

## REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE A PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS II

### PREAMBUL

Prezentul Regulament de Funcționare (denumit în continuare **“Regulamentul”**) reglementează principiile și regulile aplicabile organizării, funcționării și dezvoltării Parcului Industrial EUROBUSINESS II (denumit în continuare **“Parcul Industrial”**), procedura de selecționare a rezidenților și conținutul-cadru al contractului de administrare și de prestări servicii conexe pe care Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de Administrator al Parcului (denumită în continuare **“Administratorul”**) le încheie cu rezidenții, cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligațiilor ce revin atât Administratorului, cât și rezidenților.

Prezentul Regulament este un act juridic unilateral adoptat de Administratorul Parcului și are ca scopuri:

- stimularea investițiilor directe, autohtone și străine, în industrie, servicii, cercetare științifică și dezvoltare tehnologică;
- dezvoltare regională;
- dezvoltarea întreprinderilor mari, mici și mijlocii;
- crearea de noi locuri de muncă.

Parcul Industrial EUROBUSINESS II este 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 se întinde pe o suprafață totală de 80,19 ha.

Terenul existent în Parcul Industrial se află atât în proprietatea Municipiului Oradea, cât și în proprietatea Administratorului.

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

În conformitate cu Ordinul M.A.I. nr.137/2012 și cu prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, pentru amplasamentul din Parcul Industrial Administratorul deține în mod valabil titlul de parc industrial.

Exploatarea unităților existente în Parcul Industrial are la bază atât contractele de concesiune încheiate cu investitorii prezenți în Parcul Industrial, cât și contractele de administrare și prestări de servicii conexe încheiate de către Administrator cu persoanele juridice care desfășoară activități economice încadrate în profilul Parcului Industrial.

Forma inițială a prezentului Regulament a fost aprobată prin Hotărârea 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 contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe.

În activitatea de gestionare și administrare a Parcului Industrial, Administratorul este ținut să respecte următoarele principii:

- egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului;
- neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului;
- asigurarea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții Parcului;
- stimularea constituirii și menținerii de către rezidenți a locurilor noi de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

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

- **Administratorul Parcului Industrial Eurobusiness II** – Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., persoană juridică română de drept privat, înființată în condițiile legii de către fondatorul Municipiul Oradea cu scopul de a constitui Parcul Industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, precum și de a gestiona și de a administra Parcul Industrial în conformitate cu Ordinul M.A.I. nr.137/2012 și cu actele normative aplicabile parcurilor industriale;

- **Parcul Industrial Eurobusiness II EXTINS** - parcul industrial de tip *green field* situat în Oradea, Strada Ogorului, în suprafață de 801.900 m.p. (80,19 ha), constând în terenul aferent, în construcțiile existente și în infrastructura Parcului Industrial aflate în proprietatea Municipiului Oradea, în proprietatea/administrarea Administratorului și/sau în proprietatea/folosința rezidenților, *după caz* și în cadrul căruia rezidenții Parcului desfășoară activități economice, într-un regim de facilități specifice;

- **Infrastructura Parcului Industrial Eurobusiness II** – 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** - 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** - 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;

- **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/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;

- **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 II** - operatorul economic, persoană juridică română sau străină, care deține 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;

- **Titlul de Parcul Industrial Eurobusiness II** - actul administrativ, valabil, emis Administratorului de către organul de specialitate al administrației publice centrale, care conferă terenului destinat Parcului Industrial regimul juridic de parc industrial prevăzut de lege.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial Oradea II* este data încheierii de către rezident cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt 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 încheiat cu Municipiul Oradea să le încheie cu rezidenții.

Operatorii economici, persoane juridice române și/sau străine, care, la data intrării în vigoare a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, funcționau conform legii și desfășurau activități economice în cadrul Parcului Industrial Oradea II, în baza contractelor de concesiune/ contractelor de administrare încheiate cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., au dobândit calitatea de rezident al Parcului prin efectul Legii nr.186/2013.

## **LEGISLAȚIA APLICABILĂ**

- Legea nr.186/2013 privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr.2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale;

- Noul Cod Civil.

## **I. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II**

**1.1. Administratorul** urmărește ca în Parcul Industrial să se desfășoare cu preponderență următoarele activități:

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

**1.2.** La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS II trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele coduri CAEN:

- 7311 Activități ale agențiilor de publicitate
- 7111 Activități de arhitectură
- 9003 Activități de creație artistică
- 7410 Activități de design specializat
- 6010 Activități de difuzare a programelor de radio
- 6020 Activități de difuzare a programelor de televiziune
- 5811 Activități de editare a cărților
- 5821 Activități de editare a jocurilor de calculator
- 5814 Activități de editare a revistelor și periodicelor
- 5813 Activități de editare a ziarelor
- 5812 Activități de editare de ghiduri, compendii liste de adrese și similare
- 9004 Activități de gestionare a sălilor de spectacole
- 9001 Activități de interpretare artistică (spectacole)
- 5912 Activități de post-producție cinematografică, video și de programe de TV
- 5911 Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune
- 5920 Activități de realizare a înregistrărilor audio și activități de editare muzicală
- 7420 Activități fotografice
- 9002 Activități suport pentru interpretare artistică (spectacole)
- 5819 Alte activități de editare
- 2680 Fabricarea suporturilor magnetici și optici destinați înregistrărilor
- 1820 Reproducerea înregistrărilor
- 1813 Servicii pregătitoare pentru pretipărire
- 1811 Tipărirea ziarelor
- 5829 Activități de editare a altor produse software
- 6201 Activități de realizare a soft-ului la comandă (software orientat client)
- 6202 Activități de consultanță în tehnologia informației
- 7022 Activități de consultanță pentru afaceri și management

7112 Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea  
 8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor  
 7219 Cercetare- dezvoltare în alte științe naturale și inginerie  
 7220 Cercetare- dezvoltare în științe sociale și umaniste  
 1011 Prelucrarea și conservarea cărnii  
 1012 Prelucrarea și conservarea cărnii de pasare  
 1013 Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)  
 1020 Prelucrarea și conservarea peștelui, crustaceelor și moluștelor  
 1032 Fabricarea sucurilor de fructe și legume  
 1039 Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor n.c.a.  
 1041 Fabricarea uleiurilor și grăsimilor  
 1051 Fabricarea produselor lactate și a brânzeturilor  
 1052 Fabricarea înghețatei  
 1061 Fabricarea produselor de morărit  
 1062 Fabricarea amidonului și a produselor din amidon  
 1072 Fabricarea biscuiților și pișcoturilor prăjiturilor și a produselor conservate de patiserie  
 1073 Fabricarea macaroanelor, tăițelilor, cus-cus-ului și a altor produse făinoase similare  
 1082 Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase  
 1083 Prelucrarea ceaiului și cafelei  
 1085 Fabricarea de mâncăruri preparate  
 1086 Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate și alimentelor dietetice  
 1089 Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.  
 1101 Distilarea, rafinarea și mixarea băuturilor alcoolice  
 1107 Producția de băuturi răcoritoare nealcoolice, de ape minerale și alte ape îmbuteliate  
 1320 Producția de țesături  
 1330 Finisarea materialelor textile  
 1391 Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare  
 1392 Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcămintei și a lenjeriei de corp)  
 1393 Fabricarea de covoare și mochete  
 1395 Fabricarea de textile neșesute și art. din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcămintă  
 1399 Fabricarea altor articole textile n.c.a.  
 1411 Fabricarea articolelor de îmbrăcămintă din piele  
 1412 Fabricarea de articole de îmbrăcămintă pentru lucru  
 1413 Fabricarea altor articole de îmbrăcămintă (exclusiv lenjeria de corp)  
 1414 Fabricarea de articole de lenjerie de corp  
 1419 Fabricarea altor articole de îmbrăcămintă și accesorii n.c.a.  
 1420 Fabricarea articolelor din blană  
 1431 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie  
 1439 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbrăcăminte  
 1511 Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor  
 1512 Fabricarea articolelor de voiaj și marochinarie și a articolelor de harnasament  
 1520 Fabricarea încălțăminte  
 1721 Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton  
 1722 Fabricarea produselor de uz gospodăresc și sanitar, din hârtie sau carton  
 1723 Fabricarea articolelor de papetarie  
 1729 Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a.  
 1811 Tipărirea ziarelor



