

# REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE

## A PARCULUI INDUSTRIAL *EUROBUSINESS PARC ORADEA III*

### ***PREAMBUL***

Parcul Industrial EUROBUSINESS ORADEA *III* are o suprafață totală de **20,65 ha** fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Oradea, pe strada Uzinelor.

Parcul Industrial EUROBUSINESS ORADEA *III* funcționează sub directa gestionare și administrare a S.C. Eurobusiness Parc Oradea S.A., societate deținută majoritar de către Municipiul Oradea.

Parcul Industrial EUROBUSINESS ORADEA *III* se află în proprietatea exclusivă a Societății-Administrator Eurobusiness Parc Oradea S.A.

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

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

Prezentul Regulament, însoțit de *Anexa 1* reprezentând contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, a fost aprobat în prin Hotărârea nr.29/15.10.2013 a Adunării Generale a Acționarilor S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

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

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

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

S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial Oradea III* să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;

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

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

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

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

## II. *Obligațiile Societății-Administrator*

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA îi revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Societății-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului selectați potrivit prezentului Regulament;
- d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate

conform legii;

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

- 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 Oradea III*;
- i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a *Parcului Industrial Oradea III*, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;
- k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau rețehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
- m) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- n) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- o) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

### ***III. Drepturile Societății-Administrator***

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Funcționare;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a *Parcului Industrial Oradea III*;
- c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Societatea-Administrator;
- d) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.

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

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:

- a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Societatea-Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
- b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef;
- c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- d) să realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în 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 la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- h) să nu cesioneze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, *fără* acordul prealabil scris al S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
- j) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial Oradea III*;
- l) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;
- m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;
- n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;
- o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial Oradea I*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;

- p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;
- q) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

## V. Drepturile rezidenților Parcului Industrial Oradea III

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

- a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Socie/tatea-Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- 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 preemțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

## VI. Infrastructura Parcului Industrial Oradea III

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități, Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA III va dispune de următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică
- b) rețea de energie termică
- c) rețea de apă
- d) rețea de canalizare menajeră
- e) rețea de canalizare pluvială
- f) rețea de iluminat stradal și perimetral în *Parcul Industrial Oradea III*
- g) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- h) rețea de telecomunicații.

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

În ceea ce privește alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale a orașului se va realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către S.C.Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) și a unui aviz de principiu emis de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Întocmirea proiectului și execuția bransării la rețeaua orașului intră în sarcina rezidenților interesați.

Modalitățile de exploatare a terenurilor ocupate în *Parcul Industrial Eurobusiness Oradea III* și de realizare/de utilizare a construcțiilor în *Parc* sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 670/2009, care poate fi consultat pe pagina web a orașului, la link-ul următor:

<http://www.oradea.ro/images/stories/file/BUSINESSPARK/regulamnte/Regulament%20de%20Urbanism%20-%20Eurobusiness%20Parc.pdf>.

### ***VII. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Oradea III***

Administrarea *Parcului Industrial Oradea III* se realizează, în principal, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe pe care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. le încheie cu rezidenții Parcului, în urma procedurii de selecției a operatorilor economici care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament și a caietului de sarcini.

Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe este prezentat în *Anexa I* care face parte integrantă din prezentul Regulament, având caracter obligatoriu. Prin excepție, în cazul în care Societatea-Administrator va 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.

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

În cazul obținerii aprobării Societății-Administrator, noile activități trebuie să respecte profilul general de activitate al *Parcului*.

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

Exercitarea de către rezidenții *Parcului Industrial Oradea III* a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune și asupra infrastructurii exclusive, condițiile și termenii de furnizare, în condițiile legii, a utilităților în cadrul *Parcului Industrial Oradea III*, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta *Parcului Industrial Oradea III*, la modul de calcul al cheltuielilor individuale și al cheltuielilor colective, precum și măsurile impuse în domeniul protecției mediului vor fi reglementate distinct de către Societatea-Administrator, printr-un regulament obligatoriu adoptat conform art.14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și în baza actelor de înființare și de funcționare a S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

### **VIII. Prețul folosinței unității (Redevența). Taxa de administrare**

**Suma totală** care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării de către Societatea-Administrator a dreptului de folosință asupra unităților din *Parcul Industrial Oradea III* și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (*denumit redevență*) și taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Societatea-Administrator.

**Redevența percepută de către Societatea-Administrator este în cuantum de:**

- **minimum 0,20 Euro/mp/an** pentru zona **Industrie (prelucrătoare, afaceri, distribuție)**, în cazul în care durata contractului este 25 de ani, respectiv **minimum 0,10 Euro/mp/an** în cazul în care durata contractului este 49 de ani;
- **minimum 0,26 Euro/mp/an** pentru zona **Servicii** (industrie producătoare de servicii și servicii conexe).

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

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării terenului în *Parcul Industrial Oradea III*.

În schimbul taxei de administrare, Societatea-Administrator asigură serviciile de iluminat public, de curățire și dezzăpezire în spații comune, de supraveghere a accesului în *Parcul Industrial Oradea III* și în spațiile comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și va efectua demersurile necesare întreținerii și reparării rețelelor de utilități până la limita unității aflate în folosință/în proprietate.

Prețul Terenului, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul /contractile încheiat/încheiate cu rezidenții, vor fi actualizate anual cu inflația din *Zona Euro*.

### **IX. Durata exercitării dreptului de folosință asupra unităților disponibile în Parcul Industrial Oradea III**

În cazul atribuirii unităților disponibile prin **LICITAȚIE DESCHISĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, cât și durata contractului de suprafață pot fi prelungite o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață, după caz, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

Redevența minimă plătită de către rezidenți este egală cu contravaloarea în Lei a sumei de **5 Euro/mp/25 ani** (fără T.V.A.) calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data publicării anunțului de participare la licitație.

În cazul atribuirii unităților disponibile prin **NEGOCIERE DIRECTĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de 25 (douăzecișicinci) ani, cu posibilitatea extinderii duratei inițiale până la maximum 49 (patruzecișinouă) ani (în total), respectiv cu posibilitatea încheierii contractului pe o durată de 49 (patruzecișinouă) ani.

Redevența minimă plătită de către rezidenți este egală cu contravaloarea în Lei a sumei de **5 Euro/mp/25 ani** (fără T.V.A.), respectiv **5 Euro/mp/49 ani** (fără T.V.A.), calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data depunerii ofertei de către viitorul rezident.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață, după caz, părțile vor renegocia redevența.

Ulterior cumpărării terenului 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.

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația *Parcului Industrial Oradea III* 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 Oradea III*, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

## X. Accesul în Parcul Industrial Oradea III

### A. LICITAȚIA DESCHISĂ

Contractele de administrare și de prestări servicii conexe având ca obiect unitățile disponibile în *Parcul Industrial Oradea III* pot fi încheiate cu rezidenții numai după participarea acestora la **LICITAȚIA DESCHISĂ** organizată periodic de către Societatea-Administrator, în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament și ale caietului de sarcini.

