



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA



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

Proiect de
HOTĂRÂRE

pentru aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 4.339 mp, înscris în CF 193217 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în favoarea societății DITO GROUP S.R.L., cu plata prețului în rate și rezerva proprietății

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 187324/1 din 25.04.2025, prin care Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri, propune aprobarea vânzării terenului - în suprafață de 4.339 mp - identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF nr. 193217 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în favoarea societății DITO GROUP S.R.L., cu plata prețului în rate și rezerva proprietății;

Văzând că, potrivit CF nr. 193217 - Oradea, terenul propus pentru vânzare - în suprafață de 4.339 mp - se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea;

Luând în considerare, adresa nr. 513 / 187102 din 24.04.2025, prin care societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., solicită înaintarea demersurilor pentru aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 4.339 mp, identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF 193217 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în favoarea societății DITO GROUP S.R.L., cu plata prețului în rate și rezerva proprietății;

Având în vedere Minuta cu nr. înreg. 487 din 16.04.2025, încheiată cu prilejul negocierii directe desfășurate între societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și societatea DITO GROUP S.R.L., referitoare la atribuirea unei suprafețe de teren în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în vederea construirii unei clădiri, având suprafața de aproximativ 870 mp, destinată activității de producție și distribuție masticuri bituminoase, prelucrarea și asamblarea produselor pe bază de bitum;

Luând în considerare Raportul de evaluare întocmit de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., Popa Liviu - George, pentru stabilirea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în ipoteza specială a utilizării proprietății conform Regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness I Oradea, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, conform căruia prețul de referință minim de pornire în procedura de negociere, este de 50 Euro / mp fără TVA;

Ținând cont de prevederile O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice și ale Regulamentului de funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I Oradea aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 86 din 2025;

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

În baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (4) lit. f), alin. (6) lit. b), art. 136, art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Municipiului Oradea
Hotărâște

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare al terenului în suprafață de 4.339 mp - identificat cu numărul cadastral 193217, înscris în CF nr. 193217 - Oradea, întocmit de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., Popa Liviu - George, pentru stabilirea valorii de piață a imobilului, în ipoteza specială a utilizării proprietății conform Regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness I Oradea, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, conform căruia prețul de referință minim de pornire în procedura de negociere, este de 50 Euro / mp fără TVA (anexat în sinteză - Anexa 1).

Art. 2. Se aprobă rezultatele negocierii directe purtate de către Comisia de negociere cu viitorul rezident - societatea DITO GROUP S.R.L., conform documentului reprezentat de Minuta nr.487 din 16.04.2025.

- Art. 3.** Se aprobă vânzarea terenului, în suprafață de 4.339 mp, identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF nr. 193217 - Oradea (nr. inventar 120067/24), situat în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în favoarea societății DITO GROUP S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.
- Art. 4.** Se aprobă prețul de vânzare de 260.340 Euro fără TVA, reprezentând 60 Euro / mp fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de 10.413,60 Euro / an fără TVA.
- Art. 5.** Se aprobă conținutul contractului de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății dintre UAT - Municipiul Oradea și societatea DITO GROUP S.R.L. având ca obiect terenul - în suprafață de 4.339 mp - identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF nr. 193217 - Oradea, conform Anexei nr. 2.
- Art. 6.** Se aprobă conținutul Contractului de administrare și de prestări servicii conexe care se va încheia între societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și societatea DITO GROUP S.R.L., conform Anexei nr. 3.
- Art. 7.** Se aprobă încheierea de către părțile implicate a Contractului de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, conform Anexelor nr. 2 - nr. 3, respectiv mandatarea primarului Municipiului Oradea, pentru semnarea acestora.
- Art. 8.** Se mandatează dl. Kovács László - Attila, director general provizoriu, pentru ca în numele și pe seama societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., în calitate de administrator al Parcului Industrial Eurobusiness I Oradea, raportat la terenul - în suprafață totală de 4.339 mp - identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF nr. 193217 - Oradea, să semneze Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, conform Anexei nr. 3.
- Art. 9.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică, Direcția Juridică, societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și societatea DITO GROUP S.R.L.
- Art. 10.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - PMO - Direcția Patrimoniului Imobiliar (DPI) - Serviciul Terenuri;
 - PMO - Direcția Economică;
 - O.C.P.I. Bihor - Serviciul de Carte Funciară;
 - societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.;
 - societatea DITO GROUP S.R.L.

INIȚIATOR

Primar
Florin Birta



**PROIECT
AVIZAT**

Secretar general
Eugenia Borbei

REFERAT DE APROBARE
pentru PROIECTUL DE HOTĂRÂRE

**privind vânzarea terenului, în suprafață de 4.339 mp, înscris în CF nr. 193217 - Oradea,
situat în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în favoarea societății DITO GROUP S.R.L.,
cu plata prețului în rate și rezerva proprietății**

Prin adresa nr. 513 / 187102 din 24.04.2025, societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., solicită realizarea demersurilor pentru aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 4.339 mp, identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF 193217 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în favoarea Societății DITO GROUP S.R.L., cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

Având în vedere Minuta cu nr. înreg. 487 din 16.04.2025, încheiată cu prilejul negocierii directe desfășurate între societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și societatea DITO GROUP S.R.L., referitoare la atribuirea unei suprafețe de teren în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în vederea construirii unei clădiri, având suprafața de aproximativ 870 mp, destinată activității de producție și distribuție masticuri bituminoase, prelucrarea și asamblarea produselor pe bază de bitum.