1812 Alte activități de tipărire n.c.a.  
 1813 Servicii pregătitoare pentru pretipărire  
 1814 Legătorie și servicii conexe  
 1820 Reproducerea înregistrărilor  
 2041 Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere  
 2042 Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)  
 2120 Fabricarea preparatelor farmaceutice  
 2211 Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor  
 2219 Fabricarea altor produse din cauciuc  
 2221 Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic  
 2222 Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic  
 2223 Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții  
 2229 Fabricarea altor produse din material plastic  
 2511 Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice  
 2512 Fabricarea de uși și ferestre din metal  
 2521 Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală  
 2529 Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice  
 2571 Fabricarea produselor de tăiat  
 2572 Fabricarea articolelor de feronerie  
 2573 Fabricarea uneltelor  
 2592 Fabricarea ambalajelor ușoare din metal  
 2593 Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri  
 2594 Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe  
 2599 Fabricarea altor articole din metal n.c.a.  
 2611 Fabricarea subansamblurilor electronice (module)  
 2612 Fabricarea altor componente electronice  
 2620 Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice  
 2630 Fabricarea echipamentelor de comunicații  
 2640 Fabricarea produselor electronice de larg consum  
 2651 Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație  
 2660 Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie  
 2670 Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice  
 2680 Fabricarea suportilor magnetici și optici destinați înregistrărilor  
 2711 Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității  
 2712 Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității  
 2732 Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice  
 2740 Fabricarea de echipamente electrice de iluminat  
 2751 Fabricarea de aparate electrocasnice  
 2752 Fabricarea de echipamente casnice neelectrice  
 2790 Fabricarea altor echipamente electrice  
 2811 Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)  
 2812 Fabricarea de motoare hidraulice  
 2813 Fabricarea de pompe și compresoare  
 2814 Fabricarea de articole de robinetărie  
 2815 Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie

- 2821 Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor
- 2822 Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat
- 2823 Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)
- 2825 Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorigene, exclusiv a echipamentelor de uz casnic
- 2829 Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.
- 2830 Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatarea forestieră
- 2841 Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului
- 2849 Fabricarea altor mașini-unelte n.c.a.
- 2891 Fabricarea utilajelor pentru metalurgie
- 2892 Fabricarea utilajelor pentru extracție și construcții
- 2893 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor și tutunului
- 2894 Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcăminte și a pielăriei
- 2896 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice și a cauciucului
- 2899 Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a.
- 2920 Producția de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci și semiremorci
- 2931 Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule
- 2932 Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule
- 3101 Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine
- 3102 Fabricarea de mobilă pentru bucătării
- 3109 Fabricarea de mobilă n.c.a.
- 3212 Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare din metale și pietre prețioase
- 3213 Fabricarea imitațiilor de bijuterii și articole similare
- 3230 Fabricarea articolelor pentru sport
- 3240 Fabricarea jocurilor și jucăriilor
- 3250 Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator
- 3291 Fabricarea măturilor și periilor
- 3299 Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.
- 3311 Repararea articolelor fabricate din metal
- 3312 Repararea mașinilor
- 3313 Repararea echipamentelor electronice și optice
- 3314 Repararea echipamentelor electrice
- 3319 Repararea altor echipamente
- 4639 - Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, bauturi si tutun
- 4646 Comerț cu ridicata al produselor farmaceutice
- 4791 - Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin Internet
- 4941 - Transporturi rutiere de marfuri
- 5210 - Depozitări
- 5221 - Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre
- 5229 - Alte activități anexe transporturilor
- 6110 Activități de telecomunicații prin rețele cu cablu
- 6120 Activități de telecomunicații prin rețele fără cablu (exclusiv prin satelit)
- 6130 Activități de telecomunicații prin satelit
- 6190 Alte activități de telecomunicații
- 6201 Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)
- 6202 Activități de consultanță în tehnologia informației

6203 Activități de management (gestiune și exploatare) a mijloacelor de calcul  
 6209 Alte activități de servicii privind tehnologia informației  
 6311 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe  
 6312 Activități ale portalurilor web  
 6391 Activități ale agențiilor de știri  
 6399 Alte activități de servicii informaționale n.c.a.  
 6420 Activități ale holdingurilor  
 6491 Leasing financiar  
 6492 Alte activități de creditare  
 6499 Alte intermediieri financiare n.c.a.  
 6612 Activități de intermediere a tranzacțiilor financiare  
 6619 Activități auxiliare intermediierilor financiare, exclusiv activități de asigurări și fonduri de pensii  
 6621 Activități de evaluare a riscului de asigurare și a pagubelor  
 6622 Activități ale agenților și broker-ilor de asigurări  
 6629 Alte activități auxiliare de asigurări și fonduri de pensii  
 6630 Activități de administrare a fondurilor  
 6910 Activități juridice  
 6920 Activități de contabilitate și audit financiar; consultanță în domeniul fiscal  
 7010 Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate  
 7021 Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării  
 7022 Activități de consultanță pentru afaceri și management  
 7111 Activități de arhitectura  
 7112 Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea  
 7120 Activități de testare și analize tehnice  
 7211 Cercetare-dezvoltare în biotehnologie  
 7219 Cercetare-dezvoltare în alte științe naturale și inginerie  
 7220 Cercetare-dezvoltare în științe sociale și umaniste  
 7311 Activități ale agențiilor de publicitate  
 7312 Servicii de reprezentare media  
 7320 Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice  
 7410 Activități de design specializat  
 7420 Activități fotografice  
 7430 Activități de traducere scrisă și orală (interpreți)  
 7490 Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.  
 7711 Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare  
 7712 Activități de închiriere și leasing cu autovehicule rutiere grele  
 7721 Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreative și echipament sportiv  
 7722 Închirierea de casete video și discuri (CD-uri, DVD-uri)  
 7729 Activități de închiriere și leasing cu alte bunuri personale și gospodărești n.c.a.  
 7731 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente agricole  
 7732 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente pentru construcții  
 7733 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de birou (inclusiv calculatoare)  
 7739 Activități de închiriere și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile  
 7810 Activități ale agențiilor de plasare a forței de muncă  
 7820 Activități de contractare, pe baze temporare, a personalului  
 7830 Servicii de furnizare și management a forței de muncă  
 7911 Activități ale agențiilor turistice