Prin “unitate” se înțelege partea integrantă a *Parcului Industrial Oradea III*, aflată în proprietatea S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. sau aflată în proprietatea rezidenților Parcului, conectată la infrastructura Parcului, în cadrul căreia rezidentul persoană juridică desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în cadrul Parcului Industrial, într-un regim de facilități specifice, numai cu respectarea dispozițiilor Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, ale prezentului Regulament și ale prevederilor contractelor încheiate de către rezidenții Parcului cu Societatea-Administrator.



După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preempțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă, **cu aprobarea prealabilă a vânzării de către Adunarea Generală a Acționarilor S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A..**

Prin “*investiție*” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 100% 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.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra terenul, **cu aprobarea prealabilă a vânzării de către Adunarea Generală a Acționarilor S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A..**

În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de **5 Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de concesiune/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

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

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 S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

*Viitorul rezident al Parcului Industrial Oradea III* trebuie să ofere *cel puțin* următoarele informații/documente care să ateste că:

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

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
  - b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută 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 Oradea III*.

#### **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;
- 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 Oradea III*.

Totodată, viitorii rezidenți participanți la LICITAȚIE trebuie să prezinte documente care să dovedească *cel puțin* următoarele:

#### ***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, 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 S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. 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 a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea III*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus 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, 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 S.C.EUROBUSINESS PARC 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 a aprobat realizarea investiției propuse în *Parcul Industrial Oradea III*, 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 Oferta tehnico-financiară (însotită de formularele solicitate prin caietul de sarcini), atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

### ***B. NEGOCIEREA DIRECTĂ***

*Prin excepție*, în cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro, contractul de administrare și de prestări servicii conexe se încheie cu rezidentul eligibil numai în urma parcurgerii procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

După realizarea a minimum 15% din valoarea totală investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preempțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă, **cu aprobarea prealabilă a vânzării de către Adunarea Generală a Acționarilor S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.**

Prin “*investiție*” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Constatarea realizării cotei de minimum 15% din valoarea totală a investiției asumate revine administrației *Parcului*, pe baza sesizării scrise prealabile din partea rezidentului care îndeplinește această condiție. Cota de minimum 15% trebuie să se reflecte în investițiile corporale.

Realizarea în proporție de 15% din valoarea totală a investiției este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporție de minimum 15% a investiției la care s-a angajat, rezidentul va avea dreptul de a cumpăra terenul, **cu aprobarea prealabilă a vânzării de către Adunarea Generală a Acționarilor S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A..**

În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de **5 Euro/mp** (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

În cazul în care după achiziționarea unității, rezidentul **nu** respectă – înăuntrul termenului prevăzut prin contractul de vânzare-cumpărare – obligația de a finaliza în proporție de 100% investiția inițial asumată prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe, contractul de vânzare-cumpărare încheiat având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra unității va fi rezoluționat de drept, fără nicio formalitate

prealabilă și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești.

În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**, viitorul rezident al *Parcului Industrial Oradea III* trebuie să ofere cel puțin următoarele informații/documente care să ateste că:

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

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
  - b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută 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 Oradea III*.

#### **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 Oradea III*.

Totodată, viitorii rezidenți participanți la **NEGOCIERE DIRECTĂ** trebuie să prezinte documente care să dovedească *cel puțin* următoarele:

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

- a) sunt agenți economici 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, 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 S.C.EUROBUSINESS PARC 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 Oradea III*, 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 Oradea III*, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus Oferta tehnico-financiară/Scrisoare de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în *Parcul Industrial III*, 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, 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 S.C.EUROBUSINESS PARC 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 Oradea III*, 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 Oradea III*, 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 Oferta tehnico-financiară/Scrisoare de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în *Parcul Industrial III*, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A., informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selectare în urma desfășurării procedurii pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

## ***XI. Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial Oradea III***

Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în *Parcul Industrial Oradea III* se referă la:

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

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

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

*Ofertele care nu îndeplinesc condițiile minime cumulativ prevăzute nu sunt luate în considerare.*

Pe toată durata contractelor încheiate cu Societatea-Administrator, rezidenții sunt obligați să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului și de Regulamentul de Urbanism al *Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA III*.

## ***XII. Evaluarea ofertelor. Atribuirea unităților disponibile***

În cazul atribuirii unităților prin procedura **LICITAȚIEI DESCHISE** procesul de evaluare și de selecție a ofertelor constă în parcurgerea următoarelor *etape*:

12.1. Înăuntrul perioadei menționate în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul S.C. Eurobusiness Parc Oradea S.A. toate documentele în forma și în perioada solicitate.

12.2. După verificarea existenței documentelor solicitate și a îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor (*Comisia*) stabilește ofertanții câștigători și comunică în scris tuturor participanților rezultatul licitației, înăuntrul termenului precizat în anunțul de participare.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin Decizia Consiliului de Administrație al S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

12.3. Contractul/contractele este/sunt atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

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

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

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/mp/25 ani) – 30 puncte**

- **Valoarea investiției la care se angajează – 30 puncte**
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 30 puncte**
- **Gradul de maturitate al proiectului de investiție – 10 puncte**

*Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:*

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

Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare. Pentru alt preț se acordă punctajul astfel:  $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$ .

- Punctajul pentru factorul de evaluare «**Valoarea investiției la care se angajează**» se acordă astfel:

Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel:  $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$ .

- 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/nescificat) nu vor primi niciun punct.**

Atribuirea terenului către un participant eligibil care se angajează la o investiție de minimum 5 (cinci) milioane de Euro se face prin **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

În acest caz, Adunarea Generală a Acționarilor S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. va adopta o hotărâre prin care va numi Comisia de negociere directă cu investitorii și va aproba ulterior finalizării procedurii încheierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

### ***XIII. Încetarea/rezilierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață***

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv contractul de suprafață, 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 lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Societății-Administrator în temeiul Contractului de administrare și de prestări servicii conexe;



- b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;
- e) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament ;
- f) S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. nu-și respectă oricare dintre obligațiile

contractuale;

g) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;

h) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc industrial acordat S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;

i) în alte cazuri prevăzute în contractul de suprafață/contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau de legea în vigoare.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață încetează prin ajungerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

În caz de încetare și/sau reziliere, Societatea-Administrator are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii, conform contractelor încheiate cu rezidenții Parcului în baza prevederilor legale.

În cazul rezilierii/denuțării/încetării contractului/contractelor dintre rezident și Societatea-Administrator, drepturile constituite în baza acestuia/acestora vor fi radiate din Cartea Funciară.

#### ***XIV. Dispoziții finale***

Prezentul Regulament de Funcționare al Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA III, însoțit de Anexa 1*, intră în vigoare la data acordării titlului de parc industrial pentru amplasamentul situat în Municipiul Oradea, strada Uzinelor, înscris în C.F. nr.180882, număr cadastral 180882.

Prezentul Regulament de Funcționare al Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA III*, inclusiv *Anexa 1* reprezentată de contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, poate fi modificat și actualizat prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. De asemenea, în cazul unei investiții de minimum 5 (cinci) milioane de Euro, Societatea-Administrator, cu aprobarea Adunării Generale a Acționarilor, poate acorda, prin contractul/contractele pe care îl va încheia cu rezidentul, derogări de la prevederile prezentului Regulament, cu condiția respectării dispozițiilor legale în vigoare la data încheierii contractului.

Prezentul Regulament de Funcționare al Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA III* este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial Oradea III și constituie anexă la contractele de administrare și de prestări servicii conexe.