Potrivit Minutei de negociere, societatea DITO GROUP S.R.L. se angajază la:

- ✓ realizarea unei investiții în valoare de 450.000 Euro, fără TVA;
- ✓ numărul locurilor de muncă, minim 7 - ce vor fi realizate etapizat până în anul 2028;
- ✓ derularea investiției se va desfășura etapizat și este de 60 (șaizeci) luni calculată de la data semnării contractului de vânzare - cumpărare cu plata în rate și rezerva proprietății;
- ✓ valoarea oferită pentru teren, este 60,00 Euro / mp, fără TVA.

Luând în considerare faptul că bunul imobil constând în teren cu suprafața de 4.339 mp, înscris în C.F. nr. 193217 - Oradea, se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea (nr. inventar 120067/24).

Ținând cont de prevederile O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice și ale Regulamentului de funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I Oradea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 86 din 2025;

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

În baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (4) lit. f), alin. (6) lit. b), art. 136, art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

SUPUN SPRE DEZBATERE
ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 4.339 mp, identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF 193217 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în favoarea societății DITO GROUP S.R.L., cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

INITIATOR
PRIMAR
Florin Birta





RAPORT DE SPECIALITATE

Nr. 187324/2

Data: 25.04.2025

pentru aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 4.339 mp, înscris în CF 193217 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în favoarea societății DITO GROUP S.R.L., cu plata prețului în rate și rezerva proprietății

Prezentul Raport de specialitate s-a întocmit, de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, în baza Referatului de aprobare al primarului cu nr. 187324/1 din 25.04.2025, privind aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 4.339 mp, identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF 193217 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în favoarea societății DITO GROUP S.R.L., cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

Potrivit CF nr. 193217 - Oradea, terenul propus pentru vânzare, cu suprafața de 4.339 mp, se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea.

Prin adresa nr. 513/187102 din 24.04.2025, societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., solicită înaintarea demersurilor pentru aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 4.339 mp, identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF 193217 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în favoarea societății DITO GROUP S.R.L., cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

Având în vedere Minuta cu nr. înreg. 487 din 16.04.2025, încheiată cu prilejul negocierii directe desfășurate între societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și societatea DITO GROUP S.R.L., referitoare la atribuirea unei suprafețe de teren în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în vederea construirii unei clădiri, având suprafața de aproximativ 870 mp, destinată activității de producție și distribuție masticuri bituminoase, prelucrarea și asamblarea produselor pe bază de bitum;

Văzând că potrivit Minutei de negociere, societatea DITO GROUP S.R.L. își asumă următoarele obligații:

- ✓ realizarea unei investiții în valoare de 450.000 Euro, fără TVA;
- ✓ numărul locurilor de muncă minim 7, ce vor fi realizate etapizat până în anul 2028;
- ✓ derularea investiției se va desfășura etapizat și este de 60 (șaizeci) luni calculată de la data semnării contractului de vânzare - cumpărare cu plata în rate și rezerva proprietății;
- ✓ valoarea oferită pentru teren, este 60,00 Euro / mp, fără TVA;

Luând în considerare Raportul de evaluare întocmit de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., Popa Liviu - George, pentru stabilirea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în ipoteza specială a utilizării proprietății conform Regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness I Oradea, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, conform căruia prețul de referință minim de pornire în procedura de negociere, este de 50 Euro / mp fără TVA;

Ținând cont de prevederile O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice și ale Regulamentului de funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I Oradea aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 86 din 2025;

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

În baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (4) lit. f), alin. (6) lit. b), art. 136, art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNEM **Consiliului Local al Municipiului Oradea**

1. Însușirea Raportului de evaluare al terenului în suprafață de 4.339 mp - identificat cu numărul cadastral 193217, înscris în CF nr. 193217 - Oradea, întocmit de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., Popa Liviu - George, pentru stabilirea valorii de piață a imobilului, în ipoteza specială a utilizării proprietății conform Regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness I Oradea, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, conform căruia prețul de referință minim de pornire în procedura de negociere, este de 50 Euro / mp fără TVA (anexat în sinteză - Anexa 1),

2. Aprobarea rezultatelor negocierii directe purtate de către Comisia de negociere cu viitorul rezident - societatea DITO GROUP S.R.L., conform documentului reprezentat de Minuta nr. 487 din 16.04.2025.
3. Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 4.339 mp, identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF nr. 193217 - Oradea (nr. inventar 120067/24), situat în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în favoarea societății DITO GROUP S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.
4. Aprobarea prețului de vânzare de 260.340 Euro fără TVA, reprezentând 60 Euro / mp fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de 10.413,60 Euro / an fără TVA.
5. Aprobarea conținutului Contractului de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății dintre UAT - Municipiul Oradea și societatea DITO GROUP S.R.L., având ca obiect terenul - în suprafață totală de 4.339 mp - identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF nr. 193217 - Oradea, conform Anexei nr. 2.
6. Aprobarea conținutului Contractului de administrare și de prestări servicii conexe care se va încheia între societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și societatea DITO GROUP S.R.L., conform Anexei nr. 3.
7. Aprobarea încheierii de către părțile implicate a Contractului de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, conform Anexelor nr. 2 și nr. 3, respectiv mandatarea primarului Municipiului Oradea, pentru semnarea acestora.
8. Mandatarea d-lui Kovács László - Attila, director general provizoriu, pentru ca în numele și pe seama societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., în calitate de administrator al Parcului Industrial Eurobusiness I Oradea, raportat la terenul - în suprafață totală de 4.339 mp - identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF nr. 193217 - Oradea, să semneze Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, conform Anexei nr. 3.

Cristian Popescu

Director ex. adj. D.P.I.

Eduard Florea

Director ex. Dir. Economică

Oltea Diana Marc

Director Dir. Juridică

Steliana Marinescu

Șef Serviciu Terenuri

Intocmit Ramona Țucudean

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 193217 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA, str. Petre P Carp nr.cad. 193217

PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS I

JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL ORADEA

UTILIZATOR DESEMNAT

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Martie 2025

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, str. Petre P Carp nr. cad. 193217, în incinta Eurobusiness Parc Oradea I, jud. Bihor, reprezentând teren intravilan în suprafața de 4.339 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea având nr.cad. 193217 din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării are în prezent destinația de teren intravilan.

- Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.
- Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan în suprafața de 4.339 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea având nr.cad. 193217 din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA.
- Tipul valorii: valoarea de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea I, respectând condițiile impuse prin regulament.
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat.
- Cursul BNR este: 1 EURO –4,9771 LEI, valabil la data de 31.03.2025 ;
- Data evaluării: 31.03.2025
- Data inspecției: 31.03.2025
- La realizarea raportului s-au avut în vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Popa Liviu George –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația 15389.
- În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață fără TVA (în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea I, respectând condițiile impuse prin regulament) a proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafața de 4.339 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea având nr.cad. 193217 din proprietatea MUNICIPIUL ORADEA, la:

1.079.782 LEI echivalent a 216.950 EURO

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9771 LEI, din data de 31.03.2025.

POPA LIVIU GEORGE
Evaluator autorizat EPI, BM și EI
Membru titular ANEVAR

CONTRACTUL DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE
NR.... DIN DATA DE

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- 1.1. MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, cod 410100, Cod Fiscal 4230487, reprezentat de domnul Birta Florin Alin – Primar,
- 1.2. Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.**, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dl KOVÁCS LÁSZLÓ – ATTILA, cu funcția de Director General Provizoriu, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,
- și
- 1.3. Societatea DITO GROUP S.R.L.** înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. Oradea, Calea Borșului, nr.32F1, Județul Bihor, Tel: 0732/154.535; Fax: 0259/411.017, e-mail: alex@dito-group.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J05/2006/05.10.2006, având C.U.I RO 19074416, cont IBAN nr. RO57BACX0000000381015000 deschis la Banca Unicredit Bank S.A., reprezentată legal de dl. Proca Alexandru Valentin, cu funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS I, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de hectare, situat în Oradea, Șoseaua Borșului, Județul Oradea, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea publică a Municipiului în proprietatea privată a Municipiului în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 985/2008;
- Municipiul este acționarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul și **Administratorul** au încheiat în data de 19 Noiembrie 2008 Contractul de Administrare nr. 196329 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.1030/2008 cu modificările ulterioare;
- În baza Ordinului 685/2008 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Oradea I funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății **AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.**,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul **lucrări de construcții a drumurilor și autostrăzilor** și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea **activităților sale de producție și distribuție masticuri bituminoase, prelucrarea și asamblarea produselor pe bază de bitum** și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv **”Construcțiile”**) și (ii) și pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ** conform Minutelor Nr.487/16.04.2025.

- Încheierea acestui Contract a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.....
- La data prezentului Contract, părțile au încheiat: (i) Contractul autentificat sub nr./..... de, prin care Proprietarul a semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății cu Rezidentul având ca obiect Terenul ("**Contractul de Vânzare - Cumpărare**"), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.25/2009 și modificat prin Hotărârile Consiliului Local Oradea nr.511/2013, nr.768/2014, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, nr.321/27.03.2018, nr.543/24.05.2018, nr.30/30.01.2019, nr.608/14.08.2020, nr.23/27.01.2022, nr.833/29.09.2022 și nr.86/27.02.2025;
- Noul Cod Civil.

PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE.

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexes ("Contractul") îl reprezintă cedarea dreptului de folosință liniștită și netulburată asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos) existente la orice moment în Parcul Industrial, precum și prestarea Serviciilor (astfel cum sunt definite mai jos), toate acestea în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate la Art. V de mai jos.

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

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea accesului în Parcul Industrial și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.
- f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin „spații comune” părțile înțeleg toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* Unității și a unităților deținute de ceilalți rezidenți din Parcul Industrial.

În cazul în care Rezidentul finalizează în procent de 100% investiția, își îndeplinește angajamentele asumate și plătește anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare, în conformitate cu prevederile **Contractului de Vânzare - Cumpărare**, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

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

- Adresă: strada Petre P. Carp, Oradea, Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: 4.339 (patru mii treisut treizeci și nouă) metri pătrați;
- Număr cadastral: 193217
- Număr de carte funciară: 193217

Cartea Funciară nr. **193217** - Oradea în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca și **Anexele nr.2 și nr. 3** Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul Industrial (respectiv din **Proprietate**).

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

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

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

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

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

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

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

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

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere, și garantează următoarele:

- 4.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are în mod legal dreptul de administrare asupra Terenurilor (“Unității”) și are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile și de a-și asuma față de Rezident obligațiile prevăzute în prezentul Contract.
- 4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului 685/2008 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul nr.902/2016 al M.D.R.A.P., a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.
- 4.1.3. Terenul **nu** face și nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau al vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.
- 4.1.4. La data semnării, terenul **nu** constituie și nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ.
- 4.1.5. Terenul **nu** este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terțe persoane.
- 4.1.6. Terenul **nu** este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.
- 4.1.7. Terenul **nu** prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător.
- 4.1.8. Terenul, conform avizelor operatorilor de rețele de utilități din zonă, este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica Rezidentul să realizeze Proiectul propus, incluzând dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.
- 4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.670/2009 (Anexa nr.9).
- 4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea Terenului.
- 4.1.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Administrator și constituie obligația legală, valabilă și angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.
- 4.1.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul “Legi” este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5. Societatea **DITO GROUP S.R.L.** și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Scrisorii de Intenție nr.191/17.02.2025.**

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

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

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

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

4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, Rezidentul

nu poate fi ținut răspunzător pentru nicio încălcare de către terțe părți a obligațiilor legale privind protecția mediului.

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

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

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

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

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

Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la 4.339 m.p. Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând de la data semnării prezentului Contract.

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

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

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

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

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

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

6.1.2. De a beneficia de folosință și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura

Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradeze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.

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

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

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

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

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

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

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

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

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

Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție. Respectiv Inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.

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

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

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

Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

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

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

- 7.1.3. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activitățile autorizate și acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale și Regulamentului, precum și oricăror altor Legi aplicabile.
- 7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare și orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V.
- 7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție destinate realizării Proiectului, precum și pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spațiile verzi etc.
- 7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde față de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanță cu dispozițiile Legilor aplicabile.
- 7.1.7. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității.
- 7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.
- 7.1.9. Să respecte toate obligațiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (Anexa 7), precum și cele privind acordul rezidenților vecini pentru funcționarea Unității, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.
- 7.1.10. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.
- 7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării și operării investiției.
- 7.1.12. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract.
- 7.1.13. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.
- 7.1.14. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract, și care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator.
- 7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Unității la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct și exclusiv și care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizați, toate în concordanță cu necesitățile exprese ale Rezidentului.
- 7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită.
- 7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței unităților de către proprietarii sau deținătorii unităților învecinate.
- 7.1.18. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare - Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unității - un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe, având conținutul-cadru anexă la Regulament.
- 7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 10 (zece) zile de la cumpărarea Unității, la administrația Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage după sine plata de către proprietar a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și poate duce la pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile.

Penalitățile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menționat, cu Administratorul.

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

7.2. Administratorul are următoarele obligații:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.11. Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.

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

7.2.13. Să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosința normală asupra Unității, Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive.

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

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

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

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

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

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

- a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident, prin care este semnalată încălcarea sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;
- b) Administratorul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, iar Rezidentul este îndreptățit să înceteze acest contract, în conformitate cu termenii acestuia;
- c) Titlul de parc industrial acordat Administratorului încetează, este revocat sau anulat.

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

de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății sau pentru orice alt motiv și nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unității.

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

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

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

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

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

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

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

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

Art. XII. LITIGII

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

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

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

Art. XIII. COMUNICĂRI

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

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

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

Către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În atenția: Silaghi Teodora Alina

Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,

Oradea, Județul Bihor

Fax: 0259/408.863

E-mail: contact@adlo.ro

Către Societatea DITO GROUP S.R.L.

În atenția: Proca Alexandru Valentin

Adresa: Calea Borșului, nr.32 F1

Oradea, Județul Bihor

Fax: 0259/411.017

E-mail: alex@dito-group.ro

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

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

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

MUNICIPIUL ORADEA (PROPRIETAR)

REZIDENT,

PRIMAR

BIRTA FLORIN ALIN

Societatea DITO GROUP S.R.L.

ADMINISTRATOR

PROCA ALEXANDRU VALENTIN

VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcția Juridică
MARC OLTEA DIANA

ADMINISTRATOR,
Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

DIRECTOR GENERAL PROVIZORIU
KOVÁCS LÁSZLÓ – ATTILA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN



ANCP
Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 193217 Oradea

Nr. cerere 30566
Ziua 26
Luna 02
Anul 2025

Cod verificare
100186659461



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea, Str Petre Carp

Nr. inv. 120067/24

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	193217		4.339	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
97267 / 24/11/2015		
Act Administrativ nr. HCL 677, din 29/10/2015 emis de Cons. Loc. Oradea (doc. cad. avizată cu nr. 86772/20015);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Legii nr. 213/1998 în seria rg. inch. nr. 60695 din 16/10/2009;, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ORADEA , proprietate privata		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 192934/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 91318 din 05/11/2015;		

C. Partea III. SARCINI .

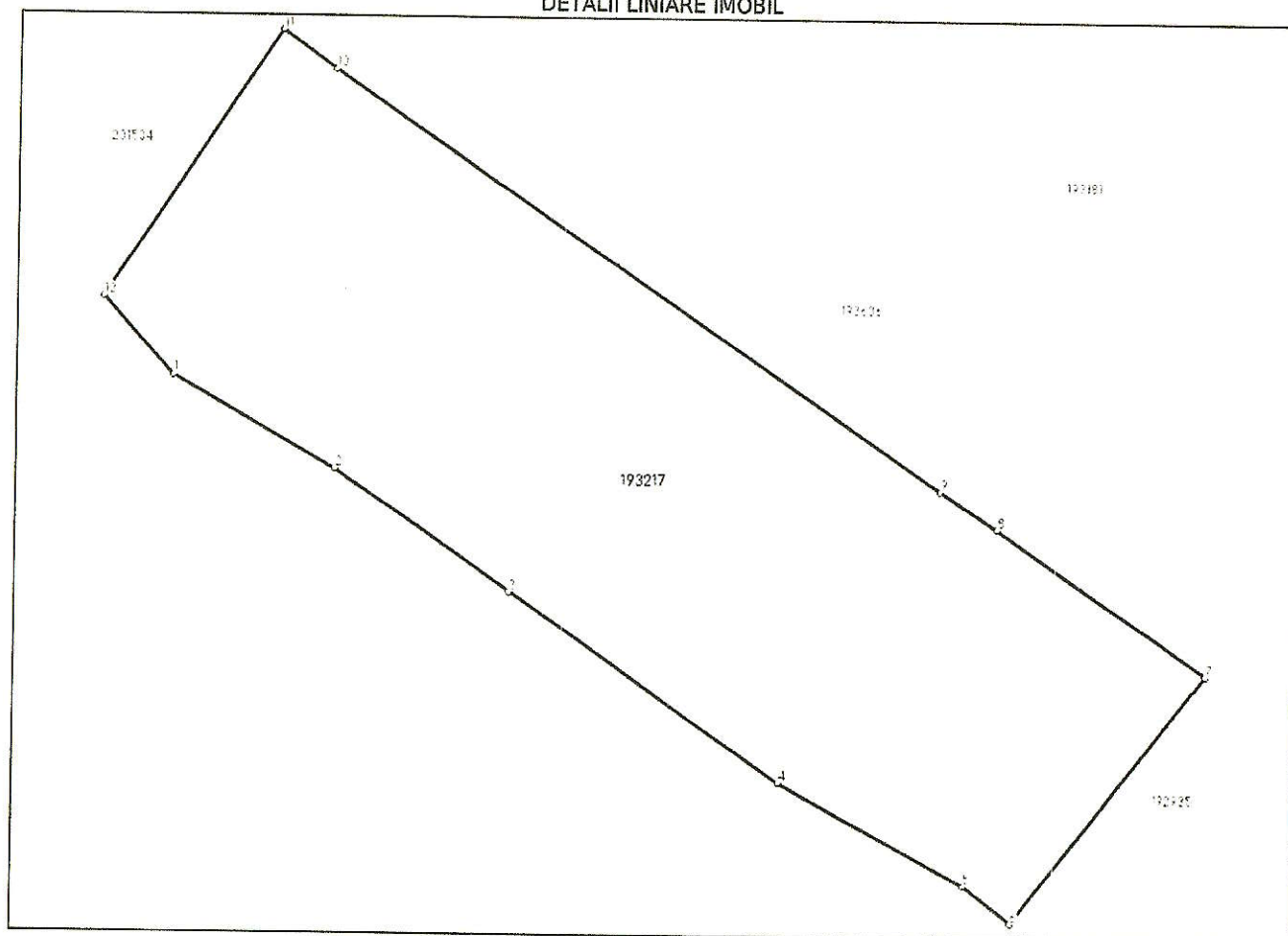
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
193217	4.339	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	4.339	-	-	-	Lot 2

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.404
2	3	23.261
3	4	35.982
4	5	23.028
5	6	6.488
6	7	34.291

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	27.677
8	9	7.468
9	10	80.254
10	11	7.245
11	12	34.969
12	1	11.406

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,
03-03-2025

Asistent Registrator,
RODICA DANA BADEA

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Fisa mijlocului fix

Numar de inventar 120067/24

Document provenienta: Carte Funciara nr. 2 din 01/06/2016

Valoare de inventar: 243.543,33

Amortizare lunara: 0,00

Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice

Teren Parc Ind I - 4.339 mp

CF 193217, teren liber desprins din nr inventar 120067

Loc de folosinta

PMO TOTAL GENERAL/TOTAL PMO/ADLO/AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA TOTAL - Date in administrare/AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA - PARCUL INDUSTRIAL I - TOTAL/AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA - PARCUL INDUSTRIAL I

Luna: 4 Anul: 2025

Grupa: 0

Cod clasificare: 01.