7912 Activități ale tur-operatorilor  
 7990 Alte servicii de rezervare și asistență turistică  
 8010 Activități de protecție și gardă  
 8020 Activități de servicii privind sistemele de securizare  
 8030 Activități de investigații  
 8110 Activități de servicii suport combinate  
 8121 Activități generale (nespecializate) de curățenie interioară a clădirilor  
 8122 Activități specializate de curățenie a clădirilor, mijloacelor de transport, mașini și utilaje industriale  
 8129 Alte activități de curățenie n.c.a.  
 8130 Activități de întreținere peisagistică  
 8211 Activități combinate de secretariat  
 8219 Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat  
 8220 Activități ale centrelor de intermediere telefonică (call center)  
 8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor  
 8291 Activități ale agențiilor de colectare și a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului  
 8292 Activități de ambalare  
 8299 Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.  
 6810 Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii  
 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate  
 6831 Agenții imobiliare  
 6832 Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract

1.3. 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.

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

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

1.6. 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.

## **II. OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI**

2.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele obligații:

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie cu rezidenții Parcului selecțati potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este

autorizat să le încheie cu rezidenții în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;

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

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

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

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

h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial;

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

î) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare;

j) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau rețehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;

k) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;

l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;

m) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și de prestări servicii conexe/contractele de concesiune și/sau în regulamentele proprii.

### **III. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI**

3.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:

a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate de către aceștia în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Funcționare;

b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial;

c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/Municipiul Oradea;

d) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Municipiului Oradea sau a Administratorului, conform legii;

e) să închirieze exclusiv viitorilor rezidenți ai Parcului Industrial birourile disponibile în imobilul situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, în vederea declarării sediului social al acestora și desfășurării activității până la data finalizării investiției;

f) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare și prestări de servicii conexe, în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

g) să beneficieze de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea.

#### **IV. OBLIGAȚIILE REZIDENTILOR PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS II**

4.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:

a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorul referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;

b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Şef;

c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;

d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;

e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;

f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;

g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;

i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);

î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe/contractul de concesiune;

j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;

k) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu

excepția uzurii normale - să le mențină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;

l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;

m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, 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, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc. În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial.

În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți.

r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

4.2. În situația prevăzută la pct.12.4., pe lângă obligațiile prevăzute la pct.4.1. rezidenților le mai revin următoarele obligații:

a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinației acesteia și într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți;

b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;

c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;

e) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosința sa ori clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;

f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de reconfigurare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice

tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;

g) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul Industrial;

h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create și orice alte informații prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului Industrial;

i) de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, co-contractanților, agenților și vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului Regulament.

4.3. Administratorul și rezidenții pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestare servicii conexe/altor tipuri de contracte, orice alte obligații și/sau drepturi suplimentare care le revin rezidenților Parcului Industrial, cu respectarea legilor și regulamentelor în vigoare.

## **V. DREPTURILE REZIDENTILOR PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS II**

5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului Industrial, rezidenților le revin, *în principal*, următoarele drepturi:

a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;

b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;

c) dreptul de preempțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;

d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;

## **VI. INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS II**

6.1. Administratorul deține 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.

6.2. Rezidentul care a cumpărat parcela de teren aflată în Parcul Industrial și pe care a edificat o construcție sau pe care a introdus elemente de rețele de utilități este proprietarul exclusiv al acestora, având un drept discreționar în ceea ce privește proprietatea sa.



6.3. Cu toate acestea, pentru a verifica respectarea obligațiilor care îi revin rezidentului conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe/contractului de concesiune și/sau prin regulamente, dar și pentru a asigura funcționarea optimă a Parcului Industrial (îndiferent dacă rezidentul deține sau nu un drept de proprietate asupra parcelei), Administratorul are drept de acces la oricare dintre elementele componente ale infrastructurii Parcului Industrial, chiar și în situația în care acestea sunt situate pe proprietatea rezidentului, cu condiția ca Administratorul să-l notifice în prealabil pe rezident cu privire la exercitarea acestui drept.

6.4. În cazul în care intervenția Administratorului este necesară în vederea efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, înlăturării unor avarii și/sau pentru limitarea unor pagube, acesta nu are obligația de a notifica în prealabil rezidentul cu privire la exercitarea dreptului de acces.

6.5. 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 rețelilor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidentului, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului.

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. Administratorul Parcului Industrial îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținut responsabil de efectivă autorizare/avizare a activității rezidentului.

6.10. 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.

6.11. Parcul Industrial EUROBUSINESS II prezintă următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică
- b) rețea de apă

- c) rețea de canalizare menajeră
- d) rețea de canalizare pluvială
- e) rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial EUROBUSINESS II
- f) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- g) rețea de telecomunicații.

6.12. Rețeaua interioară de drumuri se racordează la Strada Ogorului (Șoseaua de centură) printr-un drum colector. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

6.13. Căile interioare de acces sunt drumuri publice potrivit Planului Urbanistic Zonal și nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților.

6.14. În ceea ce privește alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale a orașului se poate realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către Societatea Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) și a unui aviz de principiu emis de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

6.15. Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua publică intră în sarcina rezidenților interesați.

6.16. Modalitățile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II și de realizare/de utilizare a construcțiilor 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: [www.adlo.ro](http://www.adlo.ro).

6.17. 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.

## **VII. REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAȚIA AUTO ȘI PARCAREA**

7.1. În interiorul Parcului Industrial EUROBUSINESS II, viteza maximă de circulație a autovehiculelor este reglementată la 20 km/h.

7.2. Toți conducătorii auto sunt obligați să respecte atât indicatoarele de circulație montate în locuri vizibile, cât și indicațiile Conducerei Administratorului.

7.3. Este interzisă parcare autovehiculelor pe alte locuri decât pe cele special amenajate și repartizate prin prezentul Regulament.

7.4. 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.

7.5. Este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta Parcului Industrial, cu excepția locurilor special amenajate în acest sens.

7.6. Ocuparea sau blocarea cu intenție și în mod repetat a locurilor de parcare nerepartizate rezidenților este interzisă.

7.7. 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.

7.8. Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spațiile destinate locurilor de parcare.

7.9. Accesul pietonal în interiorul Parcului Industrial este gratuit.

7.10. Pentru eventualele daune cauzate de furturi, incendii la autovehicule etc Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS II nu poate fi responsabil civil sau penal.

## **VIII. AMENAJAREA, ÎNTREȚINEREA, DESZĂPEZIREA ȘI SALUBRIZAREA SPAȚIILOR COMUNE**

8.1. Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a menține curățenia exterioară a spațiilor comune și de a deszăpezi locurile de parcare proprii.

8.2. **Spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial EUROBUSINESS II și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv.

8.3. 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.

8.4. 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 II - după preluarea infrastructurii de utilități, inclusiv a drumurilor interioare de acces și a trotuarelor - va contracta serviciile având ca scop combaterea poleiului și a înghețării drumurilor și căilor interioare de acces.

8.5. În ceea ce privește întreținerea spațiilor verzi care sunt/vor fi amenajate în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS II contractează/va contracta serviciile având ca scop amenajarea, întreținerea și salubritatea spațiilor verzi din Parcul Industrial.

8.6. Este interzisă depozitarea sau aruncarea deșeurilor pe spațiile verzi ori în cele comune sau în fața ori în jurul unităților deținute de rezidenți.

8.7. 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.

## **IX. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENT A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II**

9.1. Administrarea Parcului Industrial EUROBUSINESS II se realizează în baza contractelor pe care Administratorul le încheie cu rezidenții Parcului fie după finalizarea procedurii de **licitație deschisă** prevăzute la **punctul 12.2.**, fie după finalizarea procedurilor de **negociere directă** prevăzute la **punctele 12.3., 12.4. și 12.5.**

9.2. Prin “*investiții cu impact local și generatoare de locuri de muncă stabile și atractive*” se înțeleg investițiile care generează cel puțin 200 noi locuri de muncă și a căror valoare (mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității autorizate) este de minimum 3 (trei) milioane Euro.

9.3. Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe este prezentat în **Anexele 2), 2a)** care face parte integrantă din prezentul Regulament și are caracter obligatoriu.

9.4. În cazul în care Administratorul și/sau Municipiul Oradea vor încheia cu rezidenții și un alt tip de contract, conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe va putea fi completat și adaptat în mod corespunzător.

9.5. **Rezidenților** prezenți în Parcul Industrial EUROBUSINESS II **le este interzis** să subcedeze dreptul de folosință asupra unității deținute sau să vândă ori să închirieze spațiile de producție/prestări servicii realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Administratorului.

9.6. În cazul obținerii acordului prealabil scris din partea Societății-Administrator, noile activități trebuie să respecte profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial.

9.7. Rezidenților prezenți în Parcul Industrial EUROBUSINESS II **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Administratorului, profilul inițial al activității în considerarea căruia le-a fost acceptate ofertele, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de necesitatea dezvoltării și adaptării producției proprii la cerințele pieței. Schimbările vor fi admise doar cu respectarea profilurilor de activitate acceptate în Parcul Industrial.

9.8. Modalitatea și condițiile de exercitare de către rezidenți a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune și a infrastructurii exclusive, termenii și condițiile de furnizare, în condițiile legii, a utilităților în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta Parcului Industrial, modalitatea de calcul al cheltuielilor individuale și al cheltuielilor colective, precum și măsurile impuse în domeniul protecției mediului vor fi reglementate și detaliate de către Administrator în mod distinct, printr-un regulament adoptat conform art.14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și cu respectarea actelor de înființare și de funcționare ale Societății-Administrator.

## **X. CONTRACTUL DE VÂNZARE – CUMPĂRARE ȘI TAXA DE ADMINISTRARE**

### **A. PENTRU NOII REZIDENȚI (Contracte încheiate după data de 01.10.2022):**

10.1. 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 II), și însoțit de Proprietarul terenului MUNICIPIUL ORADEA sau Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., și reprezintă prețul minim de pornire în cadrul procedurilor de Licitare Deschisă și Negociere Directă.

10.2. După parcurgerea procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ sau NEGOCIERE DIRECTĂ 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 către 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 agreeat de ambele părți contractante, pe cheltuielile 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 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.

10.4. Taxa de administrare va fi 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.

10.5. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea 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.*

10.6. 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 și prestări servicii conexe/ Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

10.9. 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 II.

## **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 către 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 agreeat 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) salubritatea 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 folosință/proprietatea rezidentului, conform Contractului de administrare și prestări servicii conexe/Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

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 II. 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 către rezident, printr-o notificare, urmând ca această (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 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, având termen de plată scadent 30 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit 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 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.

10.22. 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.

10.23. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea 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.

10.24. 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 Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

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 exploatarei de către rezident a unității existente în Parcul Industrial EUROBUSINESS II. 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.

## **XI. DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II**

11.1. 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.

11.2. În cazul investițiilor a căror valoare este de minimum 5 (cinci) milioane Euro, atribuirea unităților reprezentate de **parcelele** disponibile în Parcul Industrial va fi realizată prin procedura **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

11.3. 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.

11.4. Ulterior cumpărării unității de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

11.5. 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 după 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.

11.6. În cazul parcelor limitrofe solicitate pentru extindere de rezidenții care au dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea, aceștia trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerințe: au

cumpărat terenul, doresc să extindă proiectul asumat inițial și finalizat păstrând obligatoriu aceleași domenii de activitate și suma investită să fie proporțional cu investiția asumată inițial (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*), precum și numărul de locuri de muncă noi create, se vor aplica prevederile art.10.1; 10.2; 10.3; 10.4; 10.5; 10.6; 10.7; 10.8; 10.9.

## **XII. ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II**

12.1. Operatorii economici persoane juridice care au ca obiect de activitate cel puțin unul dintre codurile CAEN enumerate la **Capitolul I, punctul 1.2.**, și care îndeplinește toate condițiile prevăzute în prezentul Capitol poate dobândi un drept de folosință asupra unei unități disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

### **12.2.LICITAȚIA DESCHISĂ**

12.2.1. Contractele de administrare și de prestări servicii conexe/Contractele de Vânzare – Cumpărare, având ca obiect unitățile disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS II pot fi încheiate cu rezidenții numai după participarea acestora la **LICITAȚIA DESCHISĂ** organizată periodic de către Administrator, în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament și ale caietului de sarcini.

12.2.2. 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, rezidenții au posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare.

12.2.3. 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.

12.2.4. 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.

12.2.5. Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. de către rezident, printr-o notificare, urmând ca această (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 agreeat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului.

12.2.6. 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.

12.2.7. În cazul procedurii de **LICITAȚIE DESCHISĂ**, accesul viitorilor rezidenți în Parcul Industrial EUROBUSINESS II este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

12.2.8. Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma și termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini, aprobat și publicat în prealabil de către Administrator.

12.2.9. Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial EUROBUSINESS II investitorul care participă la licitația 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 insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și/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 insolubil, 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, în copie legalizată;
- c) 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, în copie 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 EUROBUSINESS II.

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

**A) 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 insolubili, 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 Oficiul Registrului Comerțului;
- 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);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
  - f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în prezentul Regulament;
  - 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 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 caietul de sarcini.

