***Formularul A***

**INFORMAȚII GENERALE**

Denumirea OFERTANTULUI:

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

Reprezentantul legal al OFERTANTULUI:

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

Sediul OFERTANTULUI:

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

Datele de contact ale OFERTANTULUI:

(telefon/fax, e-mail)

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

Pagina web:

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

Persoană de contact:

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

Profilul de activitate:

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

Cifra de afaceri (pe ultimii 3 ani):

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

Alte locații în RO/UE:

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

Numărul de angajați:

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

Alte informații pe care OFERTANTUL consideră necesar să le menționeze:

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

*Semnătura autorizată,*

***Formularul B***

**INFORMAȚII PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE**

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

***Activitatea 1***

*Descriere:*

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***Activitatea 2***

*Descriere:*

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: ***DA ı NU ı***

Dacă ***DA***, vă rugăm să descrieți:

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

*Semnătura autorizată*,

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

**ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT**

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

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

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

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

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

*iii. Termenul de execuție:*  ……………………………………………………..

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

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

* utilităţile şi instalațiile altele decât cele înglobate în construcţii (instalaţii de aer

condiţionat, corpurile de iluminat, instalaţiile sanitare, centrale termice etc).

* racordurile la infrastructura pusă la dispoziţie de Parcul Industrial EUROBUSINESS

I.

*Ofertant*

(Semnătura şi ștampila) Data ………………..

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

**ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT**

**REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT**

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

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

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

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

 ***Din care:***

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

**.................................................................................................... PERSOANE.**

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

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

*Ofertant*

(Semnătura și ștampila) Data ………………..

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

**DECLARAȚIA OFERTANTULUI**

**PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU**

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

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

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

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

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

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

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

*Toate deșeurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita* *într-o arie special*

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

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

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

*Ofertant,*

Data ……………

***Formularul F***

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

**Art. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE**

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

 Primar,

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

**şi**

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

**AVÂND ÎN VEDERE CĂ:**

* Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafaţă de ............. hectare, situat în Oradea, Şoseaua Borşului, Judeţul Oradea, conform hărţii ataşate ca şi **Anexa 1** („**Proprietatea**”);
* Proprietatea a fost transferată din proprietatea publică a Municipiului în proprietatea privată a Municipiului în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 985/2008;
* Municipiul este acţionarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul şi **Administratorul** au încheiat în data de 19 Noiembrie 2008 Contractul de Administrare nr. 196329 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.1030/2008 cu modificările ulterioare;
* În baza Ordinului 685/2008 al Ministerului Internelor şi Reformei Administrative, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
* Parcul Industrial Oradea I funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Societăţii AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
* **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul **......................................................................** şi şi-a exprimat intenţia fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial construcţiile necesare pentru desfăşurarea activităţilor sale de .............................. și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv ”**Construcțiile**”) şi (*ii*) şi pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;
* **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de ***LICITAŢIE DESCHISĂ*** desfăşurate în perioada ............................. conform Art. 12(2)a) și 13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale (”**Legea Parcurilor Industriale**”) și Art. 13.1. din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.25/2009 astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr.10 (”**Regulamentul**”);
* La data prezentului Contract, părțile au încheiat: Contractul autentificat sub nr. ............../........................ de .............................................................., prin care Proprietarul a semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății cu Rezidentul având ca obiect Terenul ("**Contractul de Vânzare - Cumpărare**"), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;

**ÎN BAZA PREVEDERILOR:**

▪ Legii nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale;

▪ Regulamentului de Funcţionare al Parcului Industrial Oradea I, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.25/2009 şi modificat prin Hotărârile Consiliului Local Oradea nr.511/2013, nr.768/2014, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, nr.321/27.03.2018, nr.543/24.05.2018, nr.30/30.01.2019, nr.608/14.08.2020, nr.23/27.01.2022 și nr.833/29.09.2022;

▪ Noul Cod Civil.

**PĂRŢILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ŞI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE.**

**Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

2.1. Obiectul prezentului Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe (”**Contractul**”)

îl reprezintă cedarea dreptului de folosință liniștită și netulburată asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos) existente la orice moment în Parcul Industrial, precum și prestarea Serviciilor (astfel cum sunt definite mai jos), toate acestea în schimbul plăţii de către Rezident a Taxei de Administrare menţionate la Art. V de mai jos.

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

a) iluminatul public în spaţiile comune;

b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;

c) supravegherea accesului în Parcul Industrial şi în spaţiile comune, exceptând accesul în unităţi;

d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;

e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi.

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

Prin „**spaţii comune**” părţile înţeleg toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepţia* Unităţii şi a unităţilor deţinute de ceilalţi rezidenţi din Parcul Industrial.

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

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

* Adresă: strada .............................., Oradea , Județul Bihor, România;
* Suprafaţă totală: ..................... (.....................................) metri pătrați;
* Număr cadastral: **....................**
* Număr de carte funciară: **..............................**

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

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

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

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

2.7. Prin “**Infrastructură**”părţile înţeleg ansamblul de 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**”părţile înţeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial 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**”părţile înţeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unităţii și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

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

**Art. III. DURATA CONTRACTULUI**

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

**Art. IV. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR**

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

**garantează următoarele:**

4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal 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 685/2008 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul nr.902/2016 al M.D.R.A.P., a fost obţinut în mod legal şi, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras şi nu există motive pentru o astfel de retragere.