Cont contabil: 211.01.00

Data dariei în folosinta:

Anul: 2009

Luna: 2

Data amortizarii complete:

Anul: 3009

Luna: 2

Durata normala de functionare:

12000 LUNI

Domeniul: Privat

Suprafata: 4,339.0000

Nr. cadastral: 193217

Nr. carte funciara:

193217

Cota de amortizare: 0%

Nr. Inventar de la numar umar	Documentul (data,felul, numarul)	Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Sold	Soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare"
120067/24	Carte Funciara: 2 - 01/06/2016	Valoare initiala	1	189.649,45			
		Valoare reevaluat		189.649,45			
	01/07/2016	Valoare diminuat in baza raportului de evaluare din noiembrie 2015			35.149,81	154.499,64	0,00
	01/08/2017	valoare majorata in baza rap. de eval. din iulie 2017		4.064,78		158.564,42	0,00
	28/12/2018	Reevaluare: 28/12/2018		11.587,58		170.152,00	0,00
	28/12/2018	Reevaluare: 28/12/2018			2.615,15	167.536,85	0,00
	28/12/2018	Reevaluare: 28/12/2018		249,58		167.786,43	0,00
	01/12/2019	val.diminuata cf.rap.de eval.Popa Liviu George iunie 2019;HCL 625/2019			3.775,43	164.011,00	0,00
	28/12/2021	Reevaluare: 28.12.2021		28.314,05		192.325,05	0,00
	28/12/2021	Reevaluare: 28.12.2021			5.313,53	187.011,52	0,00
	28/12/2021	Reevaluare: 28.12.2021		607,03		187.618,55	0,00
	28/12/2021	Reevaluare: 28.12.2021			363,95	187.254,60	0,00
	31/12/2024	Reevaluare: 31/12/2024		69.003,05		256.257,65	0,00
	31/12/2024	Reevaluare: 31/12/2024			12.949,39	243.308,26	0,00
	31/12/2024	Reevaluare: 31/12/2024		1.479,37		244.787,63	0,00
	31/12/2024	Reevaluare: 31/12/2024			1.244,30	243.543,33	0,00
		Sold final		243.543,33			
		Valoarea amortizata cumulata			0,00		
		Valoare ramasa de amortizat				0,00	
		Amortizare lunara			0,00		
		Diferente valoare ramasa de amortizat					

MINUTA

încheiată astăzi, 16.04.2025, ora 11:00, cu prilejul negocierii directe desfășurate între
Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și
Societatea DITO GROUP S.R.L.

Membrii Comisiei formate din domnul Eduard Florea, domnul Popescu Cristian și domnul Kovács László
- Attila s-au întâlnit astăzi, 16.04.2025, ora 11:00, cu reprezentantul Societății DITO GROUP S.R.L. –
domnul Proca Alexandru Valentin, conform actelor de împuternicire anexate prezentei.

Convocarea Comisiei a fost realizată prin Adresa nr.471/14.04.2025, în baza Scrisorii de intenție
nr.191/17.02.2025, din care rezultă interesul ferm din partea Societății DITO GROUP S.R.L. de a realiza
în Parcul Industrial EUROBUSINESS I o nouă investiție în valoare de cel puțin 450.000 EURO.

Având în vedere cele expuse mai sus, au fost abordate și discutate următoarele aspecte:

*I. Referitor la investiția pe care Societatea DITO GROUP S.R.L. propune să o realizeze pe parcela de
teren din Parcul Industrial EUROBUSINESS I (situată în Oradea, Strada Petre P. Carp și aflat în
proprietatea Municipiului Oradea):*

Reprezentantul Societății DITO GROUP S.R.L., domnul Proca Alexandru Valentin, a prezentat în detaliu
Proiectul pe care viitorul rezident urmează să-l realizeze în Parcul Industrial Eurobusiness I și care
constă în **construirea unei clădiri în suprafață totală de aproximativ 870 mp.** destinată activității de
producție și distribuție masticuri bituminoase, prelucrarea și asamblarea produselor pe bază de
bitum.

Suprafața totală de teren pe care Societatea DITO GROUP S.R.L. își va dezvolta Proiectul este de 4.339
mp, identificat cu nr. cad. 193217.

Valoarea totală a investiției asumate este de 450.000 (patrusutecincizecimii) Euro, fără T.V.A.

Numărul locurilor de muncă care vor fi create în urma finalizării investiției în Parcul Industrial
EUROBUSINESS I va fi de minimum 7 (șapte) locuri de muncă ce vor fi realizate etapizat direct de către
rezidentul care va exploata clădirea/clădirile.

Derularea investiției se va desfășura etapizat și este de 60 (șaizeci) luni calculată de la data semnării
contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății al cărui obiect
va consta în cesionarea oneroasă a dreptului de folosință temporară asupra terenului în suprafață
totală de 4.339 mp. și asupra infrastructurii Parcului Industrial EUROBUSINESS I ORADEA.

În schimbul constituirii dreptului de folosință, Societatea DITO GROUP S.R.L. avansează prețul minim în valoare de 50,5 Euro/mp./25 ani, respectiv de 2,02 Euro/mp./an.