### **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, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvăbili, 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, în copie 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, în copie 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, în copie 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 copie legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- j) organul decizional al Societății/Societății-mamă, după caz a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie 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, în copie legalizată;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

### **12.3. NEGOCIEREA DIRECTĂ**



12.3.1. *Prin excepție, în cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro realizate pe parcelele de teren aflate în proprietatea Municipiului Oradea/Administratorului; în cazul investițiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro și care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă* (realizate prin exploatarea unității reprezentate de clădirea edificată de Administrator împreună cu terenul aferent) și în cazul investițiilor realizate pe parcelele limitrofe solicitate pentru extindere de rezidenții care au dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerințe: au cumpărat terenul, doresc să extindă proiectul asumat inițial și finalizat păstrând obligatoriu același domeniu de activitate și suma investită: sa fie proportional cu investitia asumata initial (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*), precum și numărul de locuri de muncă noi create, Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat de către Municipiul Oradea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 - să îl încheie cu rezidenții, se semnează cu rezidentul numai după parcurgerea procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

12.3.2. În cazul investițiilor a căror valoare se situează între **5.000.000 Euro și 25.000.000 Euro inclusiv** și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare după realizarea a **minimum 15%** din valoarea totală a investiției la care s-au angajat.

12.3.3. În cazul investițiilor a căror valoare se situează între **25.000.001 Euro și 50.000.000 Euro inclusiv** și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare **după realizarea a minimum 10% din valoarea totală a investiției** la care s-au angajat.

12.3.4. În cazul investițiilor a căror valoare este **mai mare de 50.000.001 Euro** și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare **după realizarea a minimum 5% din valoarea totală a investiției** la care s-au angajat.

12.3.5. 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.

12.3.6. Constatarea realizării 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.

12.3.7. Constatarea realizării cotei de minimum 15% din valoarea totală a investiției (în cazul investițiilor a căror valoare se situează între 5.000.000 Euro și 25.000.000 Euro inclusiv), a cotei de minimum 10% din valoarea totală a investiției (în cazul investițiilor a căror valoare se situează între 25.000.001 Euro și 50.000.000 Euro inclusiv), respectiv a cotei de minimum 5% din valoarea totală a investiției (în cazul investițiilor a căror valoare se situează peste 50.000.001 Euro din valoarea totală a investiției asumate revine Administrației Parcului, pe baza sesizării scrise prealabile din partea rezidentului care va demonstra că îndeplinește această condiție.



Cotele de minimum 15%, respectiv de minimum 10% și de minimum 5% trebuie să se reflecte în investițiile corporale.

12.3.8. Realizarea în proporție de 15% din valoarea totală a investiției, respectiv de 10% din valoarea totală a investiției sau de 5% 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 agreeat de ambele părți contractante.

12.3.9. Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului, după transmiterea către Administrator a notificării prealabile scrise. Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporție de minimum 15% din valoarea investiției la care s-a angajat, respectiv de minimum 10% din valoarea investiției la care s-a angajat sau de 5% din valoarea totală a investiției la care s-a angajat, rezidentul va avea dreptul de a cumpăra terenul.

În acest caz, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosința sa, conform prevederilor de la art.10.4, 10.5, 10.6, 10.7 și 10.8.

12.3.10. În cazul în care după achiziționarea terenului/unității, rezidentul **nu** respectă – înăuntrul termenului prevăzut prin contractul de vânzare-cumpărare – obligația de a finaliza în proporție de 100% investiția inițial asumată, precum și în cazul în care rezidentul cumpărător nu respectă orice alte obligații prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului/unității, acesta va fi rezoluționat de plin drept, fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești.

12.3.11. În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**, viitorul rezident al Parcului Industrial EUROBUSINESS II trebuie să facă dovada îndeplinirii cumulative a următoarelor cerințe:

#### **A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE**

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
  - b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și/ 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 profilul general de activitate al Parcului Industrial EUROBUSINESS II.

#### **B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE**

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorii nu sunt condamnați în procese penale pentru infracțiuni (cazier judiciar sau alt document echivalent, în copie 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, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial EUROBUSINESS II.

12.3.12. Procedura **NEGOCIERII DIRECTE** va fi inițiată de către Administrator după primirea scrisorii de intenție pe care investitorul interesat o va depune cu respectarea cerințelor specificate în prezentul Regulament.

12.3.13. **Scrisoarea de intenție va fi însoțită de documentele conținând cel puțin următoarele informații:**

#### **A) 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 insolabili, 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 Oficiul Registrului Comerțului;
- 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 documentației complete care însoțește scrisoarea de intenție, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care persoana juridică prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- 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 II, 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 II, 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 cu Societatea-Administrator și/sau cu Municipiul Oradea;
- l) au depus Scrisoarea 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 II, 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, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvăbili, 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, în copie 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, în copie 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 documentației complete care însoțește scrisoarea de intenție, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie 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, în copie legalizată;
- h) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, 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 II, 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, în copie legalizată;
- l) au depus Scrisoarea 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 II, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

12.4. În cazul parcelelor limitrofe solicitate pentru extindere de rezidenții care au dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerințe: au cumpărat terenul, doresc să extindă proiectul asumat inițial și finalizat păstrând obligatoriu aceleași domeniu de activitate și suma investită să fie proporțional cu investiția asumată inițial (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*), precum și numărul de locuri de muncă noi create.

12.4.1. Un rezident al Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea care a dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea poate solicita o singură dată extinderea pe o parcelă limitrofă liberă;

12.4.2. Parcela limitrofă este aceea parcelă care se află în vecinătatea parcelei pe care un rezident a dezvoltat integral proiectul de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea;

12.4.3. După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, rezidenții au posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare.

12.4.4. Constatarea realizării 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.

12.4.5. Realizarea 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.

12.4.6. Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza notificării scrise prealabile a acestuia. Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat și dacă rezidentul face dovada realizării numărului minim de locuri de muncă asumat, atunci va avea dreptul de a plăti anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare.

În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**, având ca obiect parcelele limitrofe solicitate pentru extindere, de către un rezident care a dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness IV Oradea viitorul rezident al Parcului Industrial EUROBUSINESS II trebuie să facă dovada îndeplinirii cumulative a următoarelor **cerințe**:

#### **B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE**

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
  - b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și/ 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 profilul general de activitate al Parcului Industrial EUROBUSINESS II.

#### **B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE**

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorii nu sunt condamnați în procese penale pentru infracțiuni (cazier judiciar sau alt document echivalent, în copie 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, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;



f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial EUROBUSINESS II.

12.5.1. Procedura **NEGOCIERII DIRECTE** având ca obiect parcelele limitrofe solicitate pentru extindere, de către un rezident care a dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea va fi inițiată de către Administrator după primirea scrisorii de intenție pe care investitorul interesat o va depune cu respectarea cerințelor specificate în prezentul Regulament.

12.5.2. **Scrisoarea de intenție va fi însoțită de documentele conținând cel puțin următoarele informații:**

### **B) 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 insolabili, 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 Oficiul Registrului Comerțului;
- 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 documentației complete care însoțește scrisoarea de intenție, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care persoana juridică prezintă o convenție de eşalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- 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 II, 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 II, 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 cu Societatea-Administrator și/sau cu Municipiul Oradea;
- l) au depus Scrisoarea 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 II, 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, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolabili, 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, în copie 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, în copie 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 documentației complete care însoțește scrisoarea de intenție, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie 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, în copie legalizată;
- h) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, 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 II, 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, în copie legalizată;
- l) au depus Scrisoarea 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 II, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

### **XIII. CONDIȚIILE MINIME OBLIGATORII PRIVIND ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II**

13.1. În cazul **LICITAȚIEI DESCHISE**, condițiile minime obligatorii prevăzute cumulativ pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial EUROBUSINESS II se referă la:

13.1.1. **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*).

