care se angajează** ***30 puncte***
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze** – ***30 puncte***
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție** – ***10 puncte***

*Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:*

Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Prețul oferit»*** se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: Sn = (preț n/preț maxim) * punctajul maxim acordat.

Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Investiția la care se angajează»*** se acordă astfel:

- Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: In = (investiție n/investiție maximă) * punctajul maxim acordat.

Punctajul pentru factorul de evaluare ***«Locurile de muncă la care se angajează»*** se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: Pn = (locuri n /locuri maxime) * punctajul maxim acordat.

Proiectul cu **gradul de maturitate** cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), urmând ca celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior nespecificat) să nu primească niciun punct.

În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.

Parcelele disponibile vor atribuite ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;

b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Societatea are dreptul de a **nu** comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;

b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259 408.863, telefon 0359 889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționarii contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin dispoziția Primarului Municipiului Oradea.

***Alte informații despre Parcul Industrial SĂCUENI pot fi obținute de pe pagina web a Societății* AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. *(https://adlo.ro/ ) sau prin e-mail la adresa contact@adlo.ro***

## XVI. ANEXE

- Anexa nr. 1 - Planul Parcului Industrial SĂCUENI, parcele disponibile, Cărțile Funciare și Planurile de amplasament.
- Anexa nr. 2 - Calentarul Licitației deschise
- Anexa nr. 3 Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial SĂCUENI
- **FORMULARUL A:** - Informații generale
- **FORMULARUL B:** - Informații privind activitățile viitoare
- **FORMULARUL C:** - Angajamentul de investiții
- **FORMULARUL D:** - Angajamentul referitor la personalul angajat
- **FORMULARUL E:** - Declarația privind problemele de mediu
- **FORMULARUL F:** - Contractul de administrare și de prestări servicii conexe
- **FORMULARUL G:** - Actul de constituire a dreptului de Superficie

**Administrator**
**Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A**

**Prin Director General,**
**Mihai JURCA**

**VIZAT JURIDIC,**
Consilier Juridic,
**Sebastian Hebrișteanu**



CUI RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

ANEXA NR. 2

*LICITAȚIA DESCHISĂ*

## CALENDARUL LICITAȚIEI DESCHISE

## (PARC INDUSTRIAL SĂCUENI)

| | |
|---|---|
| **Publicarea Anunțului de participare** | Data publicării |
| **Perioada de depunere a ofertelor** | 21 de zile calendaristice de la publicarea anunțului de participare |
| **Deschiderea ofertelor** | Ultima zi de depunere a ofertelor, ora 14.00 |
| **Perioada de evaluare a ofertelor (termenul estimativ în funcție de numărul de oferte depuse, termenul se poate prelungi, în situația prelungirii termenului se va comunica participanților la licitație perioada de prelungire)** | 5 lucrătoare de la deschiderea fertelor |
| **Anunțarea rezultatului licitației** | După finalizarea evaluării ofertelor |
| **Perioada de depunere a contestațiilor** | 3 zile lucrătoare de la comunicare (termen maxim 10 zile analiză contestații) |
| **Perioada de semnare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe (*estimativă*)** | Termen maxim 45 zile de la comunicarea rezultatului final |



CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889 389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

***Formularul A***

## INFORMAȚII GENERALE

Denumirea OFERTANTULUI:

_____

Reprezentantul legal al OFERTANTULUI:

_____

Sediul OFERTANTULUI:

_____

Datele de contact ale OFERTANTULUI:
(telefon/fax, e-mail)

_____

Pagina web:

_____

Persoană de contact:

_____

Profilul de activitate:

_____

Cifra de afaceri (pe ultimii 3 ani):

_____

Alte locații în RO/UE:

_____

Numărul de angajați:

_____

Alte informații pe care OFERTANTUL consideră necesar să le menționeze:

_____

*Semnătura autorizată,*



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Pr. mărți i nr. 3, part. r

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

## INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați și ne asumăm să ne desfășurăm activitatea în **Parcul Industrial *SĂCUENI*** începând cu _____ (trimestrul/luna), _____ (anul) în următoarele domenii de activitate.

***Activitatea 1***
*Descriere:*

_____

_____

_____

***Activitatea 2***
*Descriere:*

_____

_____

_____

Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: ***DA*** ı ***NU*** ı
Dacă ***DA***, vă rugăm să descrieți:

_____

_____

_____

*Semnătura autorizată*.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

***Formularul C (Anexa ... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe)***

## ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a ..... în calitate de reprezentant legal al Societății .....S.R.L./S.A., cu sediul social situat la adresa ..... declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să realizeze în Parcul Industrial Săcueni următoarea investiție:

*i. Denumirea și descrierea* (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip constructie, linii tehnologice, etc)
.....

*ii Valoarea planificată (în Euro, fără T.V.A.)* ....., detaliată pe componente, astfel:

2.1. construcții și instalații
2.2. utilaje și echipamente cu montaj
2.3. utilaje fără montaj

*iii Termenul de execuție* .....

II. Construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Săcueni **(Anexa nr.3la Caietul de sarcini).**

III. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:

- utilitățile și instalațiile altele decât cele înglobate în construcții (instalații de aer condiționat, corpurile de iluminat, instalațiile sanitare, centrale termice etc).
- racordurile la infrastructura pusă la dispoziție de Parcul Industrial SĂCUENI.

*Ofertant*
(Semnătura și ștampila)

Data .....



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

*Formularul D (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)*

## ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

Subsemnatul/a ....., în calitate de reprezentant legal al Societății ....., cu sediul social situat la adresa ....., declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal după cum urmează:

***Personal total planificat:*** ..... ***angajați***, astfel:

- până la data de ..... : ..... angajați din care: ..... cu studii superioare;
- până la data de ..... : ..... angajați din care : ..... cu studii medii sau altele.

***Din care:***

- **PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul Industrial SĂCUENI:**

..... **PERSOANE.**

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez necondiționat să remit Societății-Administrator un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezint și semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Pe durata derulării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în Parcul Industrial SĂCUENI, ne angajăm ca numărul de angajați să NU scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în Parcul Industrial SĂCUENI.

Ofertant

_____

(*Semnătura și ștampila*)

Data _____



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

*Formularul E (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)*

**DECLARAȚIA OFERTANTULUI**
**PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU**

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului, iar exploatarea unității existente în Parcul Industrial SĂCUENI este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului

*Ne angajăm* să respectăm autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

*Confirmăm* că ne sunt pe deplin cunoscute atât situația juridică a terenului contractat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

*Declarăm* că am fost informați pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investițiilor, iar suportarea lor va reveni Societății noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfășurăm* în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa si solul.

Toate activitățile le vom desfășura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea de asemenea un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

*Toate deseurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita într-o arie special amenajată* în acest scop. Deșeurile le vom colecta pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile generate pe care *nu* le vom putea reutiliza vor fi



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei, nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor o vom face respectând cerințele autorităților sanitare.

*Ne obligăm* ca mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condițiile stabilite prin autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice în cazul în care este obligatoriu să deținem această autorizație și/sau licență. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

*Ofertant,*

Data ..... .....