Membrii Comisiei precizează că, în cazul altor rezidenți care au negociat pentru parcele aflate în proprietatea Municipiului Oradea, prețul oferit a fost peste cel minim (cu titlu exemplificativ între 60 - 75 Euro).

f În schimbul constituirii dreptului de folosință, Societatea DITO GROUP S.R.L. avansează prețul minim în valoare de 60 Euro/mp./25 ani, respectiv de 2,4 Euro/mp./an, preț care este acceptat în unanimitate de comisia de negociere.

Adițional, Societatea va achita taxa de administrare în cuantum de 0,5 Euro/mp./an.

Terenul se va preda la momentul încheierii Contractului de Vânzare - Cumpărare și a Contractului de administrare și prestări servicii conexe, în starea actuală având edificat un gard de împrejmuire a terenului cu poartă de acces, urmând a se semna concomitent un Contract de vânzare-cumpărare (al gardului de împrejmuire a terenului) la prețul de 61.200 LEI + T.V.A., prețul fiind acceptat de către Societatea DITO GROUP S.R.L.

După realizarea a 100% din investiția asumată, Societatea DITO GROUP S.R.L. va avea posibilitatea de a achita anticipat ratele terenului aflat în folosință exclusivă, cu aprobarea prealabilă a vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.

Prin "investiție" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate și utilizate de către Societatea DITO GROUP S.R.L. în desfășurarea activității pentru care este autorizată (conform planului de situație anexat), fiind exceptate în mod expres platformele betonate.

Constatarea realizării de 100% a investiției asumate revine administrației Parcului Industrial, pe baza sesizării scrise prelabile din partea rezidentului care îndeplinește această condiție.

Realizarea în procent 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 prelabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporție de minimum 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul va avea dreptul de a cumpăra terenul, cu aprobarea prealabilă a vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.

ajutor de stat, Municipiul Oradea - Primăria Municipiului Oradea, documentația necesară în conformitate cu actele normative în vigoare la data depunerii documentației.

Drept pentru care s-a încheiat și s-a semnat prezenta Minută în 2 (două) exemplare originale, la care sunt anexate Scrisoarea de intenție nr.191/17.02.2025, Angajamentul privind investiția, Angajamentul privind personalul angajat, Declarația privind problemele de mediu, Hotărârea nr.01/14.04.2025 a Adunării Generale a Asociaților Societății DITO GROUP S.R.L., Certificatul de înmatriculare al Societății DITO GROUP S.R.L., Actul Constitutiv al Societății DITO GROUP S.R.L., Certificatul constatator nr.1372681/15.04.2025, Certificatul de atestare fiscală nr.12741754 din data 14.04.2025, Cazierul judiciar și Actul de împuternicire al reprezentantului Societății DITO GROUP S.R.L. (Hotărârea nr.01/14.04.2025 a Adunării Generale a Asociaților Societății DITO GROUP S.R.L.) să negocieze în numele și pe seama Societății termenii și condițiile în care vor fi încheiate cu Societatea DITO GROUP S.R.L. contractele având ca obiect cesionarea dreptului de folosință asupra terenului (unității) situate în Parcul Industrial Eurobusiness I.

Prezenta Minută va constitui anexă la hotărârea pe care Consiliul local al Municipiului Oradea urmează să o adopte cu privire la rezultatele negocierii directe, conținutul Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și de administrare și de prestări servicii conexe, precum și cu privire la încheierea contractelor mai sus menționate.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. - Comisia de negociere directă:

Domnul EDUARD FLOREA _____

Domnul CRISTIAN POPESCU _____

Domnul KOVÁCS LÁSZLÓ – ATTILA _____



Societatea DITO GROUP S.R.L.:

Domnul PROCA ALEXANDRU VALENTIN – Administrator _____

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 193217 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA, str. Petre P Carp nr.cad. 193217

PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS I

JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL ORADEA

UTILIZATOR DESEMNAT

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Martie 2025

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, str. Petre P Carp nr. cad. 193217, în incinta Eurobusiness Parc Oradea I, jud. Bihor, reprezentând teren intravilan în suprafața de 4.339 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea având nr.cad. 193217 din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării are în prezent destinația de teren intravilan.

- Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.
- Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan în suprafața de 4.339 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea având nr.cad. 193217 din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA.
- Tipul valorii: valoarea de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea I, respectând condițiile impuse prin regulament.
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat.
- Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9771 LEI, valabil la data de 31.03.2025 :
- Data evaluării: 31.03.2025
- Data inspecției: 31.03.2025
- La realizarea raportului s-au avut în vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Popa Liviu George – evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația 15389.
- În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață fără TVA (în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea I, respectând condițiile impuse prin regulament) a proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafața de 4.339 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea având nr.cad. 193217 din proprietatea MUNICIPIUL ORADEA, la:

- 50 €/mp

1.079.782 LEI echivalent a 216.950 EURO

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9771 LEI, din data de 31.03.2025.