Prezentul Regulament de Funcționare al Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA III* a fost aprobat prin Hotărârea nr.29/2013 a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor.

**Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

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

**Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**1.1. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.** având sediul în Municipiul Oradea, Piața Unirii nr.1, camera 133, Județul Bihor, cod poștal 410100, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J05/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Delia Ungur cu funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR** al Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA III*, pe de o parte,

**și**

**1.2. S.C. .... S.R.L** 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 IBAN nr. .... deschis la ....., reprezentată legal de dl ....., cu funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al *Parcului Industrial Oradea III*, pe de altă parte

**AVÂND ÎN VEDERE CĂ:**

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 20,65 hectare, situat în Oradea, strada Uzinelor, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Terenul se află în proprietatea privată a Societății Comerciale EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;
- În baza Ordinului **nr...../2013** al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness Oradea III funcționează sub directa gestionare și administrare a S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;
- Rezydentul este o societate care activează în domeniul ..... și și-a exprimat intenția fermă de a construi pe amplasamentul Parcului Industrial III construcții pentru desfășurarea activităților sale de ..... și pentru a beneficia de serviciile oferite de Administrator;

**Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

- Rezidentul a fost selectat în urma procedurii de **LICITAȚIE DESCHISĂ** desfășurate în perioada .....

**ÎN BAZA PREVEDERILOR:**

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al *Parcului Industrial Oradea III*, aprobat în baza Hotărârii nr.29/2013 adoptată de către Adunarea Generală a Acționarilor S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

**PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE:**

**Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie cedarea de către Administrator către Rezident, pe durată determinată, a dreptului de folosință asupra suprafeței de teren descrise mai jos ("**Unității**"), în schimbul plății de către Rezident a Redevenței menționate în Art. 5 de mai jos, precum și a dreptului de folosință asupra infrastructurii existente în Parcul Industrial Oradea II ("**Infrastructurii**"), în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate în Art. 5 de mai jos.

Terenul care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea privată a Administratorului și este situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA III, având următoarele elemente de identificare:

- Suprafața: ..... mp
- Număr cadastral: .....
- Număr de carte funciară: ..... („**Unitatea**”)

**Anexele ... și ....** la prezentul Contract reprezintă **Cartea Funciară nr..... - Oradea** în care este întabulat Terenul, respectiv **Planul de Situație**. Terenul este inclus în suprafața mai mare pe care este situat Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA („**Proprietatea**”).

2.2. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. este de acord să se noteze prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe în coala de Carte Funciară, în Foaia III a colii funciare în favoarea Rezidentului.

**Unitatea** va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării activităților de ....., conform **Anexei ... („Proiectul”)**.

Rezidentul va desfășura activități de ....., în conformitate cu planul de situație ("**Planul de Situație**") care constituie **Anexa ...** și cu specificațiile tehnice ("**Specificații**

**Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

**Tehnice**") care constituie **Anexa ...** și alte activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

### Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. cedează Rezidentului dreptul de folosință asupra **Unității** și asupra **Infrastructurii** existente în Parcul Industrial Oradea III, pe o durată de 25 (douăzecișicinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract de administrare și de prestări servicii conexe („Durata”).

### Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are în mod legal dreptul de proprietate asupra Terenului (“Unității”) care formează obiectul prezentului Contract.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr...../2013 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

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 construirea **Proiectului** 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. 670/2009, Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (**Anexa .....**).

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

### **Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere, 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 terenul aflat în proprietatea S.C.

EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. și pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice.

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

4.2.3. **Nu** a fost declarat în faliment sau insolubil și, după cunoștința sa, nu a fost formulată nicio acțiune sau cerere pentru declararea falimentului sau a vreunei situații prevăzute de Legea 85/2006.

4.2.4. **Nu** există niciun act administrativ, nici o hotărâre judecătorească și nici un 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.

4.2.5. Organul decizional al Societății-mamă ..... a aprobat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial Oradea III, conform Hotărârii nr..../..... a .....

4.2.6. Informațiile prezentate de către Rezident în Oferta nr..../..... și în documentele de identificare sunt complete și reale.

4.2.7. Activitățile de producție și/sau Serviciile pe care le va desfășura Rezidentul pe suprafața de teren cedată în folosință exclusivă 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.

4.2.8. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia.

## Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul constituirii și exercitării dreptului de folosință asupra **Unității**, pe întreaga **Durată**, Rezidentul va plăti Administratorului o sumă reprezentând echivalentul în Lei al sumei de **5 (opt) Euro/mp/25 de ani**, fără T.V.A., *după cum urmează*:

5.1.1. Începând cu data semnării prezentului Contract, Rezidentul va achita Administratorului **anual 0,20 Euro/mp**, fără T.V.A., cu titlu de **Redevență anuală**, sumă ce se va plăti semestrial, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui semestru, *cu excepția* primei tranșe care se va achita în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la emiterea facturii.

5.1.2. *Adițional*, Rezidentul va achita **Taxa de administrare** în cuantum de **0,50 Euro/mp/an**, sumă ce se va achita semestrial, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui semestru. Taxa de administrare se va percepe de către Administrator începând cu data finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități până la limita Terenului,

### **Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

Rezidentul fiind notificat în prealabil cu cel puțin 1 (una) lună anterioară datei de începere a percepției taxei de administrare.

În schimbul Taxei de administrare, Administratorul va asigura următoarele **Servicii**: iluminat public, curățire și deszăpezire în spații comune, supraveghere acces în Parcul Industrial și în spații comune, întreținerea și repararea drumurilor interioare comune, monitorizarea și

efectuarea demersurilor către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități, până la limita Terenului cedat în folosința Rezidentului. În cazul în care Rezidentul va cumpăra **Unitatea** în conformitate cu prevederile prezentului Contract, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare prin care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. se obligă să asigure serviciile specificate mai sus.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. la data scadenței stabilite de părți în contul nr.RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania.

5.3. Sumele prevăzute la articolele 5.1.1. și 5.1.2 se vor plăti în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturii.

*Data primirii facturii* se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului, data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale. 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 **Redevenței** și/sau a **Taxei de administrare** în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. 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. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Prețul Terenului, Redevența și Taxa de administrare vor fi actualizate anual cu inflația în Zona Euro, așa cum este comunicată de *Banca Centrală Europeană*.

5.6. Pe lângă plata Redevenței și a Taxei de administrare conform clauzelor 5.1. de mai sus, Rezidentul se obligă să plătească lunar/la scadență consumul de apă, energie electrică, termică, gaze naturale, canalizare și al altor utilități ori contravaloarea cheltuielilor de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii autorizați.

## Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

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

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

6.1.2. De a folosi **Unitatea, Infrastructura comună, respectiv Infrastructura exclusivă** aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, de a nu le degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să le mențină în starea de la momentul încheierii

### ***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

prezentului Contract;

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

6.1.4. După ce Rezidentul a finalizat 100% investiția la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei de ..... **EUR** (..... EURO) fără T.V.A., Rezidentul va avea dreptul preferențial de a cumpăra Terenul, cu respectarea normelor legale în vigoare și pe baza aprobarea prealabilă a vânzării de către Adunarea Generală a Acționarilor S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A...