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P8017Bxx
410100 Oradea, Bihor str. Pr. mării nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

*Formularul F*

# CONTRACTUL - CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR.... DIN DATA DE .....

**Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

1.1. **U.A.T. JUDEȚUL BIHOR,** cu sediul social în Municipiul Oradea, Parc Traian, nr.5, având CIF 4244997, reprezentat de dl Bolojan Ilie Gavril.

1.2. **Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,** în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial Săcueni, 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 Jurca Mihai cu funcția de Director General Provizoriu, în calitate de **ADMINISTRATOR,** pe de o parte,

și

1.3. **Societatea** ..... înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ....., strada ....., nr..... Județul ..... cod poștal ....., Tel: ..... Fax: ..... e-mail: ..... înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. ..... având C.I.F ..... cont ..... deschis la ..... sucursala ..... reprezentată legal de dl ..... cu funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial Săcueni, pe de alta parte

**AVÂND ÎN VEDERE CĂ:**

- Administratorul este o întreprindere publică în sensul prevederilor O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice,
- U.A.T. JUDEȚUL BIHOR este proprietarul înregistrat al terenului cu o suprafață de 5,07 hectare, situat în Localitatea Săcueni, str. Leta Mare, Județul Bihor, conform hărții atașate și care reprezintă **Anexa 1** („**Proprietatea**").
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea publică a U.A.T. JUDEȚUL BIHOR în proprietatea privată a Proprietarului, în baza Hotărârii Consiliului Județean Bihor Nr.291/27.10.2022.
- În baza Ordinului M.D.R.A.P. nr.5.425/2018, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial, din care face parte și **Administratorul.**
- Prin Ordinul MLDPA nr.577/19.04.2021 se acordă titlul de parc industrial Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. pentru locația din orașul Săcueni, județul Bihor.
- Parcul Industrial Săcueni funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul ..... și și-a exprimat intenția fermă *(i)* de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de ..... și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultați 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)* de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **licitație deschisă** desfășurate în perioada ..... conform Art. 12, alin. (2), litera a) și Art.13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**") și



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei, nr. 3, parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

**Art.66 – Art.72** din Regulamentul de Organizare și de Funcționare a Parcului Industrial Săcueni, aprobat prin Hotărârea ..... nr..... a Adunării Generale a Acționarilor, astfel cum a fost atașat la prezentul ca **Anexa nr.2 ("Regulamentul")**;

- La data prezentului Contract, părțile au încheiat Contractul autentificat sub nr. [•] de Biroul Individual Notarial ....., prin care Proprietarul a acordat Rezidentului dreptul de superficie asupra Unității (**"Contractul de Superficie"**), încheiat 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 a Parcului Industrial Săcueni, aprobat în baza Hotărârii nr...../..... a CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR.

**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 (denumit în continuare **"Contractul"**)
îl reprezintă cedarea temporară de către Administrator a 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 de către Administrator a 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:
a) iluminatul public în spațiile comune;
b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;
c) supravegherea accesului în Parcul Industrial și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
e) 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;
f) 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 cumpără Unitatea, în conformitate cu prevederile **Contractului de Superficie**, 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 prezentului Contract și al **Contractului de Superficie** este reprezentată de terenul care se află în proprietatea privată și în administrarea **Administratorului**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: ....., Săcueni ....., Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: ..... (.....) metri pătrați;
- Număr cadastral: .....



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.869.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

- Număr de carte funciară: .....

Cartea Funciară nr. .....- Săcueni în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca **Anexele nr....** și **nr.....** . 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 **Anexa nr.....** (**„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, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află/se vor afla în proprietatea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR 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, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR 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, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, 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 U.A.T. JUDEȚUL BIHOR ori în administrarea / exploatarea Administratorului -Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., 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 pe Unitate (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită prin prezenta clauză.

## 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 administrare asupra Terenului (**"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 M.D.R.A.P. nr.5.425/2018, 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. Prin Ordinul MLDPA nr.577/19.04.2021 se acordă titlul de parc industrial Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ S.A. pentru locația din orașul Săcueni, județul Bihor.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str. Primăriei nr. 3, parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

4.1.4. Terenul **nu** face şi nu a facut 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 terţe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.
4.1.5. La data semnării, terenul **nu** constituie şi nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare şi nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ.
4.1.6. Terenul **nu** este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terţe persoane.
4.1.7. Terenul **nu** este scos din circuitul civil şi nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilităţii publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.
4.1.8. Terenul **nu** prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător.
4.1.9. Terenul, conform avizelor operatorilor de reţele de utilităţi 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, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi orice alte tipuri de conducte.
4.1.10. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin **Hotărârea Consiliului Local Săcueni nr.96/29.06.2018 (Anexa nr.....)**.
4.1.11. Terenul are acces la drumurile publice şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea Terenului.
4.1.12. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Administrator şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare impotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.1.13. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi 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 ţinut. 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 deţine prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.
4.1.14. Are capacitatea, puterea şi autorizarea depline şi a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda şi executa în mod corespunzător prezentul Contract şi fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.
4.1.15. Este o societate având forma juridică menţionată mai sus şi fiind constituită în mod valabil şi organizată în mod corespunzător în baza legilor din România, având autoritatea de a-şi desfăşura activitatea în forma actuală.
4.1.16. Administratorul nu este în insolvenţă şi 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 şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Administratorului.
4.1.17. Orice informaţii şi documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor din prezentul şi/sau dezvoltarea Proiectului.

**4.2. Rezidentul declară pe propria răspundere şi garantează următoarele:**
4.2.1. Este o societate legal organizată, funcţionând în mod valabil potrivit legilor române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea şi pentru a realiza Construcţiile în vederea dezvoltării activităţilor sale economice.
4.2.2. Activităţile de producţie şi sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str Primăriei nr 3 parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare. Rezidentul se obligă să obţină toate avizele, permisele sau autorizaţiile ori acordurile necesare pentru activităţile pe care le va desfăşura.
4.2.3. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Rezident şi constituie obligaţii legale, valabile şi angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică şi tehnică pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligaţiile contractuale.
4.2.5. Societatea ..... SRL şi-a asumat realizarea investiţiei propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr...../.....**
4.2.6. Informaţiile/documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de negociere directă şi în documentele de identificare sunt complete şi reale.
4.2.7. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi nu vor încălca sau nu vor contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ţinut. 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 deţine prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.
4.2.8. Rezidentul nu este în insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Rezidentului.
4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească şi niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul şi care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligaţiilor contractuale asumate faţă de Administrator prin prezentul Contract.
4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligaţiilor legale privind protecţia mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, Rezidentul nu poate fi ţinut răspunzător pentru nicio încălcare de către terţe părţi a obligaţiilor legale privind protecţia mediului.
4.2.11. Orice informaţii şi documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliaţi ai acestuia, consultanţi sau altor persoane desemnate de către aceştia, sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor prevăzute de prezentul Contract.
4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declaraţiile şi garanţiile date de respectiva parte în prezentul Contract sunt complete, exacte şi nu induc în eroare şi este de acord că respectivele declaraţii şi garanţii vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existenţă prezentului Contract.
4.2.13. În cazul în care oricare dintre părţi va lua cunoştinţă în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declaraţiilor şi garanţiilor din prezentul Contract, va informa în mod prompt celelalte părţi despre aceasta.

**Art. V. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ**

Art. V. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor şi a dreptului de folosinţă asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de **0,40 (zero-virgulă-patruzeci) 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.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafaţă a Unităţii, respectiv la ..... m.p.
Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând cu 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 părţi, în contul nr.RO84 BTRL 0050 1201 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A..
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 poştă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplăţii Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalităţi de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităţilor pentru întârziere nu poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Taxa de administrare va fi actualizată anual cu rata inflaţiei în Zona Euro, categoria Servicii, aşa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.
5.6. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine şi obligaţia de a plăti lunar la scadenţă preţul utilităţilor şi al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct şi exclusiv din partea unor terţe persoane şi sau a Administratorului, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii operatorii de servicii licenţiaţi.

## Art. VI. DREPTURILE PĂRŢILOR

**6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:**
6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea şi pe cheltuiala sa.
6.1.2. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Unităţii, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în **Contractul de Superficie**, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi al accesului la Unitate, precum şi dreptul de a folosi Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu diligenţa unui bun proprietar, astfel încât să nu degradaze sau deterioreze şi, exceptând uzura normală, să o menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.
6.1.3. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Terenului şi de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi accesului la Teren.
6.1.4. Rezidentul va avea dreptul preferenţial de a cumpăra Unitatea, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Superficie, după caz.
6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri şi pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum şi de alte facilităţi prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale şi Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.
6.1.6. Rezidentul este conştient 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 şi Administraţiei Publice înainte de începerea construcţiei), astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice nr. 2980/2013 şi în alte acte normative hotărâri ale Consiliului Local Săcueni, aflate în vigoare la data cererii, precum şi în orice alte Legi aplicabile.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str Pr mării nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

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

**6.2. Administratorul are următoarele drepturi:**
6.2.1. De a încasa Taxa de Administrare şi orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum şi penalităţile de întârziere aferente, după caz.
6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenţii Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial.
6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul şi modul de realizare a Proiectului propus şi modul de respectare a obligaţiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.
Rezidentul va fi informat în scris cu cel puţin 3 zile lucrătoare înainte de inspecţie. Respectivele inspecţii vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) şi pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele şi zonele Unităţii şi ale Construcţiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Articol 6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecţie care ar putea afecta desfăşurarea activităţii acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidenţiale sau chestiuni ce ţin de siguranţă şi securitate.
6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, părţile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile şi prezentul Contract.

## Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

**7.1. Rezidentul are următoarele obligaţii:**
7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum şi cu respectarea prezentul Contract, a Legii, a Regulamentului şi a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea şi prezentul Contract.
7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu cesioneze terţilor, total sau parţial, dreptul de folosinţă asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive şi să nu schimbe destinaţia sau natura activităţii activităţilor desfăşurate pe Unitate, altfel decât în condiţiile prevăzute în prezentul Contract.
7.1.3. Să desfăşoare în Parcul Industrial exclusiv activităţile autorizate şi acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale şi Regulamentului, precum şi oricăror altor Legi aplicabile.
7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare şi orice alte eventuale sume de bani datorate Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalităţile aferente, în cuantumul şi la termenele prevăzute la Art.V.
7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie destinate realizării Proiectului, precum şi pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spaţiile verzi etc.
7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde faţă de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanţă cu dispoziţiile Legilor aplicabile.
7.1.7. Să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii.
7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de catre Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi a avizelor necesare.
7.1.9. Să respecte toate obligaţiile privind cerinţele tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv cele prevăzute in Anexa reprezentată de Declaraţia privind problemele de mediu (Anexa .....), precum şi cele privind acordul rezidenţilor vecini pentru funcţionarea Unităţii, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.



CUI RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei nr. 3, parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

7.1.10. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.
7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării şi operării investiţiei.
7.1.12. Să respecte regulile de circulaţie în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract.
7.1.13. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.
7.1.14. Să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Administrator, în condordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract, şi care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Administrator.
7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la limitele Unităţii la locaţiile specificate şi să plătească, la scadenţă, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct şi exclusiv şi care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract şi/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizaţi şi/sau cu Administratorul, toate în concordanţă cu necesităţile exprese ale Rezidentului.
7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafaţa de teren neconstruită.
7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei unităţilor de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor învecinate.
7.1.18. În situaţia în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor şi condiţiilor din Contractul de Superficie, cu Administratorul este mandatat de proprietar să încheie contractul în numele acestuia- concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unităţii - un nou contract de administrare şi de prestări servicii conexe, având conţinutul-cadru anexă la Regulament.
7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la cumpărarea Unităţii, la administraţia Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor penalităţi în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului Industrial, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalităţile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menţionat, cu Administratorul.
7.1.20. Rezidentul are obligaţia de a nu cesiona terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligaţiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

**7.2. Administratorul are următoarele obligaţii:**
7.2.1. Să asigure şi să susţină în mod deplin şi să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract şi din Contractul de Superficie.
7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum şi la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepţia celor situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului Industrial).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus şi realizat atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utilităţi publice existente (apă, canalizare, electricitate, etc) la limitele Unităţii. Unitatea are acces la drumul public, iar **lucrările de introducere a reţelelor de utilităţi sunt în curs de execuţie.**
7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Administrator.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str Primăriei nr 3 parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită şi să se asigure că nu li se va permite rezidenţilor din zona Parcului Industrial şi/sau altor terţi să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă.
7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu cel puţin 15 zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi care vor fi executate de către rezidenţii Parcului Industrial.
7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.
7.2.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, Infrastructurii Comune şi 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 şi a Contractului de Superficie, exceptând lucrările de intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă necesare.
7.2.15. Să furnizeze la timp şi în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile şi la cele mai înalte standarde de expertiză, competenţe, atenţie, diligenţă şi precauţie care sunt aşteptate de la un administrator şi proprietar diligent.
7.2.16. Administratorul, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul şi din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea Administratorului şi care este necesară pentru folosinţa şi accesul adecvat la Unitate, şi se va asigura că respectiva infrastructură este menţinută în permanenţă în stare bună de funcţionare.
7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informaţiile şi sprijinul necesar în vederea obţinerii tuturor facilităţilor prevăzute de Legile aplicabile, precum şi toate avizele, licenţele, acordurile şi autorizaţiile necesare pentru dezvoltarea şi funcţionarea legală a Proiectului.
7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părţile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligaţii prevăzute de Legile aplicabile, Regulament şi de prezentul Contract.

## Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

## Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi în oricare din următoarele cazuri:
9.2.1. **Prin simpla notificare adresată de Administrator Rezidentului**, în situaţia în care:
a) Rezidentul nu plăteşte Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii de către Rezident;
b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligaţiile care îi incumbă conform prezentului Contract şi 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 necesare în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanţele obiective de la data notificării;
c) Rezidentul a încălcat Contractul de Superficie şi Administratorul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;
d) în situaţia în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Săcueni (anexat) şi/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale şi nu remediază această situaţie 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 situaţia în care:
a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligaţiile prevăzute în prezentul Contract şi 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 circumstanţele obiective de la data notificării;
b) Administratorul a încălcat Contractul de Superficie, iar Rezidentul este îndreptăţit 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 şi fără intervenţia instanţei, în cazul in care Rezidentul îşi încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării Contractului de Superficie sau pentru orice alt motiv şi nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unităţii.
9.3. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menţionat 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 părţilor, prin act adiţional la Contract.
9.5. Contractul va înceta de drept (în temeiul legii) în cazul în care Rezidentul şi/sau Administratorul intră în procedura falimentului, procedura dizolvării sau procedura lichidării, în conformitate cu Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă.

## Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile înţeleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.
10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţială a obligaţiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte celorlalte părţi despăgubiri.
10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

## Art. XI. FORŢA MAJORĂ



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

11.1. În sensul acestui Contract, forţa majoră reprezintă orice împrejurare exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă şi inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părţi, care nu se datorează greşelii sau vinei acestora şi care pune partea care invocă cazul de forţa majoră în imposibilitatea obiectivă de a-şi executa sarcinile ce-i revin îndeplinirea prezentului Contract.
Pot constitui cazuri de forţă majoră: războaiele, revoluţiile, incendiile, inundaţiile sau orice alte catastrofe naturale, restricţiile apărute ca urmare a unei carantine, embargoul, situaţiile epidemiologice şi sau pandemiologice, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunţiativă.
Nu este considerat forţa majoră un eveniment asemenea celor enumerate mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare îndeplinirea obligaţiilor uneia dintre părţile contractante.
11.2. Forţa majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
11.3. Partea afectată de cazul de forţă majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariţia acestora, oferind dovezi în acest sens.
11.4. Niciuna din părţi nu va fi ţinută 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. Prezentul Contract va fi guvernat şi interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii directe.
12.3. Orice dispută născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluţionată amiabil) va fi soluţionată de instanţele competente.

## Art. XIII. COMUNICĂRI

13.1. Orice comunicare între părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiţia solicitarii 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 părţi celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

***Către: AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.***

***În atenţia: Jurca Mihai***
***Adresa - Sediul social: Str.Primăriei nr.3, parter, Oradea,Bihor***
***Fax: .....***
***E-mail:contact@adlo.ro***

***Către: ..... SRL***
***În atenţia: .....***
***Adresa.....***
***.....***
***Fax:.....***
***Email: .....***

## Art. XIV. DISPOZIŢII FINALE

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



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

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 agrea 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 p e 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 buna-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 nr.....
Anexa 3 – Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului Industrial Săcueni
Anexa 4 – Proiectul (Angajamentul de Investiții)
Anexa 5 – Planul Urbanistic Zonal
Anexa 6 – Declarația privind problemele de mediu
Anexa 7 – Caietul de sarcini

**Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ....., la sediul Administratorului, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.**

[*urmează semnăturile*]

**PROPRIETAR** **REZIDENT,**

**U.A.T. JUDEȚUL BIHOR** **Soc. ..... SRL**
**.....**

**ADMINISTRATOR**
**Soc. AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

**Director General Provizoriu,**
**JURCA MIHAI**

**Vizat juridic,**
**Consilier juridic**
**HEBRIȘTEAN SEBASTIAN**



CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str Primăriei nr 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

**ANEXA ..... la Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe nr.....**

# PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL INDUSTRIAL SĂCUENI

Încheiat astăzi, .....

Între:
Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul în Oradea, str.Primăriei, Nr.3, parter, CUI RO 24734055 reprezentată de către prin ....., având funcţia de ....., în calitate de *Administrator*
şi
Societatea....., cu sediul în cu sediul în loc. ....., strada ..... nr. ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ....., având C.U.I ....., reprezentată legal de ....., cu funcţia de Administrator în calitate de *Rezident*,

Se predă/se primeşte Terenul în suprafaţă de ..... m.p. , situat în Parcul Industrial Săcueni, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administare şi de prestări servicii conexe nr...../.....
Suprafaţa este delimitată prin ..... de Unitatea ..... la ..... şi Unitatea..... la ..... . Terenul se predă fără niciun fel de construcţii edificate pe suprafaţa sa, fără arbori, arbuşti sau vegetaţie care ar putea împiedică exploatarea normală a Terenului, precum şi liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. ..... - Săcueni anexat.
Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe nr... . .....* şi ale Regulamentului de Funcţionare al Parcului Industrial Săcueni, pe toată durata desfăşurării activităţii acestuia în Parcul Industrial Săcueni.

***Administrator,***
**AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

***Rezident,***
.....



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str. Primăriei nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

*Formularul G*

# ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE

**Încheiat între:**

1.1. **U.A.T. JUDEȚUL BIHOR**, cu sediul social în Municipiul Oradea, Parc Traian, nr.5, având CIF 4244997, ***reprezentat prin Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.***, cu sediul în Mun. Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, județul. Bihor, având CUI 24734055, înregistrată la Registrul Comerțului Bihor cu nr. J5/2814/2008 prin Director General Provizoriu Jurca Mihai (**"ADLO"**), în baza Hotărârii ..... nr..... din ....., în calitate de **PROPRIETAR**, și

1.4. **Societatea** ..... înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ....., strada ....., nr....., Județul ....., cod poștal ....., Tel: ..... Fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. ...../...../....., având C.U.I ..... Cont Bancar ..... deschis la ..... sucursala ....., reprezentată legal de ....., cu funcția de Administrator (**"SUPERFICIAR"**)

(A) În considerarea Legii nr. 186 din 25 iunie 2013 privind înființarea și funcționarea parcurilor industriale (**"Legea Parcurilor Industriale"**), precum și a Regulamentului Parcului Industrial SĂCUENI, astfel cum a fost aprobat prin hotărârea nr. ...../..... și astfel cum a fost modificat ulterior cu aprobarea ..... (**"Regulamentul"**);

(B) În considerarea, de către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR, a asumării de către Societatea ..... a angajamentelor prevăzute de prezentul Contract și de **Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....**;

Înțelegem de comun acord să încheiem prezentul act de constituire a unui drept de superficie (în continuare **"Contractul"**), în următoarele condiții:

## 1. Obiectul Contractului

1.1. Prin prezentul Contract, U.A.T. JUDEȚUL BIHOR, prin mandatar **ADLO**, în calitate de Proprietar al terenului intravilan situat în Săcueni, Strada Leta Mare (Parcul Industrial SĂCUENI), Județul Bihor, cu o suprafață de ..... metri pătrați, cu număr cadastral ....., categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. ..... a localității Săcueni (**"Terenul"**), constituie asupra Terenului prin prezentul Contract un drept de superficie în favoarea Societății ..... (denumită în continuare **"Superficiar"**), în vederea construirii de către aceasta pe Teren a oricăror construcții (incluzând, pentru evitarea oricărui dubiu, orice element de infrastructură aferent e.g., căi de acces, platforme betonate, parcări, rețele de utilități etc.) necesare în vederea desfășurării în condiții optime a ..... și sau a oricăror altor activități ce îndeplinesc condițiile



CUI RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL0501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str Primăriei nr 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889 389
F +4(0) 0259.408 863
W www.adlo.ro

prevăzute de legislația aplicabilă în materia parcurilor industriale (denumite în mod colectiv "**Construcțiile**").