POPA LIVIU GEORGE
Evaluator autorizat EPI, BM și EI
Membru titular ANEVAR

Către: Primăria Municipiului Oradea - Piața Unirii, nr. 1, Oradea
Direcția Patrimoniu Imobiliar

În atenția: Domnului Director Executiv POPA LUCIAN
 Domnului Director Executiv Adjunct POPESCU CRISTIAN

Subiect: Negociere directă DITO GROUP S.R.L. – EBP I ORADEA

Având în vedere scrisoarea de intenție formulată de către Societatea DITO GROUP S.R.L. nr. 191/17.02.2025 prin care Rezidentul a solicitat Administratorului Parcului Industrial EUROBUSINESS I concesiunea unei suprafețe de teren în vederea construirii unei clădiri, având suprafața de aproximativ 870 mp, destinată activității de producție și distribuție masticuri bituminoase, prelucrarea și asamblarea produselor pe bază de bitum,

Luând în considerare faptul că bunul imobil constând în teren cu suprafața de 4.339 mp., înscris în C.F. nr. 193217 – Oradea, se află în proprietatea Municipiului Oradea,

Ținând cont de MINUTA aferentă negocierii directe Nr.487/16.04.2025, desfășurată între Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și Societatea DITO GROUP S.R.L.,

Având în vedere prevederile O.U.G. nr.109/2011 *privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice*,

Luând în considerare prevederile Legii nr.186/2013 *privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale*,

În temeiul dispozițiilor Legii nr.31/1990 *a societăților* și al prevederilor cuprinse în Actul Constitutiv al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.,

Prin prezenta, vă rugăm să supuneți aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea, în cadrul ședinței din data de **30 APRILIE 2025, următorul PUNCT:**

- 1) (1) Aprobarea și însușirea Raportului de evaluare a terenului întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R., dl Popa Liviu George, pentru stabilirea valorii de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Parcului Industrial EUROBUSINESS I ORADEA, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, înregistrat la Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. cu Nr.418/02.04.2025, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA: teren în suprafață de 4.339 m.p., identificat cu număr cadastral 193217, înscris în C.F. nr.193217 – Oradea, conform Anexei Nr.1., Raport care stabilește prețul de referință minim de pornire în procedura de negociere directă, la 50 EURO/mp, fără TVA.
- (2) Aprobarea rezultatelor negocierii directe purtate de către Comisia de negociere cu viitorul rezident Societatea DITO GROUP S.R.L., conform *anexei* reprezentate de Minuta nr.487/16.04.2025.
- (3) Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 4.339 m.p., identificat cu nr.cadastral 193217, înscris în CF Nr. 193217 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA, în favoarea Societății DITO GROUP S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.
- (4) Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 4.339 m.p., la prețul de 60 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr.cadastral 193217, înscris în CF Nr. 193217 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA, care este de 260.340 Euro (două sute șaiszeci mii treisute patru zeci Euro),

fară TVA, plătitibil în 25 de rate anuale, în cuantum de 10.413,60 Eur/an (zecemiipatrusutetreisprezecevirgulășaizeci Euro/an), fără TVA.

(5) Aprobarea conținutului contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății de către MUNICIPIUL ORADEA în favoarea DITO GROUP S.R.L. având ca obiect terenul în suprafață totală de 4.339 m.p. de sub nr. cadastral 193217, înscris în C.F. nr. 193217 – Oradea, conform *Anexei nr.2*.

(6) Aprobarea conținutului *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe* care se va încheia între Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ Oradea S.A. și Societatea DITO GROUP S.R.L., conform *Anexei nr.3*.

(7) Aprobarea încheierii de către părțile implicate a *Contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe*, conform *Anexelor nr.2 – nr.3*, *mandatarea Primarului Municipiului Oradea, pentru semnarea acestora*.

(8) Mandatarea domnului KOVÁCS LÁSZLÓ – ATTILA, în calitate de Director General Provizoriu, pentru ca în numele și pe seama Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS I ORADEA, raportat la terenul în suprafață totală de 4.339 m.p. de sub nr. cadastral 193217, înscris în C.F. nr. 193217 – Oradea, să semneze Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, conform *Anexei Nr.3*.

Cu mulțumiri,

KOVÁCS LÁSZLÓ – ATTILA

Director General Provizoriu

**ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT
REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT**

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

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

Personal total planificat: angajați, astfel:

- până la data de : angajați din care: cu studii superioare;
- până la data de 30.06.2028 : 7 angajați din care : 7 cu studii medii sau altele.

Din care:

- **PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul Industrial Eurobusiness I:
7 PERSOANE.**

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

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

Ofertant: S.C. Dito Group S.R.L.

(Semnătura și stampila)

Data

ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a Proca Alexandru Valentin, în calitate de reprezentant legal al Societății S.C Dito Group S.R.L, cu sediul social situat la adresa Mun. Oradea, str Borsului, nr 32 F1, Jud. Bihor, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

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

i. Denumirea și descrierea (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip construcție, linii tehnologice. etc): Hala de producție în suprafața de 870 de mp, cu un singur nivel

ii. Valoarea planificată (în Euro, fără T.V.A.) EUR 450.000, detaliată pe componente, astfel:

- construcții și instalații – EUR 400.000
- utilaje și echipamente cu montaj
- utilaje fără montaj – EUR 50.000

iii. Termenul de execuție: aprilie 2030

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

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

- utilitățile și instalațiile altele decât cele înglobate în construcții (instalații de aer condiționat, corpurile de iluminat, instalațiile sanitare, centrale termice etc).
- racordurile la infrastructura pusă la dispoziție de Parcul Industrial EUROBUSINESS

I.

Of. Mr. C. Dito Group S.R.L.

Semnătura și stampila)

Data