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate în desfășurarea activității pentru care este autorizat Rezidentul.

În cazul în care Rezidentul intenționează să își exercite acest drept, acesta va transmite Administratorului o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra Terenul împreună cu dovada care atestă sumele investite în Proiect până la data respectivă. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care Administratorul primește notificarea mai sus menționată, părțile vor desemna de comun acord un evaluator expert independent membru în *Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*, care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către Rezident.

Raportul de evaluare mai sus menționat nu va fi necesar în cazul în care construcțiile aferente Proiectului sunt finalizate și valoarea acestora depășește valoarea Investiției asumate, iar Procesul Verbal de recepție la finalizarea lucrărilor este atașat notificării trimise de Rezident către Administrator.

La momentul respectiv, contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul (**Anexa ....**) va fi semnat între S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. (în calitate de proprietar al Terenului și Vânzător) și Rezident (în calitate de cumpărător). Prețul plătit de Rezident pentru Teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele datorate cu titlu de Redevență plătite de la data încheierii prezentului Contract și până la data achiziției Terenului. Rezidentul va achita cu titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de 5 (cinci) Euro/mp (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de Redevență (și actualizate anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului.

6.1.5. De a beneficia de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate în Codul fiscal aprobat prin Legea nr.571/2003;

Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, Rezidentul se obligă să întocmescă și să transmită, pe propria cheltuială și pe proprie răspundere, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice documentația necesară, în conformitate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr.296/2007 și cu alte acte normative în vigoare la data depunerii documentației.

## **6.2. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. are următoarele drepturi:**

6.2.1. De a încasa Redevența, Taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de

### ***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

către Rezident, precum și penalitățile de întârziere aferente.

6.2.2. De a emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a *Parcului Industrial Oradea III*;

6.2.3. De a sesiza 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.

6.2.4. De a inspecta Terenul, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident. Rezidentul va fi informat în scris cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de vizită. Respectivele inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă.

6.2.5. De a înscrie în Cartea Funciară promisiunea Rezidentului de vânzare către Administrator a construcțiilor edificate pe Teren.

6.2.6. De a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei, conform art.7.2.6. din prezentul Contract.

## Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

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

7.1.1. Să dezvolte Proiectul propus reprezentând construcția unei unități destinate ..... Administratorul recunoaște prin prezentul Contract că toate clădirile, construcțiile și instalațiile ce vor fi ridicate de către Rezident în baza acestui Contract devin și vor rămâne în proprietatea exclusivă a acestuia, împreună cu toate bunurile accesorii ale acestora, inclusiv conducte, cabluri și rețele electrice.

7.1.2. Să folosească Unitatea, Infrastructura comună, respectiv Infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contractului de administrare și prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea III, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator și ale prezentului Contract;

7.1.3. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract, să nu ceseze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Unității și asupra Infrastructurii sau să schimbe destinația Unității ori natura activității/activităților desfășurate, *fără* acordul prealabil scris al Administratorului, acord ce nu va fi refuzat, condiționat sau întârziat în mod nerezonabil;

7.1.4. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea III, care face parte integrantă din prezentul Contract (**Anexa .....**);

7.1.5. Să plătească Redevența, Taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V;

7.1.6. În termen de 4 (patru) luni de la data predării-primirii amplasamentului, să înceapă lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului.

### ***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

Pentru evitarea oricărui dubiu, (i) dovada începerii procesului de proiectare se va face prezentând, la solicitarea scrisă a Administratorului, un contract de servicii de proiectare încheiat de Rezident cu un arhitect/o societate specializată care să aibă ca obiect proiectarea Proiectului și (ii) dovada începerii procedurilor pentru obținerea autorizației de construire se va face prin prezentarea, la solicitarea scrisă a Administratorului, a certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.

7.1.7. Să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea Proiectului propus în termen de maximum 12 (douăsprezece) luni de la data intrării în posesia Unității, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului și care reprezintă **Anexa .....** la prezentul Contract.

Rezidentul îl va notifica pe Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea execuției lucrărilor de construcție.

Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție în vederea realizării Proiectului, precum și pe întreaga durată a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, Rezidentul



va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial Oradea, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.

În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri aflate în proprietatea/folosința Rezidentului și/sau a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial Oradea.

7.1.8. Să înceapă activitatea pentru care este autorizat și care respectă profilul de activitate al Parcului Industrial în termen de 2 (doi) ani de la începerea lucrărilor de construcție;

7.1.9. Să realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.

7.1.10. Să realizeze și să mențină numărul de angajați stipulat în *Angajamentul* referitor la personalul angajat, conform *Anexei reprezentate de Angajamentul referitor la personalul angajat asumat de rezident*, atașată la prezentul Contract (**Anexa .....**);

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

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.

7.1.12. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv *Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (Anexa .....*), precum și să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea Unității care reprezintă obiectul prezentului 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 nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate.

### ***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

7.1.15. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial Oradea III, elaborate de Administratorul Parcului.

7.1.16. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Proprietar/Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

7.1.17. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Terenului la locațiile specificate și să plătească, la scadență, consumul de apă, energie electrică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilităților.

7.1.18. Să transfere către Administrator dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului, în termenii și condițiile prevăzute în art. 7.2.6 de mai jos.

Clădirile care formează Proiectul vor fi predate în starea în care acestea se află la data semnării de către părți a contractului de vânzare-cumpărare (**Anexa....**) având ca obiect vânzarea de către Rezident către Administrator a construcțiilor și/sau îmbunătățirilor existente pe Teren.

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

7.1.20. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței de către proprietarii sau deținătorii acestora a unităților învecinate.

7.1.21. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înscrierea în *Cartea Funciară* a dreptului de suprafață în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens.

După înscrierea dreptului real de suprafață în *Cartea Funciară* (Partea a III a) în favoarea sa, Rezydentul va pune, neîntârziat, la dispoziția Administratorului o copie certificată a încheierii emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate.

7.1.22. Cu excepția situației în care Rezydentul a cumpărat Unitatea conform termenilor și condițiilor din prezentul Contract, să predea la încetarea Contractului Unitatea în stare corespunzătoare, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire.

În situația în care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. decide să nu-și exercite dreptul de achiziționare a construcțiilor edificate de către Rezydent pe Terenul aflat în folosința acestuia, dispozițiile clauzei 7.2.6 se vor aplica în mod corespunzător.

7.1.23. Rezydentul va fi obligat că la data încetării prezentului Contract să demoleze construcțiile Proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea, *numai* în situația în care Rezydentul nu a vândut construcțiile unei terțe persoane în conformitate cu dispozițiile clauzei 7.2.6., în termen de 1 (un) an de la data la care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. a refuzat oferta de a cumpăra construcțiile.

## 7.2. **S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. are următoarele obligații:**

7.2.1. Să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice alt mod exercitarea de către Rezydent a drepturilor sale născute din prezentul Contract.

7.2.2. Să asigure accesul direct de la terenul principal la rețeaua de drumuri naționale, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip.

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

7.2.4. Să-l garanteze pe Rezydent împotriva pierderii totale sau parțiale a dreptului de folosință asupra Terenului și împotriva oricăror tulburări asupra acestui drept, provenite din

### ***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

partea sa ori din partea unor terți.