1.2. Construcțiile vor putea avea orice structură, suprafață, aspect exterior și alte caracteristici pe care **Superficiarul** le poate determina la libera sa alegere, cu respectarea Planului Urbanistic Zonal aprobat prin **Hotărârea nr.96 /2018** adoptată de Consiliul Local al orașului Săcueni. Construcțiile urmează să se întabuleze în Cartea Funciară de către **Superficiar**, în calitate de proprietar al acestora.

1.3. În consecință, **Superficiarul** dobândește prin prezentul următoarele drepturi:

*(i)* dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile sub condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu *(i)* tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, *(ii)* orice regulamente obligatorii emise de Administrator în conformitate cu prezentul Contract și Legea Parcurilor Industriale și în general cu *(iii)* oricare Legi aplicabile;

*(ii)* dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Contract, termenul "*Sarcină*" va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (*cu excepția* a dreptului de preempțiune prevăzut la Art.7.5.);

*(iii)* dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și

*(iv)* dreptul de folosință cu privire la porțiunea de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia.

## 2. Durata Contractului

2.1. Dreptul de superficie se constituie pe o durată de **25 (douăzecișicinci) de ani**, calculată de la data încheierii prezentului Contract ("**Durata**"), cu posibilitatea reînnoirii pe o durată egală cu cel mult jumătate din durata inițială prevăzută.

## 3. Redevența

3.1. Dreptul de superficie se constituie conform prezentului Contract cu titlu oneros.

3.2. În schimbul constituirii și exercitării drepturilor constituite în favoarea sa de prezentul Contract, **Superficiarul** se obligă să plătească va plăti **ADLO** o redevență reprezentând echivalentul în Lei al sumei de ..... (.....) **Euro** per metru pătrat per **25 de ani**, fără T.V.A. ("**Redevența**"). Așadar, **Superficiarul** va achita **ADLO** ..... **Euro** per metru pătrat per an fără T.V.A., cu titlu de Redevență. Redevența se va plăti semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.

3.3. Redevența se va plăti prin transfer bancar către **ADLO**, în contul nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A..



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Pr mărieș, nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

3.4. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Redevenței se emit la începutul fiecărui semestru, iar Redevența se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii de către **Superficiar** a facturii.

3.5. Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către **Superficiar** de la sediul ADLO, data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale.

3.6. Facturile vor fi emise în lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii. În cazul în care, până la expirarea prezentului Contract, euro va deveni moneda națională a României, facturile vor putea fi emise și în euro.

3.7. În cazul neplății Redevenței în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, **Superficiarul** datorează U.A.T. JUDEȚUL BIHOR, prin mandatar **ADLO**, penalități de întârziere de 0,1% (zerovirgulăunulasută) pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere la plată poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

4. Redevența va fi actualizată anual cu rata inflației pentru Zona Euro, sector servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

5. **Investiție și locuri de muncă**

5.1. **Superficiarul** se angajează în mod ferm prin prezentul Contract la realizarea pe Teren a unei Investiții de cel puțin ..... (.....) **Euro**, fără T.V.A., conform Ofertei nr...../..... și Anexei nr.5 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

După ce **Superficiarul** a finalizat 100% investiția la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei ..... (.....) **Euro**, fără T.V.A., acesta va avea dreptul preferențial de a cumpăra Terenul, cu respectare normelor legale în vigoare.
Nerespectarea angajamentului investițional din prezentul Articol 5.1. va produce, în relațiile dintre părți, exclusiv efectele prevăzute în mod limitativ la Articolul 12.2. Prin "*investiție*", în sensul prezentului Contract și al Regulamentului, se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând* platformele betonate) și a celorlalte mijloace fixe utilizate în desfășurarea activității pentru care este sau va fi autorizat **Superficiarul**.

5.2. **Superficiarul** va notifica U.A.T. JUDEȚUL BIHOR și **ADLO** cu privire la realizarea integrală a Investiției asumate conform Articolului 5.1. de mai sus. Realizarea integrală a investiției va fi demonstrată de către **Superficiar** prin documente care vor atesta sumele investite și care vor fi atașate la notificarea transmisă către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR și **ADLO**, respectiv prin declarația pe proprie răspundere a administratorului. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care U.A.T. JUDEȚUL BIHOR și **ADLO** înregistrează notificarea mai sus menționată, părțile vor desemna de comun acord un evaluator expert independent membru în *Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*, care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a investiției. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către **Superficiar**.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str. Primăriei nr. 3 parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4 0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Raportul de evaluare mai sus menționat nu va fi necesar în cazul în care Construcțiile sunt finalizate și valoarea acestora depășește valoarea Investiției asumate, iar procesul-verbal de recepție la finalizarea lucrărilor este atașat notificării trimise de **Superficiar** către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR și **ADLO**.

Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul va fi semnat între către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR (în calitate de proprietar al Terenului și de vânzător) și **Superficiar** (în calitate de cumpărător). Prețul plătit de **Superficiar** pentru Teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele datorate cu titlu de **Redevență** plătite până la data achiziției Terenului, conform prezentului Contract și Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... **Superficiarul** va achita cu titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de 12 (douăsprezece) **Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevență** (și actualizate anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului.

5.3. La data semnării prezentului Contract, **Superficiarul** declară și își asumă că facilitatea de producție care va funcționa în cadrul Construcțiilor pe Teren va genera numărul de locuri de muncă prevăzut de Oferta nr...../..... și de Angajamentul privind personalul angajat care reprezintă Anexa nr.6 la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

5.4. **Superficiarul** va notifica realizarea numărului minim de noi locuri de muncă către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR Realizarea numărului minim de noi locuri de muncă va fi demonstrată de către **Superficiar** printr-o declarație pe proprie răspundere a reprezentantului său legal sau prin orice alt document scris și asumat care va însoți în mod obligatoriu notificarea adresată U.A.T. JUDEȚUL BIHOR. U.A.T. JUDEȚUL BIHOR îi va putea solicita în orice moment **Superficiarului**, până la atingerea numărului minim de locuri de muncă, informații cu privire la numărul total de locuri de muncă create de aceasta. Nerealizarea sau nemenținerea numărului de locuri de muncă anticipat va avea numai consecințele prevăzute la Articolul 5.5. de mai jos.

5.5. În cazul neatingerii sau, după caz, al nemenținerii numărului minim de locuri de muncă reglementat de Legile aplicabile în materia facilităților de care **Superficiarul** va fi beneficiat sau de care ar putea beneficia în considerarea respectivului număr de locuri de muncă **Superficiarul** înțelege că va suporta consecințele prevăzute de respectivele Legi sau, respectiv, că nu va mai putea beneficia de respectivele facilități.