13.1.2. **Gradul de ocupare a terenului: construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de minimum 20%**, raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.

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

13.2. 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 solicitată în caietul de sarcini;
- (iv) a fost depusă de un ofertant căruia îi lipsește unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini sau cel puțin unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini are termenul de valabilitate expirat, *termen calculat la data deschiderii ofertei*;
- (v) a fost depusă de un ofertant care a prezentat documentele solicitate în copie, deși în caietul de sarcini aceste documente au fost solicitate în original sau în copie legalizată, iar ofertantul nu transmite documentele respective în original sau în copie legalizată conform solicitării comisiei de evaluare înăuntrul termenului precizat de aceasta;
- (vi) nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară.

13.3. Va fi respinsă ca **NECONFORMĂ** oferta care 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.

13.4. **Oferta admisibilă** reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele 13.2. și 13.3. din prezentul Regulament.

## **XIV. DEPUNEREA ȘI EVALUAREA OFERTELOR. ATRIBUIREA UNITĂȚILOR DISPONIBILE**

14.1. În cazul **LICITAȚIEI DESCHISE**, procesul de evaluare și de selecție a ofertelor implică parcurgerea următoarelor **etape**:

### **1) PUBLICAREA ANUNȚULUI DE PARTICIPARE**

Societatea-Administrator publică anunțul de participare pe site-ul propriu și, facultativ, pe site-ul Primăriei Municipiului Oradea. Anunțul de participare va fi însoțit în mod obligatoriu de documentația de atribuire și de caietul de sarcini aprobate de către organele decizionale ale Societății.

### **2) ÎNTOCMIREA ȘI DEPUNEREA OFERTELOR**

Înăuntrul perioadei menționate în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. toate documentele în forma și în perioada solicitate.

### **3) EVALUAREA OFERTELOR**

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.

#### 4) ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

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

Societatea va comunica în scris tuturor ofertanților rezultatul referitor la procedura de atribuire, prin licitație deschisă, a parcelor disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

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

14.1.2. 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.

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

- **Prețul oferit (cuprinzând ratele/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:  $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$ .

- 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:  $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$ .

- 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:  $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$ .

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

14.1.4. 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.

14.1.5. 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.

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

14.1.7. 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.

14.1.8. 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.

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

**14.2. În cazul parcelor de teren aflate în proprietatea Municipiului Oradea/Administratorului, atribuirea unităților către rezidenții care se angajează la realizarea unei investiții în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro se va face prin NEGOCIERE DIRECTĂ.**

În acest sens, Primarul Municipiului Oradea va emite o dispoziție de numire a Comisiei de negociere directă cu viitorul rezident.

**14.3. În cazul unității reprezentate de clădirea edificată de Administrator împreună cu terenul aferent, atribuirea unităților către rezidenții care se angajează la realizarea unei investiții în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro, care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă se va face tot prin NEGOCIERE DIRECTĂ.**

În acest sens, Adunarea Generală a Acționarilor va aproba componența comisiei de negociere și va mandata Consiliul de Administrație al Societății să aprobe termenii și condițiile contractului de administrare și de prestări servicii conexe, inclusiv prețul folosinței.

**14.4. În cazul parcelele limitrofe solicitate pentru extindere, de către un rezident care a dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea se va face tot prin NEGOCIERE DIRECTĂ.**

În acest sens, Primarul Municipiului Oradea va emite o dispoziție de numire a Comisiei de negociere directă cu viitorul rezident.

Documentele care vor însoți Scrisoarea de Intenție privind închirierea spațiilor disponibile în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, aflate în proprietatea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. sunt cele de la art. 12.3.13.

Costurile privind utilitățile vor fi refacturate de Administrator către chiriaș, ca excepție chiriașul poate contracta servicii adiționale în funcție de specificul activității desfășurate în spațiul închiriat.

În acest sens, Adunarea Generală a Acționarilor va aproba componența comisiei de negociere și va mandata Consiliul de Administrație al Societății să aprobe termenii și condițiile contractului de închiriere, inclusiv prețul chiriei negociat.

## **XV. PROCEDURĂ CUMPĂRARE/ÎNCHIRIERE, TEREN, TERȚ DOBÂNDITOR CLĂDIRE EDIFICATĂ**

**15.1.** În cazul în care proprietarul construcției edificate pe parcela adjudecată prin participarea la Procedura Licităției 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 Municipiul ORADEA/Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., care vor suporta și costurile raportului de evaluare.

**15.2** 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.

15.3 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 persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate/chirie asupra terenului.

15.4 Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea clădirii edificate, la administrația Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după 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 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.

15.5. 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 II ORADEA, a Societății Rezidente.

15.6. Prin dobândirea calității de Rezident al Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, terțul dobânditor se supune prevederilor prezentului Regulament și legislației privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

15.7. *Terțul dobânditor își va exprima intenția de cumpărare printr-o adresă înaintată către Municipiul Oradea și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.*

## **XVI. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE/ CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE CU PLATA PREȚULUI ÎN RATE ȘI REZERVA PROPRIETĂȚII/DE ÎNCHIRIERE**

16.1. 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/de concesiune;
- c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul/contractele încheiat/încheiate cu Administratorul;
- d) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament;
- e) Administratorul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul încheiat cu rezidentul;
- f) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;
- g) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc industrial acordat Administratorului;
- h) în alte cazuri prevăzute în Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare Cumpărare sau de închiriere sau de legislația în vigoare.

16.2. Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/Contractul de Vânzare - Cumpărare încetează prin act adițional.

16.3. În cazul încetării sau rezilierii, Administratorul are dreptul să reintre de îndată în posesia unității ce a format obiectul contractului încheiat cu rezidentul, prin mijloace proprii, cu respectarea prevederilor legale.

16.4. În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului încheiat între rezident și Administrator, drepturile constituite în baza acestuia vor fi radiate din Cartea Funciară.

## **XVII. DISPOZIȚII FINALE**

17.1. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.

17.2. De la data intrării în vigoare a Regulamentului, rezidenții existenți vor fi notificați în vederea întocmirii de Contractelor de Novație/Contractelor de Vânzare – Cumpărare, potrivit prevederilor actualizate ale Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr...../29.09.2022.

17.3. Rezidenții care au semnat 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, la data aprobării prezentului Regulament, au un termen de 90 zile să semneze Contractele de Novație.

17.4. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II, inclusiv Anexele care fac parte integrantă din prezentul Regulament, poate fi modificat și actualizat prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea.

17.5. De asemenea, în cazul unei investiții de minimum 5 (cinci) milioane de Euro, Administratorul, cu aprobarea Adunării Generale a Acționarilor, poate acorda, prin contractul pe care îl va încheia cu rezidentul, derogări de la prevederile prezentului Regulament, cu condiția respectării dispozițiilor legale în vigoare la data încheierii contractului.