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

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

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

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

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

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

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.670/2009 (**Anexa nr.9**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2. Activităţile de producţie şi/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare. Rezidentul se obligă să obţină toate avizele, permisele sau autorizaţiile ori acordurile necesare pentru activităţile pe care le va desfăşura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. V. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. VI. DREPTURILE PĂRŢILOR**

**6.1.Rezidentul are următoarele drepturi:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei unităților de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor învecinate.

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

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

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

7.2. ***Administratorul*** *are următoarele* ***obligaţii:***

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

7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum și la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepția celor situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului Industrial).

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

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

7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Municipiul Oradea.

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

7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.

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

7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu cel puţin 15 zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).

7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi care vor fi executate de către rezidenţii Parcului Industrial.

7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.

7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.

7.2.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive.

7.2.14. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract și a Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă necesare.

7.2.15. Să furnizeze la timp şi în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile şi la cele mai înalte standarde de expertiză, competenţe, atenţie, diligenţă şi precauţie care sunt aşteptate de la un administrator şi proprietar diligent.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

10.1. Părţile înţeleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.

10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţială a obligaţiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părți despăgubiri.

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

**Art. XI. FORŢA MAJORĂ**

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

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

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

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

**Art. XII. LITIGII**

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

12.2. Orice dispută între părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii directe.

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

**Art. XIII. COMUNICĂRI**

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

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

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

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

**În atenția: Silaghi Teodora Alina În atenția: .............................**

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

**Oradea, Județul Bihor ..............., Jud. .............**

**Fax: 0259/408.863 Fax: ......................**

**E-mail:** **contact@adlo.ro** **E-mail: ..................................**

**Art. XIV. DISPOZIŢII FINALE**

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

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

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

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

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

- Anexa 1 – Proprietatea

- Anexa 2 – Cartea funciară

- Anexa 3 – Planul de amplasament

- Anexa 4 - Proiectul

- Anexa 5 – Angajamentele de investiţii asumate de Rezident

- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat

- Anexa 7 – Declaraţia Rezidentului privind problemele de mediu

- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului

- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal

- Anexa 10 – Regulamentul de Funcţionare al Parcului Industrial EUROBUSINESS I

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

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

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

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

**...............................**

**VIZAT JURIDIC,**

**Director Executiv Direcţia 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 şi de prestări servicii conexe nr...............***

**PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE**

**A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL INDUSTRIAL**

**EUROBUSINESS I**

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 funcţia de …………………………………, în calitate de *Administrator*

şi

Societatea..................................., cu sediul în cu sediul în loc. ..........., strada ............... nr.

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

Se predă/se primeşte Terenul în suprafaţă de ............. m.p. , situat în Parcul Industrial

Eurobusiness I, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administare şi de prestări servicii conexe nr........./........

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

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

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

***Administrator,                                                                                   Rezident,***

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

***Formularul G***

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

**I.PĂRŢILE CONTRACTANTE:**

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

................................................................................., în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

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

**II.OBIECTUL CONTRACTULUI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**III. PREŢUL ŞI CONDIŢIILE DE PLATĂ**

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

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

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

**(3)** După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul de maximum 5 ani, de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

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

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

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

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

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

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

**IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISCURI**

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

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

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

1. dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile sub condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, cu regulamentele obligatorii emise de Administrator în conformitate cu prezentul Contract și cu Legea Parcurilor Industriale și în general cu oricare Legi aplicabile;
2. dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Contract, termenul “*Sarcină*” va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (*cu excepția* a dreptului de preempțiune prevăzut la Art.6.7.);
3. dreptul de înscriere a construcțiilor viitoare în Cartea Funciară;
4. dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și
5. dreptul de folosință cu privire la porțiunea de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia.

**V. GARANŢII**

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

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

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

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

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

**VI. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR**

**Obligaţiile cumpărătorului**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 **S.A.** declară că nu dorește să cumpere terenul și/sau construcțiile prezente

 și viitoare sau nu răspunde în niciun fel Notificării de Vânzare, în termenul

 prevăzut la Articolul 6.7.2.; în acest caz, vânzarea către terțe părți va

 putea fi efectuată de către Cumpărător în orice condiții;

 (ii) Urmare a exercitării opțiunii prevăzute la Articolul 6.7.2., în situația

 în care prețul oferit de către terța parte este mai mare decât cel propus de

 Administrator **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea**

 **S.A.**, și cu condiția ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu

 terțul cumpărător să respecte toate condițiile prevăzute în Notificarea de

 Vânzare comunicată Administratorului.

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

**Obligaţiile Vânzătorului**

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

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

**VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

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

**VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI**

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

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

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

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

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

- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico – economică, după caz, care se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă.

- Care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

**IX. FORŢA MAJORĂ**

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

**X. LITIGII**

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

**XI. COSTURI**

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

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

**XII. DISPOZIŢII FINALE**

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

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

 **VÂNZĂTOR, CUMPĂRĂTOR,**