## 6. Drepturi și obligații specifice ale Superficiarului

6.1. **Superficiarul** are obligația de a folosi Terenul și de a-și exercita orice alte drepturi prevăzute de prezentul Contract și de Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../....., în condițiile prevăzute de acestea și cu respectarea Legilor aplicabile, incluzând dar fără a se limita la Legea Parcurilor Industriale, precum și Regulamentul. Ori de câte ori este folosit în cuprinsul acestui Contract, termenul "*Legi*" va fi considerat ca făcând referire la orice reglementări emise de oricare autoritate sau organ având prerogative de putere publică, precum și la orice decizii ale instanțelor de judecată obligatorii pentru toate subiectele de drept sa bu, după caz, obligatorii sau relevante (doar) pentru prezentul Contract și sau părțile la acesta.

6.2. Până la data ..... cel târziu, **Superficiarul** se obligă să demareze lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire necesare pentru a permite



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL005[illegible]1202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei nr. 3 part.

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

dezvoltarea Construcțiilor, conform Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... Pentru evitarea oricărui dubiu, dovada începerii procesului de proiectare va fi prezentată la cererea scrisă a U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau a **ADLO**, prin intermediul unei scrisori emise de un arhitect/societate specializată care va confirma că a fost angajat (ă) de **Superficiar** pentru a furniza servicii de proiectare în scopul Construcțiilor. Dovada începerii procedurilor de obținere a autorizației de construire va fi făcută la cererea scrisă a U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau a **ADLO**, prin prezentarea certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.

6.3. **Superficiarul** se obligă să înceapă – **cel târziu până la data de** ..... - lucrările de construcție pentru realizarea Construcțiilor. **Superficiarul** va notifica U.A.T. JUDEȚUL BIHOR referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție, anexând documentele justificative în acest sens.

6.4. **Superficiarul** se obligă să înceapă activitatea pentru care este autorizat și care respectă profilul de activitate al Parcului Industrial în termen de 2 (doi) ani de la începerea lucrărilor de construcție.

6.5. **Superficiarul** va obține pe cheltuiala sa exclusivă toate Autorizațiile prevăzute de Legile aplicabile pentru edificarea Construcțiilor și pentru desfășurarea activității sale pe Teren, în cadrul Parcului Industrial. În sensul prezentului Contract, termenul "*Autorizație*" va desemna orice document de orice natură emis de o persoană fizică sau juridică de drept public sau de drept privat, în sensul acordării unei permisiuni de realiza sau nu o lucrare, o activitate, un act juridic sau orice alt demers, incluzând dar fără a se limita la orice autorizație, aviz, aprobare, acord, permis sau licență.

6.6. **Superficiarul** are obligația ca până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... să nu cesioneze terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract și prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../....., în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

7. **Drepturi și obligații specifice ale** U.A.T. JUDEȚUL BIHOR

7.1. U.A.T. JUDEȚUL BIHOR se obligă să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să împiedice în vreun mod exercitarea de către **Superficiar** a drepturilor sale născute din prezentul Contract.

7.2. U.A.T. JUDEȚUL BIHOR se obligă să repare toate prejudiciile dovedite care ar putea fi suferite de **Superficiar** ca urmare a pierderii totale sau parțiale a oricăruia dintre drepturile constituite sau dobândite în temeiul prezentului Contract cu privire la Teren și Construcții și ca urmare a oricăror tulburări asupra acestor drepturi, provenite din fapta U.A.T. JUDEȚUL BIHOR, **ADLO** și/sau din partea unor terți (în toate cazurile cu condiția ca pierderea sau tulburarea să survină din orice încălcare a prezentului Contract de către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR).

7.3. U.A.T. JUDEȚUL BIHOR **declară că Terenul a fost predat Superficiarului la data de** ....., conform procesului-verbal atașat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe ca Anexa nr.8.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str Primăriei nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

7.4. U.A.T. JUDEȚUL BIHOR va acorda **Superficiarului**, în cea mai mare măsură permisă de Lege, tot sprijinul și informațiile necesare în scopul obținerii tuturor Autorizațiilor necesare în vederea realizării Construcțiilor și desfășurării de către **Superficiar** a activității sale pe Teren, în cadrul Parcului Industrial SĂCUENI

7.5. Pentru întreaga perioadă de existență a prezentului Contract, **ADLO** va beneficia de un **drept de preempțiune cu privire la Construcții**. Acest drept de preempțiune va fi exercitat în următoarele condiții:

7.5.1. În situația în care, în orice alte situații decât cele reglementate la Articolele 12.6. și 12.7., **Superficiarul** va dori să vândă Construcțiile către o terță parte, **Superficiarul** va notifica această intenție **ADLO**, împreună cu condițiile esențiale ale vânzării avute în vedere, constând în (*i*) prețul dorit; (*ii*) termenul de plată a prețului; (*iii*) garanțiile oferite cu privire la Construcții și (*iv*) orice alte condiții considerate esențiale de către **Superficiar** (**"Notificarea de vânzare"**).

7.5.2. **ADLO** își va putea exprima în scris opțiunea de a cumpăra Construcțiile, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în Notificarea de Vânzare și cu indicarea prețului maxim pe care este dispus să îl ofere în schimbul Construcțiilor, în termen de cel mult 45 (patruzecișicinci) de zile de la data primirii Notificării de Vânzare.

7.5.3. Sub rezerva respectării Legii Parcurilor Industriale, a Regulamentului și a oricăror altor prevederi legale și contractuale aplicabile, după caz, **Superficiarul** va putea vinde în mod liber Construcțiile către una sau mai multe terțe părți, în următoarele situații:

*(i)* ----------

**ADLO** declară că nu dorește să cumpere Construcțiile sau nu răspunde în niciun fel Notificării de Vânzare, în termenul prevăzut la Articolul 7.5.2.; în acest caz, vânzarea către terțe părți va putea fi efectuată de către **Superficiar** în orice condiții;

*(ii)* ----------

urmare a exercitării opțiunii prevăzute la Articolul 7.5.2, în situația în care prețul oferit de către terța parte este mai mare decât cel propus de **ADLO**, și cu condiția ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu terțul cumpărător să respecte condițiile prevăzute în Notificarea de Vânzare comunicată **ADLO**.

7.5.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul Articol 7.5. și dreptul de preempțiune prevăzut de acesta vor înceta integral la data încetării din orice motiv a prezentului Contract; la încetarea prezentului Contract se vor aplica dispozițiile Articolelor 12.6. sau 12.7., după caz.

## 8. Declarații și garanții ale U.A.T. JUDEȚUL BIHOR

8.1. U.A.T. JUDEȚUL BIHOR deține un titlu de proprietate deplin, legal, valid, exclusiv și liber de Sarcini asupra Terenului, care a fost transmis în mod legal și complet din proprietatea privata a U.A.T. JUDEȚUL BIHOR.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

8.2. Terenul nu constituie şi nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare sau de recuperare a posesiei şi nici al vreunei alte dispute sau litigiu.

8.3. Terenul nu este grevat de Sarcini şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.

8.4. Terenul nu este scos din circuitul civil şi nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilităţii publice premergătoare exproprierii sau al altui interes public, care ar putea duce la ineficacitatea vreunei părţi din sau a întregului Contract.