7.2.5. Să predea terenul Rezydentului în termen de maximum 30 (treizeci) zile de la data semnării Contractului.

În cazul în care – din motive obiective și neimputabile Administratorului – *nu* este posibilă respectarea termenului de 30 zile prevăzut pentru predarea-primirea Unității, Societatea-Administrator se obligă să notifice Rezydentul referitor la prelungirea termenului de predare-primire, fără atragerea vreunei sancțiuni pecuniare în sarcina Administratorului.

La data predării terenului, se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a Terenului, care va fi atașat ulterior la prezentul Contract (*Anexa Proces-verbal de predare-primire a terenului*) și se va semna de către ambele părți. Procesul-verbal de predare-primire a terenului va constata starea fizică a terenului și va atesta primirea efectivă a Terenului de către Rezydent, în vederea exploatării acestuia.

7.2.6. Administratorul are dreptul de a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezydentul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit care va fi calculat la valoarea de piață a Proiectului la data depunerii ofertei, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent atașat notificării respective.

În cazul în care Administratorul nu comunică o notificare de cumpărare în intervalul de timp de mai sus, se va interpreta că a renunțat la opțiunea sa de a cumpăra Proiectul, cu excepția cazului în care părțile au convenit în alt sens.

În termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării, Rezidentul îi va aduce Administratorului la cunoștință dacă:

- (i) dorește să prelungească Durata Inițială, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Contract;
- (ii) dorește să cumpere Terenul; în acest caz, Părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor art.6.1.4, iar oferta de cumpărare a Administratorului va rămâne fără obiect;
- (iii) decide să vândă Proiectul unui terț care a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Administrator, menționată mai sus;

În acest caz, terțul cumpărător va fi obligat în conformitate cu dispozițiile Contractului de vânzare-cumpărare să efectueze în cadrul Proiectului propus doar activitățile permise de lege în cadrul parcurilor industriale și de Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea I;

(iv) este de acord cu vânzarea Proiectului către Administrator.

Netrimiteria de către Rezident a vreunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumpărare.

În cazul în care Rezidentul notifică Administratorul în sensul ca acceptă să vândă Proiectul acestuia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător până la expirarea Duratei, convenindu-se că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către Administrator în notificarea de mai sus.

### **Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

7.2.7. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, energie termică) la limitele Terenului.

Toate rețelele de utilități sunt prevăzute a se finaliza și a fi disponibile pentru conectare la limitele Terenului până la data de ..... cel târziu.

7.2.8. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Proprietarul Terenului.

7.2.9. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitatea aflată în folosința acestuia.

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

8.1. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe 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 părților, prin act adițional.

9.2. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe se reziliază *de drept*, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în oricare din următoarele cazuri:

9.2.1. *Prin simpla notificare:*

- a) în situația în care Rezydentul nu plătește Redevența și/sau Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii;
- b) în situația în care Rezydentul nu folosește Unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite în art.II 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 S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;
- c) în situația în care Rezydentul 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 S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. menționând caracteristicile acestei încălcări;
- d) în cazul în care Rezydentul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la Art. VII, punctele 7.1.6.,7.1.7. și 7.1.8. din prezentul Contract, respectiv cele referitoare la începerea lucrărilor de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului, la începerea lucrărilor de construcție pentru realizarea proiectului propus și la începerea activității propriu-zise;
- e) în situația în care Rezydentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea III (anexat) 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 S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

9.2.2. Prin simpla notificare a Rezydentului, dacă S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. 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 Rezydent prin care se reclamă o astfel de încălcare.

9.3. În situația apariției vreunui caz de încălcare de către vreuna din părți a clauzelor 9.2.1. și 9.2.2, cealaltă parte are dreptul să opteze, în condițiile prezentului Contract, fie pentru continuarea relației și acordarea unui termen de grație pentru respectarea obligațiilor încălcate, fie pentru rezilierea prezentului Contract.

9.4. De asemenea, *Contractul încetează de drept*, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, în oricare din următoarele situații:

9.4.1. Una dintre părți intră în procedura insolvenței/falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare, potrivit Legii nr.85/2006;

9.4.2. Titlul de Parc Industrial acordat Societății-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. încetează, este revocat sau anulat.

9.5. Prezentul Contract *încetează prin ajungerea la termen* și fără a fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

9.6. În cazul încetării/rezilierii, Administratorul are dreptul să intre în posesia Unității ce a format obiectul prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii.

9.7. În cazul rezilierii/denunțării/încetării prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe, acesta va fi radiat din Cartea Funciară.

**Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau 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 parțial a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte despăgubiri.

10.3. Orice plată făcută de către Rezident către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. se va imputa mai întâi asupra datoriei 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 asimilate acestora, precum și orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin. Forța majoră exonerează partea care o invocă

### ***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

de orice răspundere. 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 și trebuie să prezinte un certificat emis în acest sens de Camera de Comerț a României. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întâziere a părții sale din prezentul 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. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.

12.2. Acest Contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) se va deduce în fața instanței de judecată competentă conform legislației din România.

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

12.4 - Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

## **Art. XIII. DISPOZIȚII FINALE**

13.1. 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 conține o condiție esențială pentru prezentul Contract.

13.2. Părțile convin ca termenele și clauzele acestui Contract sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților nicio informație din Contract sau în legătură cu Contractul, fără acordul prealabil expres al celeilalte părți.

13.3. Anexele menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se încheie în același număr de exemplare ca și Contractul:

- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa .... – Cartea funciară
- Anexa ..... – Planul de situație
- Anexa .... – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa ..... – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa ..... – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa .... – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa ..... – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa ..... – Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea III
- Anexa ..... – Contractul de vânzare-cumpărare

***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

**Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ....., la sediul S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.**

**ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,**

**REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL,**

**S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.**

**S.C. .... SRL/S.A.**

**Director General,  
DELIA UNGUR**

**Administrator/Director General**

**VIZAT Juridic,  
Consilier Juridic MIHAELA POP-COȚ**

**Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL  
EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

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

**PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE  
A TERENULUI (UNITĂȚII) DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL  
EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

Încheiat astăzi, .....

Între:

S.C. EUROBUSINESS PARC S.A., cu sediul în Oradea, Piața Unirii Nr.1, camera 133,  
CUI 24734055 reprezentată de către prin ....., având funcția de  
....., în calitate de *Administrator*

și

S.C. .... SRL, 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*,

Cu ocazia predării/primirii Terenului în suprafață de ..... m.p. identificată în  
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, în principal, cu  
prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale  
Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea III, pe toată durata desfășurării  
activității acestuia în Parcul Industrial Oradea III.

ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,

REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL,

S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

S.C. .... SRL/S.A.

*Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III*

## CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR.... DIN DATA DE .....

### Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**1.3. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.** având sediul în Municipiul Oradea, Piața Unirii nr.1, camera 133, Județul Bihor, cod poștal 410100, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J05/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Delia Ungur cu funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR** al Parcului Industrial *EUROBUSINESS PARC ORADEA III*, pe de o parte,

și

**1.4. S.C. .... S.R.L** 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 IBAN nr. .... deschis la ....., reprezentată legal de dl ....., cu funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al *Parcului Industrial Oradea III*, pe de altă parte

### AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 20,65 hectare, situat în Oradea, strada Uzinelor, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Terenul se află în proprietatea privată a Societății Comerciale EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;
- În baza Ordinului **nr...../2013** al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;



- Parcul Industrial Eurobusiness Oradea III funcționează sub directa gestionare și administrare a S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul ..... și și-a exprimat intenția fermă de a construi pe amplasamentul Parcului Industrial III construcții pentru desfășurarea activităților sale de ..... și pentru a beneficia de serviciile oferite de Administrator;

**Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

- Rezidentul a fost selectat prin procedura **NEGOCIERII DIRECTE**, conform.....;
- Încheierea acestui Contract a fost aprobată prin Hotărârea nr...../..... adoptată de către Adunarea Generală a Acționarilor S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

**ÎN BAZA PREVEDERILOR:**

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al *Parcului Industrial Oradea III*, aprobat în baza Hotărârii nr.29/2013 adoptată de către Adunarea Generală a Acționarilor S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

**PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE:**

**Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie cedarea de către Administrator către Rezident, pe durată determinată, a dreptului de folosință asupra suprafeței de teren descrise mai jos (**„Unității”**), în schimbul plății de către Rezident a Redevenței menționate în Art. 5 de mai jos, precum și a dreptului de folosință asupra infrastructurii existente în Parcul Industrial Oradea II (**„Infrastructurii”**), în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate în Art. 5 de mai jos.

Terenul care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea publică a Municipiului, este deținut în administrare de către Administrator și este situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA III, având următoarele elemente de identificare:

- Suprafața: ..... mp
- Număr cadastral: ...
- Număr de carte funciară: ..... (**„Unitatea”**)

**Anexele ... și ..... la prezentul Contract reprezintă Cartea Funciară nr..... - Oradea în care este întabulat Terenul, respectiv Planul de Situație.** Terenul este inclus în suprafața mai mare pe care este situat Parcul Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA (**„Proprietatea”**).

2.2. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. este de acord să se noteze prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe în coala de Carte Funciară, în Foaia III a colii funciare în favoarea Rezidentului.

**Unitatea** va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării activităților ....., conform **Anexei .....** (**„Proiectul”**).

Rezidentul va desfășura activități de ....., în conformitate cu planul de situație ("**Planul de Situație**") care constituie **Anexa .....** și cu specificațiile tehnice ("**Specificații Tehnice**")

**Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

care constituie **Anexa ....** și alte activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

**Art. III. DURATA CONTRACTULUI**

3.1. S.C.EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. cedează Rezidentului dreptul de folosință asupra **Unității** și asupra **Infrastructurii** existente în Parcul Industrial Oradea III, pe o durată de 25 (douăzecișcinci) ani, respectiv 49 (patruzecișnouă) ani începând cu data semnării prezentului Contract de administrare și de prestări servicii conexe („Durata”).

**Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR**

4.1. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are în mod legal dreptul de proprietate asupra Terenului ("**Unității**") care formează obiectul prezentului Contract.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr...../2013 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

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 construirea **Proiectului** 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. 670/2009, Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și regulamentele (**Anexa .....**).

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

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și

**Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata terenul aflat în administrarea S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. și pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice.

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

4.2.3. **Nu** a fost declarat în faliment sau insolubil și, după cunoștința sa, nu a fost formulată nicio acțiune sau cerere pentru declararea falimentului sau a vreunei situații prevăzute de Legea 85/2006.

4.2.4. **Nu** există niciun act administrativ, nici o hotărâre judecătorească și nici un 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.

4.2.5. Organul decizional al Societății-mamă ..... a aprobat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial Oradea III, conform Hotărârii nr.../..... a .....

4.2.6. Informațiile prezentate în Oferta nr.../..... și în documentele de identificare sunt complete și reale.

4.2.7. Activitățile de producție și/sau Serviciile pe care le va desfășura Rezidentul pe suprafața de teren cedată în folosință exclusivă respectă integral ceințele 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.

4.2.8. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia.

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

5.1. În schimbul constituirii și exercitării dreptului de folosință asupra **Unității**, pe întreaga **Durată**, Rezidentul va plăti Administratorului o sumă reprezentând echivalentul în Lei al sumei de **5 (cinci) Euro/mp/25 de ani**, respectiv **5 (cinci) Euro/mp/49 de ani**, fără T.V.A., după cum urmează:

5.1.1. Începând cu data semnării prezentului Contract, Rezidentul va achita Administratorului **anual 0,20 Euro/mp, respectiv 0,10 Euro/mp** fără T.V.A., cu titlu de **Redevență anuală**, sumă ce se va plăti semestrial, în primele 15 (cincisprezece) zile calendaristice ale fiecărui semestru, *cu excepția* primei tranșe care se va achita în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea facturii.

5.1.3. *Adițional*, Rezidentul va achita **Taxa de administrare** în cuantum de **0,50 Euro/mp/an**, sumă ce se va achita semestrial, în primele 15 (cincisprezece) zile calendaristice ale fiecărui semestru. Taxa de administrare se va percepe de către Administrator începând cu data finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități până la limita Terenului, Rezidentul fiind notificat în prealabil cu cel puțin 1 (una) lună anterioară datei de începere a perceperii taxei de administrare.

**Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

În schimbul Taxei de administrare, Administratorul va asigura următoarele **Servicii**: iluminat public, curățire și dezapezire în spații comune, supraveghere acces în Parcul Industrial și în spații comune, întreținerea și repararea drumurilor interioare comune, monitorizarea și efectuarea demersurilor către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități, până la limita Terenului cedat în folosința Rezydentului. În cazul în care Rezydentul va cumpăra **Unitatea** în conformitate cu prevederile prezentului Contract, Administratorul și Rezydentul vor încheia un contract de administrare prin care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. se obligă să asigure serviciile specificate mai sus.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. la data scadenței stabilite de părți în contul nr.RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania.

5.3. Sumele prevăzute la articolele 5.1.1. și 5.1.2 se vor plăti în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezydent a facturii.

*Data primirii facturii* se consideră data ridicării facturii de către Rezydent de la sediul Administratorului, data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale. 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 **Redevenței** și/sau a **Taxei de administrare** în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezydentul datorează S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. 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. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Prețul Terenului, Redevența și Taxa de administrare vor fi actualizate anual cu inflația în Zona Euro, așa cum este comunicată de *Banca Centrală Europeană*.

5.6. Pe lângă plata Redevenței și a Taxei de administrare conform clauzelor 5.1. de mai sus, Rezydentul se obligă să plătească lunar/la scadență consumul de apă, energie electrică, termică, gaze naturale, canalizare și al altor utilități ori contravaloarea cheltuielilor de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezydent cu furnizorii/operatorii de servicii autorizați.

## Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

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

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

6.1.2. De a folosi **Unitatea, Infrastructura comună**, respectiv **Infrastructura exclusivă** aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, de a nu le degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract;

6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și să îi fie acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al

### **Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

utilizării și accesului la Teren;

6.1.4. După ce Rezidentul a realizat minimum 15% (cincisprezece la sută) din investiția la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei de ..... EUR (..... EURO) fără T.V.A., acesta va avea dreptul preferențial de a cumpăra Terenul, cu respectarea normelor legale în vigoare și pe baza aprobarea prealabilă a vânzării de către Adunarea Generală a Acționarilor S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate în desfășurarea activității pentru care este autorizat Rezidentul.

