

**R E G U L A M E N T D E O R G A N I Z A R E Ș I
F U N C Ţ I O N A R E A L
P A R C U L U I I N D U S T R I A L “ I F E T ”
D I N M U N I C I P I U L T Â R G U S E C U I E S C**



I. PREAMBUL

1.1. Prezentul Regulament de Organizare și Funcționare (denumit în continuare "Regulament") are ca scop trasarea principiilor și regulilor de bază în organizarea, funcționarea și dezvoltarea Parcului Industrial nr. 1 "IFET", procedura de selecționare a rezidenților, și conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări-servicii conexe, contractului de închiriere, respective contract de constituirea a dreptului de suprafață (denumit în continuare "Suprafață") pe care societatea S.C. Parcuri Industriale Targu-Secuiesc S.R.L., în calitate de Administrator al Parcului Industrial nr. 1 "IFET", (denumit în continuare "Administrator") conform Legea 186/2013 art. 5 alin. (1) pct. a), respective Municipiului Târgu Secuiesc ca proprietar le încheie cu rezidenții, cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligațiilor ce revin atât administratorului parcului, cât și rezidenților acestuia.

1.2. Prezentul Regulament este un act juridic unilateral, adoptat de Administratorul Parcului și aprobat de către Consiliul de Administrație al Parcuri Industriale Targu Secuiesc S.R.L. și Consiliului Local al Mun. Tg. Secuiesc, fiind elaborat pentru următoarele scopuri: stimularea investițiilor directe, autohtone și străine, în industrie, servicii, cercetare științifică și dezvoltare tehnologică; dezvoltarea regională; dezvoltarea întreprinderilor mari, mijlocii și mici; crearea de noi locuri de muncă;

1.3. Respectarea prezentului Regulament, precum și ale oricăror alte regulamente emise de către societatea-administrator a parcului, este obligatorie pentru toți rezidenții parcului industrial, conform dispozițiilor legale în vigoare, adică Legea 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

1.4. Rezidenții au obligația de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, colaboratorilor și vizitatorilor normele de conduită stabilite prin contractele de închiriere, de administrare și prin regulamente și au responsabilitatea totală în asigurarea respectării acestor norme de către terți, sub sancțiunea răspunderii pentru daunele provocate.

1.5. Parcul Industrial "IFET" din municipiul Târgu Secuiesc este amenajat în prezent pe o suprafață de 7,28 ha, având 4 hale industriale și teren liber, cu utilitățile asigurate, situat în municipiul Târgu Secuiesc pe strada Gării nr.49/A., județul Covasna. Terenul este integral proprietatea publică a municipiului Târgu Secuiesc.

1.6. Accesul la amplasament este posibil dinspre DN11 pe strada Soarelui aproximativ 150 m, iar de la drumul județean 121 tot pe str. Soarelui cu o lungime de 200 m.

1.7. Parcul Industrial este situat pe imobilul aflat în proprietatea publică al orașului Târgu Secuiesc, aflate în administrarea societății comerciale "Parcuri Industriale Targu Secuiesc" SRL, înființată în data de 22.09.2017, al cărei unic asociat este Municipiul Târgu Secuiesc și este condusă de un Consiliu de Administrație format din 3 membri.

1.8. Societatea "Parcuri Industriale Targu Secuiesc" S.R.L. deține titlul de parc industrial pentru suprafața de 7,28 de hectare, având CF nr: 25546, în conformitate cu Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 5426/03.08.2018.

1.9. În activitatea de gestionare și administrare a parcului industrial, administratorul parcului trebuie să facă respectate și să respecte el însuși principiile generale prevăzute la art. 2 din Legea 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, și anume:

- a) egalitatea de tratament pentru toți rezidenții parcului;
- b) neimplicarea administratorului parcului în practici abuzive împotriva rezidenților parcului;
- c) obligativitatea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții parcului;
- d) stimularea creării de noi locuri de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

1.10. În conformitate cu Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 16/2023 și cu reglementările urbanistice aprobate pentru amplasament, suprafețele disponibile în Parcul Industrial "IFET" au două destinații: teren fără clădiri și teren cu hale industriale.

II. LEGISLAȚIA APLICABILĂ

- **Legea nr. 186 din 25 iunie 2013**, cu modificările ulterioare, privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 421 din 11 iulie 2013;
- Legea 287/2009 privind Codul Civil
- **Legea 227 din 8 septembrie 2015** privind Codul Fiscal publicat în Monitorul Oficial nr. 688 din 10 septembrie 2015;
- **Legea 53/2003** (republicat) privind Codul Muncii
- **Legea 31 din 16 noiembrie 1990** (republicat) privind societățile comerciale publicat în Monitorul Oficial nr. 126-127 din 17 noiembrie 1990;
- **ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019** privind Codul Administrativ

III. DEFINIȚII

3. În sensul prezentului Regulament de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial Târgu Secuiesc, respective Contractul de închiriere, contractul de administrare și de prestări de servicii conexe, respective Contratul de suprafață termenii utilizați au următoarele înțelesuri:

3.1. administratorul Parcuri Industriale Targu Secuiesc - societatea comercială Parcuri Industriale Targu Secuiesc S.R.L., persoană juridică română de drept privat, înființată în condițiile legii de către fondatori cu scopul de a constitui Parcul Industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, precum și a gestiona și administra Parcul Industrial nr. 1 "IFET" în conformitate cu Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 5426/03.08.2018;

3.2. Parc Industrial nr. 1 "IFET" - parcul industrial situat în Târgu Secuiesc, Județul Covasna, având o suprafață totală de 7,28 ha, constând în terenul aferent, construcțiile existente și infrastructura Parcului Industrial aflate în proprietatea Municipiului Târgu Secuiesc, în

proprietatea/administrarea Administratorului și/sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz, și în cadrul căruia rezidenții Parcului desfășoară activități economice, într-un regim de facilități specifice;

3.3. cheltuieli de mentenanță comune – sume de bani datorate lunar administratorului parcului, de către rezidenții parcului, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe ori, în temeiul legii, după caz, reprezentând contravaloarea cotei-părți proporționale din cheltuielile efectuate lunar de către administratorul Parcului Industrial cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, calculate și facturate de către administratorul Parcului Industrial în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament;

3.4. cheltuieli de mentenanță individuale – sumele de bani datorate lunar administratorului parcului de către rezidentul parcului, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe, reprezentând contravaloarea cheltuielilor efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii exclusive aferente unității ce formează obiectivul respectivului contract, calculate și facturate de către administratorul parcului, în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament;

3.5. contract de administrare și prestări de servicii conexe – contractul încheiat în formă scrisă între administratorul Parcului Industrial și rezidentul Parcului Industrial, prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre administratorul Parcului Industrial și rezidentul Parcului Industrial, în sensul că le reglementează drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind asigurarea folosinței a uneia sau mai multor unități, aflate în proprietatea exclusivă a proprietarului parcului sau în proprietatea exclusivă a investitorului, dacă e cazul, precum și asigurarea serviciilor, facilităților, beneficiilor, respectiv accesul la utilitățile de care dispune Parcul Industrial, necesare activităților desfășurate în cadrul Parcului Industrial, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul Parcului;

3.6. contract de închiriere – act juridic încheiat în formă scrisă între administratorul parcului industrial și rezident, prin care se stabilește dreptul de folosință a terenului și/sau a construcțiilor disponibile din cadrul parcului, în schimbul unei chirii. Contractul de închiriere constituie baza legală pentru dobândirea dreptului de a construi și de a menține investiții pe terenul respectiv.

3.7. contravaloare utilități – sume de bani stabilite și datorate administratorului de către rezidenții parcului, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe, contracte de furnizare/ distribuție utilități;

3.8. infrastructura Parcului Industrial – ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport, drumuri edificate pe terenul Parcului Industrial care se află în proprietatea/administrarea administratorului parcului, ori a Municipiului Târgu Secuiesc, sau, după caz a rezidenților Parcului Industrial;

3.9. infrastructura comună a Parcului Industrial – parte integrantă din infrastructura parcului industrial ce constă din părțile destinate folosinței comune de către toți rezidenții parcului a construcțiilor, instalațiilor, părților componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, precum și căile de transport de orice fel edificate pe terenul aferent Parcului Industrial;

3.10. penalități – daune-interese compensatorii evaluate anticipat prin intermediul prezentului regulament, datorate de către cei care încalcă obligațiile ce izvorăsc din dispozițiile legale în vigoare, prezentul regulament și/sau contractul de închiriere și/sau contractul de administrare și prestări de servicii conexe.

3.11. regulamente – acte juridice unilaterale elaborate de către administratorul Parcului Industrial, aprobat de către proprietarul, cu forță obligatorie față de toți rezidenții parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare și funcționare a Parcului Industrial;

3.12.1. Rezident – persoană juridică, persoană fizică autorizată sau altă entitate legal constituită, care desfășoară activitate economică în cadrul Parcului Industrial și care are încheiat cu Administratorul Parcului un contract de închiriere și un contract de administrare și servicii conexe, în condițiile legii.

3.12.2. Investitor – orice Rezident care realizează investiții în terenurile, clădirile, halele sau infrastructura din cadrul Parcului Industrial, în scopul desfășurării unei activități economice. În sensul prezentului Regulament, termenul „Investitor” este echivalent cu termenul „Rezident”.

3.12.3. Operator economic – entitatea (persoană juridică sau PFA) care deține calitatea de Rezident și desfășoară activități economice autorizate în incinta Parcului Industrial. Termenul are același înțeles cu „Rezident” și „Investitor” în prezentul Regulament.

3.12.4. Chiriaș – Rezidentul care ocupă spații sau unități în cadrul Parcului Industrial în baza unui contract de închiriere valabil încheiat.

3.12.5. