



Consiliul Local al municipiului Slatina

Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080, tel. 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336
E.-mail: pms_it@primariaslatina.ro



Nr.396/30.09.2014

HOTĂRÂRE

Referitor la: aprobarea modelului de Contract - cadru de vânzare - cumpărare care urmează să fie încheiat între Municipiul Slatina și adjudecarii terenurilor situate în intravilanul municipiului Slatina, strada Milcov nr. 12, în incinta Parcului Industrial Slatina

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLATINA, întrunit în ședința extraordinară din data de 30.07.2014.

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Slatina, prin expunerea de motive nr.92903/29.09.2014;
- referatul de specialitate nr. 92904/29.09.2014 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Slatina nr. 395/25.09.2014;
- prevederile Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- prevederile art.123 alin.(1)(2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- dispozițiile art. 5, alin. 2 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- avizul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Slatina.

În conformitate cu dispozițiile art. 36 (5), lit."b" coroborate cu dispozițiile art. 45(3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. - Se aprobă modelul de contract - cadru pentru vânzarea - cumpărarea terenurilor situate în intravilanul municipiului Slatina, strada Milcov nr. 12, în incinta Parcului Industrial Slatina, conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului - Județul Olt;
- Primarul Municipiului Slatina;
- Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcția Economică;
- S.C. Slatina Industrial Parc S.A. - Slatina, strada Pitești nr. 19, jud. Olt.

Președinte de ședință,
Florin BÎT



Avizat de legalitate
Secretarul Municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA

MODEL

Anexa nr. 1 la Hotărârea de Consiliu Local nr. 396/30.09.2014

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Prezentul contract de vânzare-cumpărare („**Contractul**”) a fost încheiat astăzi, [●], între:

A. [●], („**Vânzătorul**”),

și

B. [●], persoana juridică română, cu sediul în [●], înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul [●] sub numărul [●], având cod unic de înregistrare [●], reprezentată de către [●], în calitate de [●] („**Cumpărătorul**”),

Vânzătorul și Cumpărătorul vor fi denumiți în continuare în mod individual „**Partea**”, iar în mod colectiv „**Părțile**”.

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- (i) Vânzătorul deține în proprietate exclusivă și liberă de sarcini terenul situat în județul Olt, municipiul Slatina, strada [●], numărul [●], în incinta Parcului Industrial Slatina, înscris în Cartea Funciara a localității Slatina [●] sub numărul cadastral [●], având o suprafață de [●] metri patrati (denumit în continuare „**Terenul**”); Terenul este identificat pe planurile de amplasament și delimitare certificate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slatina, atașate la prezentul ca **ANEXA 1**.
- (ii) Cumpărătorul a câștigat licitația organizată de către Vânzător în data de [●] având ca obiect vânzarea unor terenuri situate în intravilanul municipiului Slatina, în incinta Parcului Industrial Slatina și intenționează să dezvolte un proiect industrial având caracteristicile detaliate în oferta depusă și anexată la prezentul ca **ANEXA 2 („Documentația Tehnică”)**;
- (iii) Vânzătorul intenționează să vândă Terenul și Cumpărătorul intenționează să cumpere Terenul, astfel cum este identificat la punctul (i) de mai sus, în condițiile prevăzute în documentația licitației aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Slatina nr [●] din data de [●].

Părțile convin încheierea prezentului Contract în forma autentică cu respectarea următorilor termeni și condiții:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1. În temeiul prezentului Contract, Vânzătorul vinde, iar Cumpărătorul cumpără la termenul și în condițiile stipulate în prezentul Contract, dreptul de proprietate exclusivă și liberă de orice sarcini a Terenului, astfel cum acesta a fost identificat în preambulul prezentului Contract.

MODEL

- 1.2. Subscrisul Vânzător am dobândit dreptul de proprietate asupra Terenului astfel: *[Nota: A se introduce istoricul de proprietate al Terenului pana la si inclusiv titlul initial de proprietate].*

2. PREȚUL ȘI PLATA PREȚULUI

- 2.1. Vânzătorul vinde iar Cumpărătorul cumpără Terenul care face obiectul prezentului Contract cu prețul total brut de [●] Euro (“**Preț**”), urmand ca plata sa se faca in lei la cursul de schimb valutar euro/leu publicat de Banca Națională a României la data efectuării plății.
- 2.2. Partile convin ca plata Pretului se face integral la data semnarii prezentului Contract.
- 2.3. Părțile convin ca taxele de autentificare/onorariu notar și înregistrarea în cartea funciară a dreptului de proprietate în favoarea Cumpărătorului, ulterior semnării Contractului, sa fie suportate de către Cumpărător.
- 2.4. Cumpărătorul intra în stăpânirea de drept și de fapt a Terenului de astăzi, data autentificării actului conform Art. 1685 Noul Cod Civil.
- 2.5. Părțile convin ca la data semnării prezentului Contract se va preda Cumparatorului si documentația cu privire la titlul de proprietate a Terenului in baza unui proces verbal de predare primire.

3. DECLARAȚII ȘI GARANȚII

- 3.1. Vânzătorul declară și garantează Cumpărătorului după cum urmează:
- 3.1.1. descrierea Terenului și modul de dobândire a acestuia astfel cum este prevăzut în Preambul, precum și ca înscrierea Terenului în cartea funciară a fost îndeplinită în conformitate cu prevederile legale;
- 3.1.2. deține titlu de proprietate exclusiv, valabil și transferabil asupra Terenului, deține în mod legal și continuu în proprietate Terenul începând cu data dobândirii acestuia, iar pe Teren nu se află ocupanți fără drept sau locatari;
- 3.1.3. Terenul a fost dobândit de către Vânzător în deplină conformitate cu toate reglementările dreptului românesc; astfel, în special, dar fără a se limita la, dacă a existat vreun drept legal sau contractual de preempțiune asupra Terenului, acesta a fost respectat, reglementările referitoare la declararea prețului real de cumpărare au fost respectate, Vânzătorul a fost legal reprezentat la dobândirea Terenului, iar reglementările referitoare la reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și emiterea titlurilor de proprietate au fost respectate;
- 3.1.4. Terenul este transferat Cumpărătorului liber de orice sarcini, servituți, interdicții sau privilegii sau orice alte drepturi reale aferente și garantează Cumpărătorul împotriva

MODEL

oricăror tulburări de fapt si/ sau de drept, cauzate prin fapt propriu si/ sau provenite de la terțe persoane;

- 3.1.5. la data semnării prezentului Contract, Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul niciunei cereri de restituire, întemeiată pe o acțiune în constatare, pe o acțiune în pretenții sau pe orice alta prevedere legală aplicabilă și nu există cereri, notificări, somații sau orice astfel de proceduri inițiate în baza legilor de restituire a proprietății (cum ar fi Legea nr. 18/1991, Legea nr. 10/2000, Legea nr. 247/2005 **sau Legea 165/2013**) și nici nu sunt cunoscute motive care ar putea justifica astfel de pretenții;
- 3.1.6. nu sunt cunoscute împrejurări care ar putea face ca pe viitor Terenul să fie expropriat sau să fie, în mod similar, utilizat forțat, total sau parțial, de către autoritățile publice, ca de exemplu: planuri de construcție a unor străzi sau linii de cale ferată peste Teren, descoperiri de bogății ale subsolului sub Teren sau altele asemănătoare;
- 3.1.7. Terenul nu prezintă vicii aparente sau ascunse care ar reduce în vreun fel valoarea de circulație sau valoarea de utilizare a Terenului și garantează Cumpărătorul împotriva oricărei evicțiuni privind Terenul potrivit Art. 1.695 și urm. Noul Cod Civil, precum și împotriva viciilor ascunse ale Terenului conform Art. 1.707 și urm. Noul Cod Civil;
- 3.1.8. folosința obișnuită a Terenului nu este afectată;
- 3.1.9. nu există restricții ale folosinței Terenului în baza unor reguli de drept public (*i.e.* zona de protecție a naturii, zona de protecție a monumentelor, zona de protecție arheologică);
- 3.1.10. nu există niciun fel de construcții pe Teren; iar în subsolul Terenului nu există corpuri solide, ca de exemplu buncăre sau conducte de aprovizionare publice, care ar îngreuna posibilitatea ridicării de construcții pe Teren și nu îi sunt cunoscute motive care ar putea împiedica sau îngreuna edificarea construcțiilor pe Teren;
- 3.1.11. Terenul nu a fost supus niciunei contaminări cu agenți de poluare sau alte materiale periculoase, având cauze anterioare transferului dreptului de proprietate asupra Terenului, astfel cum este prevăzut în legislația comunitară și română; în orice caz, Cumpărătorul nu va fi ținut răspunzător cu privire la nici un prejudiciu asupra mediului ce ar reieși din evenimente cauzate anterior achiziționării Terenului. În cazul în care Cumpărătorul descoperă că Terenul a fost contaminat, va încheia împreună cu Vânzătorul un proces-verbal prin care va constata starea de contaminare a Terenurilor. Decontaminarea Terenului va fi efectuată de către Cumpărător, urmând ca Vânzătorul să ramburseze cheltuielile efectuate cu aceasta în termen de 3 luni de la finalizarea lucrărilor și transmiterea documentelor de plată justificative de către Cumpărător;
- 3.1.12. nu sunt inițiate măsuri privitoare la executarea silită a Terenului pentru neîndeplinirea vreunor obligații de plată;

MODEL

- 3.1.13. Terenul are acces direct, nemijlocit la drumurile publice;
- 3.1.14. nu există pe Teren spații verzi în înțelesul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, a căror destinație să nu poată fi schimbată;
- 3.1.15. prin încheierea prezentului Contract, nu încalcă nici o obligație legală sau rezultând dintr-un contract încheiat de acesta;
- 3.1.16. toate documentele și informațiile puse la dispoziția Cumpărătorului cu privire la Teren în vederea încheierii prezentului Contract sunt corecte, complete și conforme cu originalul și nu sunt de natură a-l induce în eroare cu privire la evaluarea situației legale, comerciale și tehnice a Terenului; Vânzătorul nu deține/cunoaște acte sau fapte, pe care să nu le fi pus la dispoziția Cumpărătorului și care, dacă ar fi fost divulgate acestuia, ar fi influențat negativ decizia acestuia de a semna prezentul Contract în condițiile contractuale prevăzute în acesta;
- 3.1.17. Vânzătorul a achitat până la data prezentului Contract toate taxele și impozitele de orice natură aferente Terenului, datorate către orice autoritate publică, persoană fizică sau juridică;
- 3.1.18. la data semnării prezentului Contract, Terenul nu face și nu a făcut obiectul unui antecontract de vânzare-cumpărare, al unei promisiuni de înstrăinare, acordare a folosinței, constituire de garanții, sau al oricărei alte promisiuni sau acord sau obligații asumate de către Vânzător, de către oricare altă persoană în favoarea unei terțe persoane care ar putea împiedica în orice fel asupra drepturilor constituite în favoarea Cumpărătorului prin prezentul Contract;
- 3.1.19. Vânzătorul va înmăna orice alte documente, suplimentare celor menționate în clauza 2.5 de mai sus, ce se dovedesc a fi necesare pentru înscrierea dreptului de proprietate asupra Terenului în favoarea Cumpărătorului în Cartea Funciara în termen de 5 zile calendaristice de la solicitarea acestora;
- 3.1.19.1 va introduce utilitățile (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică etc.) și va realiza infrastructura necesară desfășurării activităților în cadrul Parcului Industrial Slatina, până la limita de proprietate a Terenului în termen de un an de la data încheierii prezentului Contract. În situația în care Municipiul Slatina nu își îndeplinește **din culpa sa** obligația de asigurare a Utilităților (**apă, canal, gaze, energie electrică, telefonie-internet**) până la limita de proprietate în termen de 1 an de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, Cumpărătorul va putea asigura realizarea instalațiilor necesare prin intermediul contractorilor proprii, Municipiul Slatina urmând să ramburseze Cumpărătorului toate costurile astfel înregistrate în termen de 3 luni de la data finalizării **și recepționării**

MODEL

lucrărilor și primirea unei solicitări în acest sens însoțită de documentele justificative. **Toate aceste utilități se vor lansa în execuție după ce cumpărătorul va transmite, în scris Vânzătorului, necesarul de consum pentru fiecare utilitate.**

3.1.21.3.1.20. acordă Cumpărătorului, în calitate de rezident al Parcului Industrial Slatina, următoarele facilități:

3.1.21.1.3.1.20.1. scutiri de la plata oricăror taxe datorate bugetului local al municipiului Slatina, pentru eliberarea oricăror certificate de urbanism, autorizații de construire pentru terenurile și clădirile din infrastructura parcului ce fac parte integrantă din parcul industrial;

3.1.21.2.3.1.20.2. scutire de la plata impozitului pe terenuri, corespunzătoare terenului aferent parcului industrial, potrivit prevederilor art. 257 lit. 1) din Legea 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

3.1.20.3. scutire de la plata impozitului pe clădiri, corespunzător clădirilor care fac parte din infrastructura parcului industrial, în conformitate cu art. 250a lin. (1) pct. 9 din Legea nr. 571/2003, cu modificările și completările ulterioare.

3.1.20.4. Dreptul Cumpărătorului de a înstrăina terenurile achiziționate, în condițiile în care succesorul Cumpărătorului în drepturi și obligații și le asumă pe cele din urmă în integralitate. Vânzarea se poate face printr-o Notificare adresată Administratorului Parcului.

3.4.3.2. Cumpărătorul declară și garantează Vânzătorului după cum urmează:

3.4.1.3.2.1. este organizat în mod corespunzător, existând în mod valid și în stare bună, în conformitate cu Legislația aplicabilă în România;

3.4.2.3.2.2. Cumpărătorul are puterea necesară, dreptul legal, capacitatea și autoritatea de a, și a luat toate măsurile necesare pentru a executa, livra și efectua acest Contract, pentru a consuma tranzacțiile avute în vedere mai jos și de a-și îndeplini toate obligațiile conținute aici, și nicio altă procedură din partea Cumpărătorului nu este (sau nu va fi) necesară pentru a autoriza executarea, livrarea și prestarea prezentului Contract și consumarea tranzacției avute în vedere aici;

3.4.3.3.2.3. Cumpărătorul nu este supus (i) niciunei proceduri judiciare sau amiabile de faliment, insolvență, lichidare administrativă, dizolvare sau lichidare (în mod voluntar sau involuntar), (nici nu a încetat să efectueze plăți către creditorii sau este insolubil sau

MODEL

în imposibilitatea de a-și plăti datoriile), nici (ii) oricărei măsuri sau proceduri care implică datorii penale;

3.4.4.3.2.4. prezentul Contract a fost semnat în mod corespunzător și livrat de către Cumpărător și reprezintă o obligație valabilă și obligatorie a Cumpărătorului, opozabil în conformitate cu termenii săi;

3.4.5.3.2.5. administratorii Cumpărătorului nu au fost condamnați în procese penale pentru infracțiuni economice;

3.4.6.3.2.6. nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetul local și alte obligații și contribuții legale;

3.4.7.3.2.7. va desfășura activități specifice parcului industrial: de producție, prestări servicii, economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale;

3.4.8.3.2.8. va finaliza investițiile pe Terenul cumpărat în incinta Parcului Industrial Slatina, în termen de cel mult 5 ani de la data încheierii prezentului Contract;

3.2.9. va crea un număr minim de 2,2 locuri de muncă pentru fiecare 1000 mp de teren cumpărat și va menține acest număr timp de 5 ani de la data creării locului de muncă conform graficului propus prin oferta tehnică. **Numărul de locuri de muncă create se va calcula începând cu numărul existent de angajați ai Cumpărătorului la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare. În vederea stabilirii numărului de locuri de muncă create pentru a verifica respectarea graficului de angajare, se va lua în considerare și forța de muncă folosită de către partenerii contractuali ai Cumpărătorului din incinta Parcului , ca urmare a creării de noi locuri de muncă de către Cumpărător (spre exemplu, contracte de prestări servicii, de externalizare încheiate de către Cumpărător)- care își desfășoară activitatea în Parcul Industrial.**

3.5.3.3. Vânzătorul înțelege că a dat declarațiile și garanțiile conținute în art. 3.1 cu intenția de a determina Cumpărătorul să încheie prezentul Contract și Cumpărătorul a încheiat prezentul Contract în temeiul și bazându-se în totalitate pe fiecare dintre aceste declarații și garanții. De asemenea, Vânzătorul garantează pe deplin că nu are cunoștință de alte fapte sau aspecte a căror omisiune ar face ca oricare dintre aceste declarații sau garanții să devină false, sau care, în mod rezonabil, ar fi susceptibile de a afecta hotărârea unui potențial cumpărător în ceea ce privește cumpărarea Terenurilor la prețul și în termenii prezentului Contract.

3.6.3.4. Pentru evitarea oricărei neclarități, Părțile convin expres că orice investigație juridică/tehnică efectuată de către Cumpărător cu privire la Terenuri nu va exonera Vânzătorul și nu va limita în nici un fel răspunderea acestora pentru încălcarea declarațiilor și garanțiilor conținute la art. 3.1.

MODEL

4. ÎNCETAREA CONTRACTULUI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

4.1. Prezentul Contract va înceta la oricare dintre următoarele date, oricare va interveni mai devreme:

4.1.1. oricare dintre declarațiile și garanțiile Vânzătorilor cuprinse în art. 3.1 de mai sus se va dovedi a fi falsă sau incompletă, sau va fi încălcată cu rea-credință, în orice fel, până cel mai târziu la data semnării prezentului Contract, fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă și fără intervenția instanțelor competente;

4.1.2. la data la care oricare dintre Părți va **rezoluționa** prezentul Contract din cauze imputabile celeilalte Părți;

5. NOTIFICĂRI

5.1. Orice înștiințare, notificare, comunicare scrisă, emisă în derularea sau în legătură cu prezentul Contract de către oricare dintre Părți vor fi considerate valabile dacă vor fi trimise de către una dintre Părți celeilalte Părți la adresele indicate în prezentul Contract, prin mijloace de comunicare permițând confirmarea de primire a notificării relevante.

5.2. Orice notificare sau orice altă comunicare formală se va considera transmisă:

5.2.1. la data transmiterii, dacă notificarea a fost transmisă personal sau prin curier; sau

5.2.2. la data semnării confirmării de primire, în cazul transmiterii prin scrisoare recomandată; sau

5.2.3. la data transmiterii confirmării de primire, dacă s-a transmis înainte de ora 16.00 (în România) în orice zi lucrătoare, și în orice caz în ziua lucrătoare care urmează datei de transmitere, în cazul transmiterii prin fax.

5.3. Părțile contractante declară în mod expres că adresele indicate în prezentul Contract reprezintă domiciliile alese de acestea, la care sunt de acord să se efectueze orice act de procedură în cazul oricărui litigiu care ar rezulta în legătura cu interpretarea, executarea sau încetarea prezentului Contract.

6. DISPOZIȚII FINALE

6.1. Prezentul Contract constituie act translativ al dreptului de proprietate.

6.2. Cu excepția cazului în care se prevede altfel în prezentul Contract, drepturile prevăzute conform prezentului Contract în favoarea Părților sunt suplimentare drepturilor prevăzute de Codul Civil Român și alte legi aplicabile și nicio prevedere a prezentului Contract și nicio acțiune a Părților în legătura cu semnarea și executarea prezentului Contract nu poate fi interpretată ca o renunțare, de orice fel, la oricare dintre drepturile prevăzute de legea aplicabilă.

MODEL

- 6.3. Orice litigiu decurgând din sau în legătura cu prezentul Contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea sa, se va soluționa pe cale amiabilă sau, în caz de neînțelegeri, de către instanțele judecătorești competente.
- 6.4. Părțile semnatare convin faptul că orice referire la termene sau durată are în vedere calcularea acestora pe perioade libere de timp, excluzându-se prima și ultima zi.
- 6.5. Subscrisa, [●] în calitate de Cumpărător declar ca împuternicesc Biroul [●] cu sediul în [●], ca în numele meu și pentru mine să efectueze toate demersurile necesare în vederea înscrierii dreptului de proprietate pe care l-am dobândit prin prezentul act la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară din cadrul Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară [●] putând efectua orice procedură contencioasă sau necontencioasă la instanțele competente de orice grad.
- 6.6. Subsemnatele Părți declarăm ca, înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul prezentului act, constatând ca el corespunde voinței și condițiilor stabilite de comun acord de noi, părțile contractante, drept pentru care îl semnam mai jos.
- 6.7. Prezentul act constituie titlu executoriu, în baza Art. 101 din Legea nr. 36/1995, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a partilor și/sau îndeplinirea altor formalități. Prevederile prezentului act se completează cu prevederile legislației române în vigoare.

Redactat și semnat astăzi, data autentificării, în [●] exemplare originale și [●] exemplare duplicat, dintre care [●] duplicate s-au înmănat Părților.

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR

[●]

Prin:

[●]

Prin: [●]

Președinte de ședință,
Florin BÎT