17.6. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS II și constituie anexă la contractul de administrare și de prestări servicii conexe, de concesiune și de administrare.

17.7. Facturarea și încasarea ratelor pentru terenurile proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA se va realiza de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

17.8. Sumele încasate până la momentul dobândirii dreptului de proprietate deplin, sub forma prețului din Contractul de Vânzare - Cumpărare, încasate sub forma ratelor anuale, de la Rezidenții din Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, vor fi considerate plăți avansate de MUNICIPIUL ORADEA către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., reprezentând surse de investiții directe. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., va înainta anual, către MUNICIPIUL ORADEA, un raport privind investițiile efectuate în infrastructura Parcurilor Industriale Administrate.

17.9. Contravaloarea plăților anticipate încasate pentru terenurile proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA de la rezidenți după finalizarea construcțiilor/edificatelor reprezentând diferența dintre valoarea ofertată și ratele plătite până la data finalizării construcției se va încasa integral de către MUNICIPIUL ORADEA în calitate de proprietar prin emiterea de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ



ORADEA S.A. a unei facturi către rezidentul-cumpărător și a MUNICIPIULUI ORADEA către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

17.10. Anexele 1 – 2b) fac parte integrantă din prezentul Regulament și reprezintă:

- Anexa 1 – Scrisoare de intenție
- Anexa 2) - Contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe (în cazul licitației deschise)
- Anexa 2a) – Contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe (în cazul negocierii directe)

**Anexa 1**

## SCRISOARE DE INTENȚIE

Prin prezenta, ne exprimăm intenția de a desfășura activități de producție/de servicii în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, după finalizarea proiectului investițional asumat.

În acest scop, vă comunicăm următoarele informații preliminare:

### A. DATE ACTUALE DESPRE FIRMĂ:

· Denumirea firmei:

---

· Reprezentant legal:

---

· Localitate/adresa:

---

· Telefon, Fax, E-mail:

---

· Pagina web:

---

· Persoană de contact:

---

· Profil de activitate actual:

---

· Cifra de afaceri (ultimii 3 ani) :

---

· Alte locații în RO/UE:

---

· Număr total angajați:

---

### B. DATE PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați să ne desfășurăm activitatea în Parcul Industrial EUROBUSINESS II, începând cu trimestrul/luna \_\_\_\_\_ anul \_\_\_\_\_ în următoarele domenii de activitate:

---



---

• **Activitatea 1**

☐ Extindere

☐ Nouă

Descriere: \_\_\_\_\_

Număr de angajați ocupați: \_\_\_\_\_ persoane

Valoarea estimativă a investiției planificate: \_\_\_\_\_ EURO

• **Activitatea 2**

☐ Extindere

☐ Nouă

Descriere: \_\_\_\_\_

Număr de angajați ocupați: \_\_\_\_\_ persoane

Valoarea estimativa a investiției planificate: \_\_\_\_\_ EURO

• Procese tehnologice speciale/înalță tehnologie: DA ☐ NU ☐

Descriere (în cazul răspunsului afirmativ):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**C. CERINȚE PRIVIND TERENUL ȘI ECHIPAREA EDILITARĂ NECESARĂ**

**INVESTIȚIEI:**

• **TEREN NECESAR:**

Suprafața totală necesară: \_\_\_\_\_ m.p., din care

Suprafața construită: \_\_\_\_\_ m.p.

Dimensiuni (m): \_\_\_\_\_

Opțiuni (Op) parcelele existente: Op.1 – parcela nr. \_\_\_\_\_

Op.2 – parcela nr. \_\_\_\_\_

Op.3 – parcela nr. \_\_\_\_\_

• **CONSTRUCȚIE CLĂDIRE / HALĂ PRODUCȚIE:**

Date generale despre construcție: Tip hală :

Tip P ☐

Tip P+1 ☐

Tip P+2 ☐

• DATE UTILITĂȚI ȘI CARACTERISTICI NECESARE:

Rețea alimentare cu apă:	DA	<input type="checkbox"/>	NU	<input type="checkbox"/>	_____ mc/ lună
Rețea gaze naturale:	DA	<input type="checkbox"/>	NU	<input type="checkbox"/>	_____ Nmc / lună
Energie electrică:	DA	<input type="checkbox"/>	NU	<input type="checkbox"/>	_____ kVA / lună
Rețea canalizare:	DA	<input type="checkbox"/>	NU	<input type="checkbox"/>	_____ Nmc / lună
Telecomunicații:	DA	<input type="checkbox"/>	NU	<input type="checkbox"/>	_____ linii

**D. ALTE SERVICII NECESARE:**

- Transport public:	DA	<input type="checkbox"/>	NU	<input type="checkbox"/>
- Alimentație publică:	DA	<input type="checkbox"/>	NU	<input type="checkbox"/>
- Colectare deșeuri:	DA	<input type="checkbox"/>	NU	<input type="checkbox"/>
- Altele, specificați: _____				

**E. ALTE INFORMATII SOLICITATE:**

\_\_\_\_\_

Locul: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

Semnătură autorizată:

\_\_\_\_\_



Anexa 2

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

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

**Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

- 1.1. MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Piața 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, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Silaghi Teodora Alina cu funcția de Director General, 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 EUROBUSINESS II, pe de altă parte

**AVÂND ÎN VEDERE CĂ:**

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de ..... hectare, situat în Oradea, strada Ogorului, nr.4, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Terenul se află în proprietatea Municipiului Oradea;
- Municipiul Oradea este acționarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul și **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 Administrație, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.1942/02.12.2015, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;
- Parcul Industrial Eurobusiness Oradea II funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA 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) și pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;

- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **LICITAȚIE DESCHISĂ** desfășurată 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. .... 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) salubritatea 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 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 administrarea **ADLO**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada ....., Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafață 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 activităților descrise în **Anexele nr.4 și nr.5 („Proiectul/Angajamentul de investiții”)**.

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

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

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

2.8. Prin “**Infrastructură Comună**” părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial, inclusiv de către Rezident.

2.9. Prin “**Infrastructură Exclusivă**” părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial

care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

### Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 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 (“Unității”) și are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile și de a-și asuma față de Rezident obligațiile prevăzute în prezentul Contract.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul ”**Legi**” este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată,



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5. Societatea ..... și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr. ....**/.....

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ**

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

Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la ..... 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 Administrare 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 folosință și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este

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

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

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

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

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

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

## **6.2. Administratorul are următoarele drepturi:**

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

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

6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.

Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție.

Respectivele Inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.

6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.

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

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

## **Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **7.1. Rezidentul are următoarele obligații:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**7.2. Administratorul are următoarele obligații:**

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

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

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

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

7.2.5. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Municipiul Oradea.

7.2.6. Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitate.

7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, și să își execute în mod corespunzător obligațiile derivând din acestea, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia.

7.2.8. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.

7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta 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 Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță necesare.

7.2.15. Să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.

7.2.16. Municipiul Oradea, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul și din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea și care este necesară pentru folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.

7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.

7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și prezentul Contract.

## **Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI**

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

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

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

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

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

- a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;
- b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;
- c) Rezidentul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și Proprietarul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;
- d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator.

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

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

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

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

9.2.3. Prezentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, în cazul în care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării 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 părților, prin act adițional la Contract.

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

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

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

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

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

## **Art. XI. FORȚA MAJORĂ**

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

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

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

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

## **Art. XII. LITIGII**

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

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

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

### Art. XIII. COMUNICĂRI

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

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

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

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

**În atenția: Silaghi Teodora Alina**

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

**Oradea, Județul Bihor**

**Fax: 0259/408.863**

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

**Către .....,**

**În atenția: .....**

**Adresa: Strada ....., nr. ....,**

**....., Jud. ....**

**Fax: .....**

**E-mail: .....**

### Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

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

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

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA



MUNICIPIUL ORADEA (*PROPRIETAR*)

PRIMAR

BIRTA FLORIN ALIN

*REZIDENT,*

Societatea .....

.....

.....

.....

VIZAT JURIDIC,

Director Executiv Direcția Juridică

MARC OLTEA DIANA

*ADMINISTRATOR,*

Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

DIRECTOR GENERAL

SILAGHI TEODORA ALINA

VIZAT JURIDIC,

Consilier Juridic

SEBASTIAN HEBRIȘTEAN



ANEXA ..... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

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

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 Comerțului cu nr. ...., având C.U.I ....., reprezentată legal de ....., cu funcția de Administrator în calitate de *Rezident*,

Se predă/se primește Terenul în suprafață de ..... m.p. , situat în Parcul Industrial Eurobusiness II, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare 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 cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness II, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial Eurobusiness II.

*Administrator,*

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

*Rezident,*

.....

Anexa 2a)

## CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE

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

### Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- 1.1. **MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Piața 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, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84BTRL00501202P80178XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Teodora Alina Silaghi având funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,
- și
- 1.3. **Societatea .....**, având sediul în ....., str. .... nr....., Județul ....., cod poștal ....., Tel: ....., fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. .... /..... /....., având CUI ....., cont ..... deschis la ..... Sucursala ....., reprezentată legal de ....., având funcția 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 suprafață de ..... hectare, situat în Oradea, strada Ogorului, nr.4, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Terenul se află în proprietatea Municipiului Oradea;
- Municipiul Oradea este acționarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul și **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 Administrație, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.1942/02.12.2015, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;
- Parcul Industrial Eurobusiness Oradea II funcționează sub directă gestionare și administrare a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA 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 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) și pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;

- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ** desfășurată în ..... 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. 12.3. 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 autenticat 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, nr.722/19.11.2015, prin Hotărârea nr. 933/2017, anexa 2, Hotărârea nr.321/27.03.2018, Hotărârea nr.30/30.01.2019, Hotărârea nr.608/14.08.2020, Hotărârea nr.916/26.11.2020, Hotărârea nr.913/26.11.2021, Hotărârea nr.23/27.01.2022 și Hotărârea nr. .... 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) salubritatea și dezapezirea 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 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 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 administrarea **ADLO**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada ....., Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafață 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 activităților descrise în **Anexele nr.4 și nr.5 („Proiectul/Angajamentul de investiții”)**.

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

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

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

2.8. Prin “**Infrastructură Comună**” părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau dministratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial, inclusiv de către Rezident.

2.9. Prin “**Infrastructură Exclusivă**” părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea

și/sau a Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

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

### Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 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 (“**Unității**”) și are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile și de a-și asuma față de Rezident obligațiile prevăzute în prezentul Contract.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document



la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul ”**Legi**” este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5. Societatea ..... și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.** ...../.....

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

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

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

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

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

4.2.11. Orice informații și documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau 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 prezentului Contract.

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

## Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

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

Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la ..... 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 Administrare se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la Articolul 5.1. se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.

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

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

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

## Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

### **6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:**

- 6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea și pe cheltuiala sa.
- 6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradeze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.
- 6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la Teren.
- 6.1.4. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.
- 6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum și de alte facilități prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale și Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.
- 6.1.6. Rezidentul este conștient de faptul că, pentru a beneficia de aceste scutiri, ar trebui să respecte anumite proceduri (inclusiv, dar fără a se limita la depunerea unei cereri către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice) înainte de începerea construcției, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 2980/2013 și în alte acte normative/hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, aflate în vigoare la data cererii, precum și în orice alte Legi aplicabile.
- 6.1.7. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului și a oricăror altor reglementări care vor fi emise de către Administrator din timp în timp, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

### **6.2. Administratorul are următoarele drepturi:**

- 6.2.1. De a încasa Taxa de Administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum și penalitățile de întârziere aferente, după caz.
- 6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial.
- 6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.  
Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție.  
Respectivele Inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.
- 6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.
- 6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.
- 6.2.5. De a beneficia de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea.

## **Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **7.1. Rezidentul are următoarele obligații:**

- 7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea prezentului

Contract, a Legii, a Regulamentului și a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea și prezentul Contract.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**7.2. Administratorul are următoarele obligații:**

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

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

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

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

7.2.5. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Municipiul Oradea.

7.2.6. Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitate.

7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, și să își execute în mod corespunzător obligațiile derivând din acestea, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia.

7.2.8. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.

7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta 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



Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță necesare.

7.2.15. Să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.

7.2.16. Municipiul Oradea, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul și din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea și care este necesară pentru folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.

7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.

7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și prezentul Contract.

## **Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI**

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

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

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

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

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

- a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;
- b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;
- c) Rezidentul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și Proprietarul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;
- d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator.

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

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

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

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

9.2.3. Prezentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, în cazul în care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării 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 părților, prin act adițional la Contract.

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

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

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

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

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

## **Art. XI. FORȚA MAJORĂ**

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

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

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

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

## **Art. XII. LITIGII**

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

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

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

### Art. XIII. COMUNICĂRI

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

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

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

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

**În atenția: Silaghi Teodora Alina**

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

**Oradea, Județul Bihor**

**Fax: 0259/408.863**

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

**Către .....,**

**În atenția: .....**

**Adresa: Strada ....., nr. ....,**

**....., Jud. ....**

**Fax: .....**

**E-mail: .....**

### Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

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

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

**MUNICIPIUL ORADEA (PROPRIETAR)**

**REZIDENT,**

**PRIMAR  
BIRTA FLORIN ALIN**

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

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

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

**DIRECTOR GENERAL  
TEODORA ALINA SILAGHI**

**VIZAT JURIDIC,  
Consilier Juridic  
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN**

ANEXA ..... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

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

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 Comerțului cu nr. ...., având C.U.I ..... , reprezentată legal de ....., cu funcția de Administrator în calitate de *Rezident*,

Se predă/se primește Terenul în suprafață de ..... m.p. , situat în Parcul Industrial Eurobusiness II, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare 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 cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness II, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial Eurobusiness II.

**Administrator,**

**Rezident,**

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

.....