În cazul în care Rezidentul intenționează să își exercite acest drept, acesta va transmite Administratorului o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra Terenul împreună cu dovada care atestă sumele investite în Proiect până la data respectivă. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care Administratorul primește notificarea mai sus menționată, părțile vor desemna de comun acord un evaluator expert independent membru în *Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*, care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către Rezident.

Raportul de evaluare mai sus menționat nu va fi necesar în cazul în care construcțiile aferente Proiectului sunt finalizate și valoarea acestora depășește valoarea Investiției asumate, iar Procesul Verbal de recepție la finalizarea lucrărilor este atașat notificării trimise de Rezident către Municipality.

La momentul respectiv, contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul (**Anexa ...**) va fi semnat între S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. (în calitate de proprietar al Terenului și Vânzător) și Rezident (în calitate de cumpărător). Prețul plătit de Rezident pentru Teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele datorate cu titlu de Redevență plătite de la data încheierii prezentului Contract și până la data achiziției Terenului. Rezidentul va achita cu titlu de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din Prețul Terenului de 5 (cinci) Euro/mp (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de Redevență (și actualizate anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului.

În cazul în care, după achiziționarea Terenului, Rezidentul cumpărător nu își respectă – înăuntrul termenului prevăzut prin contractul de vânzare-cumpărare – obligația de a finaliza în proporție de 100% investiția inițială asumată prin prezentul Contract, contractul de vânzare-cumpărare încheiat având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra Unității va fi rezoluționat de drept, fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești.

6.1.5. De a beneficia de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate în Codul fiscal aprobat prin Legea nr.571/2003;

Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, Rezidentul se obligă să întocmescă și să transmită, pe propria cheltuială și pe proprie răspundere, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice documentația necesară, în conformitate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr.296/2007 și cu alte acte

### ***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

normative în vigoare la data depunerii documentației.

#### **6.2. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. are următoarele drepturi:**

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

6.2.2. De a emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial Oradea III;

6.2.3. De a sesiza 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.

6.2.4. De a inspecta Terenul, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident. Rezidentul va fi informat în scris cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de vizită. Respectivul inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă.

6.2.5. De a înscrie în Cartea Funciară promisiunea Rezidentului de vânzare către Administrator a construcțiilor edificate pe Teren.

6.2.6. De a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei, conform art.7.2.6. din prezentul Contract.

## Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

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

7.1.1. Să finalizeze, în termenii și în condițiile asumate, Investiția în valoare de ..... EURO, fără T.V.A.;

7.1.2. Să dezvolte Proiectul propus reprezentând construcția unei unități destinate ..... Administratorul recunoaște prin prezentul Contract că toate clădirile, construcțiile și instalațiile ce vor fi ridicate de către Rezident în baza acestui Contract devin și vor rămâne în proprietatea exclusivă a acestuia, împreună cu toate bunurile accesorii ale acestora, inclusiv conducte, cabluri și rețele electrice.

7.1.3. Să folosească Unitatea, Infrastructura comună, respectiv Infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contractului de administrare și prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea III, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator și ale prezentului Contract;

7.1.4. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract, să nu cesioneze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Unității și asupra Infrastructurii sau să schimbe destinația Unității ori natura activității/activităților desfășurate, **fără** acordul prealabil scris al Administratorului, acord ce nu va fi refuzat, condiționat sau întârziat în mod nerezonabil;

7.1.5. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea III, care face parte integrantă din prezentul Contract (**Anexa .....**);

### ***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

7.1.6. Să plătească Redevența, Taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V;

7.1.7. În termen de 4 (patru) luni de la data predării-primirii amplasamentului, să înceapă lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului.

Pentru evitarea oricărui dubiu, (i) dovada începerii procesului de proiectare se va face prezentând, la solicitarea scrisă a Administratorului, un contract de servicii de proiectare

încheiat de Rezident cu un arhitect/o societate specializată care să aibă ca obiect proiectarea Proiectului și (ii) dovada începerii procedurilor pentru obținerea autorizației de construire se va face prin prezentarea, la solicitarea scrisă a Administratorului, a certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.

7.1.8. Să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea Proiectului propus în termen de maximum 12 (douăsprezece) luni de la data intrării în posesia Unității, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului și care reprezintă **Anexa .....** la prezentul Contract.

Rezidentul îl va notifica pe Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea execuției lucrărilor de construcție.

Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție în vederea realizării Proiectului, precum și pe întreaga durată a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial Oradea, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.

În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri aflate în proprietatea/folosința Rezidentului și/sau a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial Oradea.

7.1.9. Să înceapă activitatea pentru care este autorizat și care respectă profilul de activitate al Parcului Industrial în termen de 2 (doi) ani de la începerea lucrărilor de construcție;

7.1.10. Să realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.

7.1.11. Să realizeze și să mențină numărul de angajați stipulat în *Angajamentul* referitor la personalul angajat, conform *Anexei reprezentate de Angajamentul referitor la personalul angajat asumat de rezident*, atașată la prezentul Contract (**Anexa .....**);

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

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.

7.1.13. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv *Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (Anexa .....*), precum și să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract.

### ***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

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

7.1.15. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate.

7.1.16. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial Oradea III, elaborate de Administratorul Parcului.

7.1.17. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

7.1.18. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Terenului la locațiile specificate și să plătească, la scadență, consumul de apă, energie electrică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilităților.

7.1.19. Să transfere către Administrator dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului, în termenii și condițiile prevăzute în art. 7.2.6 de mai jos.

Clădirile care formează Proiectul vor fi predate în starea în care acestea se află la data semnării de către părți a contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect vânzarea de către Rezident către Administrator a construcțiilor și/sau îmbunătățirilor existente pe Teren.

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

7.1.21. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței de către proprietarii sau deținătorii acestora a unităților învecinate.

7.1.22. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înscrierea în *Cartea Funciară* a dreptului de suprafață în favoarea sa și să suporte orice cheltuielă în acest sens.

După înscrierea dreptului real de suprafață în *Cartea Funciară* (Partea a III a) în favoarea sa, Rezidentul va pune, neîntârziat, la dispoziția Administratorului o copie certificată a încheierii emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate.

7.1.23. Cu excepția situației în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor și condițiilor din prezentul Contract, să predea la încetarea Contractului Unitatea în stare corespunzătoare, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire.

În situația în care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. decide să nu-și exercite dreptul de achiziționare a construcțiilor edificate de către Rezident pe Terenul aflat în folosința acestuia, dispozițiile clauzei 7.2.6 se vor aplica în mod corespunzător.

7.1.24. Rezidentul va fi obligat că la data încetării prezentului Contract să demoleze construcțiile Proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea, *numai* în situația în care Rezidentul nu a vândut construcțiile unei terțe persoane în conformitate cu dispozițiile clauzei 7.2.6., în termen de 1 (un) an de la data la care S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. a refuzat oferta de a cumpăra construcțiile.

## **7.2. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. are următoarele obligații:**

7.2.1. Să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice alt mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract.

7.2.2. Să asigure accesul direct de la terenul principal la rețeaua de drumuri naționale, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip.

### ***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

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-l garanteze pe Rezident împotriva pierderii totale sau parțiale a dreptului de folosință asupra Terenului și împotriva oricăror tulburări asupra acestui drept, provenite din partea sa ori din partea unor terți.

7.2.5. Să predea terenul Rezidentului în termen de maximum 30 (treizeci) zile de la data semnării Contractului.

În cazul în care – din motive obiective și neimputabile Administratorului – *nu* este posibilă respectarea termenului de 30 zile prevăzut pentru predarea-primirea Unității, Societatea-Administrator se obligă să notifice Rezidentul referitor la prelungirea termenului de predare-primire, fără atragerea vreunei sancțiuni pecuniare în sarcina Administratorului.

La data predării terenului, se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a Terenului, care va fi atașat ulterior la prezentul Contract (*Anexa Proces-verbal de predare-primire a*



terenului) și se va semna de către ambele părți. Procesul-verbal de predare-primire a terenului va constata starea fizică a terenului și va atesta primirea efectivă a Terenului de către Rezident, în vederea exploatarea acestuia.

7.2.6. Administratorul are dreptul de a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit care va fi calculat la valoarea de piață a Proiectului la data depunerii ofertei, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent atașat notificării respective.

În cazul în care Administratorul nu comunică o notificare de cumpărare în intervalul de timp de mai sus, se va interpreta că a renunțat la opțiunea sa de a cumpăra Proiectul, cu excepția cazului în care părțile au convenit în alt sens.

În termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării, Rezidentul îi va aduce Administratorului la cunoștință dacă:

- (v) dorește să prelungească Durata Inițială, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Contract;
- (vi) dorește să cumpere Terenul; în acest caz, Părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor art. 6.1.4, iar oferta de cumpărare a Administratorului va rămâne fără obiect;
- (vii) decide să vândă Proiectul unui terț care a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Administrator, menționată mai sus;

În acest caz, terțul cumpărător va fi obligat în conformitate cu dispozițiile Contractului de vânzare-cumpărare (**Anexa ...**) să efectueze în cadrul Proiectului propus doar activitățile permise de lege în cadrul parcurilor industriale și de Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea III;

- (viii) este de acord cu vânzarea Proiectului către Administrator.

Netrimiteria de către Rezident a vreunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumpărare.

În cazul în care Rezidentul notifică Administratorul în sensul ca acceptă să vândă Proiectul acestuia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător până la expirarea Duratei, convenindu-se că transmiterea

### ***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către Administrator în notificarea de mai sus.

7.2.7. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, energie termică) la limitele Terenului.

Toate rețelele de utilități sunt prevăzute a se finaliza și a fi disponibile pentru conectare la limitele Terenului până la data de ....., cel târziu.

7.2.8. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Proprietarul Terenului.

7.2.9. S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitatea aflată în folosința acestuia.

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

8.1. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe 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 părților, prin act adițional.
- 9.2. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe se reziliază *de drept*, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în oricare din următoarele cazuri:
- 9.2.1. *Prin simpla notificare:*
- a) în situația în care Rezydentul nu plătește Redevența și/sau Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii;
  - b) în situația în care Rezydentul nu folosește Unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite în art.II 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 S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.;
  - c) în situația în care Rezydentul 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 S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. menționând caracteristicile acestei încălcări;
  - d) în cazul în care Rezydentul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la Art. VII, punctele 7.1.6.,7.1.7. și 7.1.8. din prezentul Contract, respectiv cele referitoare la începerea lucrărilor de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului, la începerea lucrărilor de construcție pentru realizarea proiectului propus și la începerea activității propriu-zise;
  - e) în situația în care Rezydentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Oradea III (anexat) 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 S.C.

### ***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A..

9.2.2. *Prin simpla notificare a Rezydentului*, dacă S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. 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 Rezydent prin care se reclamă o astfel de încălcare.

9.3. În situația apariției vreunui caz de încălcare de către vreuna din părți a clauzelor 9.2.1. și 9.2.2, cealaltă parte are dreptul să opteze, în condițiile prezentului Contract, *fie* pentru continuarea relației și acordarea unui termen de grație pentru respectarea obligațiilor încălcate, *fie* pentru rezilierea prezentului Contract.

9.4. De asemenea, *Contractul încetează de drept*, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, în oricare din următoarele situații:

9.4.1. Una dintre părți intră în procedura insolvenței/falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare, potrivit Legii nr.85/2006;

9.4.2. Titlul de Parc Industrial acordat Societății-Administrator EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. încetează, este revocat sau anulat.

9.5. Prezentul Contract *încetează prin ajungerea la termen* și fără a fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

9.6. În cazul încetării/rezilierii, Administratorul are dreptul să intre în posesia Unității ce a format obiectul prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii.

9.7. În cazul rezilierii/denunțării/încetării prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe, acesta va fi radiat din Cartea Funciară.

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

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

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

10.3. Orice plată făcută de către Rezident către S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. 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**

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

### ***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

de orice răspundere. 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 și trebuie să prezinte un certificat emis în acest sens de Camera de Comerț a României. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a părții sale din prezentul Contract în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

## **Art. XII. LITIGII**

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

12.2. Acest Contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea româna. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) se va deduce în fața instanței de judecată competentă conform legislației din România.

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

12.4. - Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

## **Art. XIII. DISPOZIȚII FINALE**

13.1. 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 conține o condiție esențială pentru prezentul Contract.

13.2. Părțile convin ca termenele și clauzele acestui Contract sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților nicio informație din Contract sau în legătură cu Contractul, fără acordul prealabil expres al celeilalte părți.

13.3. Anexele menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se încheie în același număr de exemplare ca și Contractul:

- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa .... – Cartea funciară
- Anexa ..... – Planul de situație
- Anexa .... – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa ..... – Angajamentele asumate de Rezidentreferitoare la personalul angajat
- Anexa ..... – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa ..... – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa ..... – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa ..... – Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Oradea II
- Anexa ..... – Contractul de vânzare-cumpărare

***Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL EUROBUSINESS PARC ORADEA III***

**Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ....., la sediul S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.**

**ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,**

**REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL,**

**S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.**

**S.C. .... SRL/S.A.**

**Director General,  
DELIA UNGUR**

**Administrator/Director General**

**VIZAT Juridic,  
Consilier Juridic MIHAELA POP-COȚ**

**Anexa nr.1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL  
EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

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

**PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE  
A TERENULUI (UNITĂȚII) DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL  
EUROBUSINESS PARC ORADEA III**

Încheiat astăzi, .....

Între:

S.C. EUROBUSINESS PARC S.A., cu sediul în Oradea, Piața Unirii Nr.1, camera 133,  
CUI 24734055 reprezentată de către prin ....., având funcția de  
....., în calitate de *Administrator*  
și

S.C. .... SRL, 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*,

Cu ocazia predării/primirii Terenului în suprafață de ..... m.p. identificată în  
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, în principal, cu  
prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale  
Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea III, pe toată durata desfășurării  
activității acestuia în Parcul Industrial Oradea III.

**ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,**

**REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL,**

**S.C. EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.**

**S.C. .... SRL/S.A.**