8.5. Terenul nu face şi nu a facut obiectul vreunei promisiuni, antecontract, contract sau alt act sau fapt având ca scop sau care poate duce în orice mod la înstrăinarea, indisponibilizarea, grevarea cu Sarcini sau scoaterea din circuitul civil în vreun mod a Terenului.

8.6. Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină Legilor de ocrotire a mediului înconjurător.

8.7. Terenul este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica **Superficiarul** să realizeze construirea Construcţiilor, incluzând dar fără a se limita la canale colectoare, canalizări, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi orice alte tipuri de conducte.

8.8. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Săcueni 96/2018, cu modificările ulterioare, care a fost aprobat şi modificat în mod valabil în conformitate cu Legile aplicabile.

8.9. Terenul are acces la drumurile publice şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea acestuia.

8.10. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către U.A.T. JUDEŢUL BIHOR şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă a U.A.T. JUDEŢUL BIHOR, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.

8.11. U.A.T. JUDEŢUL BIHOR şi **ADLO** au capacitate, putere şi autoritate depline, din punct de vedere juridic, tehnic şi economic şi a efectuat toate demersurile necesare, de natură administrativă, societară sau de altă natură, pentru a încheia, preda şi executa în mod corespunzător prezentul Contract şi fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.

8.12. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă şi nu contravin şi nu vor încalca şi nu vor contraveni niciunei prevederi ale Legii sau ale oricărui alt act sau document la care U.A.T. JUDEŢUL BIHOR şi sau **ADLO** sunt parte sau de care acestea sunt legate.

8.13. Orice informaţii şi documente care au fost furnizate **Superficiarului** înainte de semnarea Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe nr...../..... sunt reale, exacte şi complete.

8.14. Terenul face parte din Parcul Industrial SĂCUENI, un parc industrial constituit în mod valabil conform Legii Parcurilor Industriale şi care este administrat în mod legal de **ADLO**, deţinătoarea titlului de parc industrial.

## 9. Declaraţii şi garanţii ale Superficiarului



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str Primăriei nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

9.1. **Superficiarul** este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit Legii române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Terenul și pentru a edifica Construcțiile în vederea derulării activității sale.

9.2. **Superficiarul** are capacitatea juridică, economică și tehnică, și a îndeplinit toate demersurile necesare, de natură societară sau de orice altă natură, pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.

9.3. **Superficiarul** declară și garantează că nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor 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 cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva societății.

9.4. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând **Superficiarul** și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale **Superficiarului**, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de U.A.T. JUDEȚUL BIHOR și ADLO prin prezentul Contract și prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

9.5. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de licitație derulate în legătură cu Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... și în documentele de identificare sunt complete și reale.

9.6. Activitățile pe care le va desfășura pe Teren respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de Legile aplicabile.

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

## 10. Răspundere contractuală

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună credința și diligența cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist diligent 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 părți despăgubiri în conformitate cu dispozițiile Legilor aplicabile.

## 11. Forța majoră

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majora: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str. Primăriei nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, și care pune partea care invocă cazul de forța 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 obligațiilor din prezentul 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.

## 12. Încetarea Contractului

12.1. U.A.T. JUDEȚUL BIHOR va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de U.A.T. JUDEȚUL BIHOR **Superficiarului**, în situația în care aceasta din urmă nu plătește Redevența în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii corespunzătoare emisă de către **ADLO**.

12.2. U.A.T. JUDEȚUL BIHOR va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de U.A.T. JUDEȚUL BIHOR **Superficiarului**, în cazul în care acesta din urmă încalcă orice altă obligație din prezentul Contract și/sau din Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în sensul prezentului Articol 12.2., **vor fi considerate încălcări ale Contractului și situațiile în care**:

12.2.1 Se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de **Superficiar** la Articolul 9 de mai sus a fost falsă la data semnării prezentului Contract și/sau a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... ori devine astfel ulterior și **Superficiarul** nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației;

12.2.2 **Superficiarul** încalcă oricare din obligațiile prevăzute în sarcina sa de prezentul Contract sau Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor.

12.2.3 U.A.T. JUDEȚUL BIHOR va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată de U.A.T. JUDEȚUL BIHOR **Superficiarului**, în cazul în care acesta din urmă încalcă orice altă obligație din **contract** și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea de U.A.T. JUDEȚUL BIHOR în acest sens sau în termenul mai



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str Primăriei, nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor.

12.3. **Superficiarul** va avea dreptul să rezoluționeze prezentul Contract, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, prin simpla notificare adresată U.A.T. JUDEȚUL BIHOR în cazul în care acesta din urmă încalcă oricare din obligațiile prevăzute în sarcina sa de prezentul Contract sau Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... și nu remediază respectiva încălcare în termen de 30 de zile de la primirea notificării din partea **Superficiarului** în acest sens sau în termenul mai lung sau mai scurt ce este necesar în mod rezonabil și în circumstanțele obiective de la data notificării pentru efectuarea remedierilor. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în sensul prezentului Articol 12.3., va fi considerată o încălcare a Contractului și situația în care se dovedește că oricare dintre declarațiile sau garanțiile oferite de U.A.T. JUDEȚUL BIHOR la Articolul 8 a fost falsă la data semnării prezentului Contract sau devine astfel ulterior și U.A.T. JUDEȚUL BIHOR nu ia măsurile necesare în vederea remedierii situației.

12.4. Contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, în oricare din următoarele situații:

12.4.1. **Superficiarul** își încetează definitiv activitatea pe Teren și dreptul de proprietate asupra Terenului nu i-a fost transferat până la această dată;
12.4.2. **Superficiarul** dobândește titlul de proprietate asupra Terenului;
12.4.3. U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** dobândesc titlul de proprietate asupra Construcțiilor;
12.4.4. la data când Durata expiră, fără ca aceasta să fi fost prelungită cu acordul părților, prin act adițional;
12.4.5. prin pierea Construcțiilor.

12.5. În cazul în care **ADLO** intenționează să își exercite dreptul de a cumpăra Construcțiile conform art. 7.5, se vor aplica prevederile acestuia în mod corespunzător.

12.6. În situația în care **Superficiarul**, deși a finalizat integral Investiția, nu a uzitat de dreptul prevăzut la Art.5.2., U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** să notifice în scris **Superficiarul** în acest sens, cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei prezentului Contract. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit, care va fi calculat la valoarea de piață a Construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, atașat notificării respective și întocmit de un evaluator independent, agreat de ambele părți.

12.7. În cazul în care prezentul Contract încetează înainte de expirarea Duratei pentru orice motiv, U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** va avea dreptul de a face o ofertă de cumpărare a Construcțiilor, sub condiția ca U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** să notifice în scris **Superficiarul** în acest sens în termen de 60 de zile de la data încetării prezentului Contract. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit, care va fi calculat la valoarea de piață a Construcțiilor la data depunerii ofertei, pe baza unui raport de evaluare, care va fi atașat notificării respective și întocmit de un evaluator independent, agreat de ambele părți.

12.8. În situația prevăzută la **Art.12.6.**, în termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării prevăzute la Articolul 12.6. de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** daca:



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str. Primăriei nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

12.8.1. dorește să prelungească Durata, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Contract;

12.8.2. dorește să cumpere Terenul, dacă este cazul: în acest caz, părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor Articolului 5.2., iar oferta de cumpărare a U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau a **ADLO** va rămâne fără obiect;

12.8.3. decide să vândă Construcțiile unui terț care îndeplinește condițiile prevăzute de Legea Parcurilor Industriale și de Regulament pentru cumpărarea Terenului și a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO**;

12.8.4. este de acord cu vânzarea Construcțiilor către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO**.

12.9. În situația prevăzută la **Articolul 12.7.**, în termen de 60 (șaizeci) de zile de la primirea notificării prevăzute la Articolul 12.7 de mai sus, **Superficiarul** va aduce la cunoștința U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** dacă:

12.9.1. dorește să cumpere Terenul, dacă este cazul: în acest caz, părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor Articolului 5.2., iar oferta de cumpărare a U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** va rămâne fără obiect;

12.9.2. decide să vândă Construcțiile unui terț care îndeplinește condițiile prevăzute de Legea Parcurilor Industriale și de Regulament pentru cumpărarea Terenului și a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO**;

12.9.3. este de acord cu vânzarea Construcțiilor către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO**.

12.10. Netrimiterea de către **Superficiar** a vreunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumpărare făcute de către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO**. În cazul în care **Superficiarul** nu solicită prelungirea Contractului (în situația prevăzută la Articolul 12.9.1.) sau, după caz, nu dorește să cumpere Terenul sau, după caz, nu identifică un terț cumpărător, iar U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** nu își exprimă opțiunea de a cumpăra Construcțiile, conform celor de mai sus, părțile vor lucra împreună pentru a identifica un cumpărător dispus să cumpere Construcțiile la valoarea de piață a acestora.

12.11. În cazul în care **Superficiarul** notifică U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** în sensul că acceptă să vândă Construcțiile acestuia/acesteia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părțile convenind că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO**.

12.12. În cazul în care prezentul Contract va înceta din culpa **Superficiarului**, se vor aplica prevederile Articolului 12.7. sau 12.9.3. de mai sus.

12.13. În cazul în care **Superficiarul** notifică U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO** în sensul că acceptă să vândă Construcțiile acestuia/acesteia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător în timp util, părțile convenind că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către U.A.T. JUDEȚUL BIHOR sau **ADLO**.

12.14. În cazul încetării în orice mod a prezentului Contract, acesta va fi radiat din Cartea



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str. Primăriei nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Funciară.

12.15. În toate cazurile, în situaţia încetării prezentului Contract cu consecinţa pierderii de către **Superficiar** a dreptului de a folosi Terenul şi în măsura în care este posibil conform Legilor aplicabile, va fi acordat **Superficiar** un termen de 120 (unasutădouăzeci) zile lucrătoare de la data încetării Contractului pentru a elibera Terenul, termen în care **Superficiarul** va putea continua să folosească Terenul în schimbul Redevenţei.

## 13. Soluţionarea disputelor

13.1. Acest Contract va fi guvernat de şi interpretat în conformitatea cu legea română.

13.2. Orice dispută între părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii directe.

13.3. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) decurgând din sau în legătură cu prezentul Contract, va fi soluţionată de instanţele competente.

## 14. Comunicări

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

14.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail cu condiţia solicitării confirmării în scris a primirii comunicării.

14.3. Toate comunicările între părţi vor fi trimise la adresele specificate în preambulul prezentului Contract.

## 15. Prevederi finale

15.1. Părţile se obliga prin prezentul Contract să respecte toate Legile în executarea Contractului.

15.2. În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide îşi vor produce, în continuare, efectele, *cu excepţia* cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată este o condiţie esenţială pentru prezentul Contract. Părţile vor agrea cu bună credinţă asupra unor termeni şi condiţiilor valabile cât mai apropiate din punct de vedere economic cu cele nule sau anulabile, pe care le vor înlocui, iar în caz contrar (atunci când este vorba de elemente esenţiale) oricare dintre părţi va putea decide să înceteze prezentul Contract şi să aplice prevederile Articolului 12.4.

15.3. Părţile convin că toate informaţiile referitoare la termenele şi clauzele acestui Contract, precum şi toate informaţiile pe care o parte le primeşte de la cealaltă parte, pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor, anterior şi pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract, nicio asemenea informaţie fără acordul prealabil expres al celeilalte părţi. Informaţia care trebuie făcută publică sau furnizată oricărei autorităţi competente conform Legii este exclusă în mod expres de la aplicarea prezentului Articol 15.3.

15.4. Părţile vor lua, cu bună-credinţă şi în deplină conformitate cu Legile aplicabile, orice măsuri necesare pentru aducerea la îndeplinire a clauzelor prezentului Contract.



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei, nr. 3 parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

15.5. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de către **Superficiar**, în sarcina căreia se află şi cheltuielile de întabulare.

15.6. Subscrisa, constituitoarea U.A.T. JUDEȚUL BIHOR, ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de superficie al superficiarei Societatea ..... Subscrisa, superficiara Societatea ....., ne declarăm în mod expres de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a **dreptului de preempțiune** în beneficiul **ADLO**, conform prezentului Contract.

15.7. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părţilor, prin act adiţional.

15.8. Se evaluează imobilul, exclusiv în vederea taxării, la suma de [•] Lei.

15.9. Subscrisele părţi cerem notarului public să efectueze demersurile pentru înscrierea în cartea funciară a drepturilor stabilite prin prezentul act.

15.10. Următoarele Anexe menţionate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract şi se semnează în acelaşi număr de exemplare ca şi Contractul:
Anexa 5 Angajamentele de investiţii asumate de Rezident;
Anexa 6 Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat;
Anexa 8 Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului.

15.11. Prezentul Contract a fost încheiat în limba română.

[*urmează semnăturile*]

**PROPRIETAR,**

**U.A.T. JUDEȚUL BIHOR**

**Prin Soc.AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**
.....

**Prin Director General Provizoriu,**
**Jurca Mihai**

.....

**Vizat juridic,**
**Sebastian Hebrișteanu**
**Consilier juridic**

**SUPERFICIAR,**

.....



CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea Bihor str Primăriei nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Licitatia deschisa .....

*ANEXA nr. 2*

# CALENDARUL LICITAȚIEI DESCHISE

# (PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS III)

| | |
|---|---|
| Publicarea Anunțului de participare | Data publicării |
| Perioada de depunere a ofertelor | 21 de zile calendaristice de la publicarea anunțului de participare |
| Deschiderea ofertelor | Ultima zi de depunere a oferterlor, ora 14:00 |
| Perioada de evaluare a ofertelor (termenul estimativ în funcție de numărul de oferte depuse, termenul se poate prelungi, în situația prelungirii termenului se va comunica participanților la licitație perioada de prelungire) | 5 zile lucrătoare de la deschiderea oferte or |
| Anunțarea rezultatului licitației | După finalizarea evaluării ofertelor |
| Perioada de depunere a contestațiilor | 3 zile lucrătoare de la comunicare (termen maxim 10 zile analiză contestații) |
| Perioada de semnare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe *(estimativă)* | Termen maxim 45 de zile de la comunicarea rezultatului final |

CUI RO 24734055 J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro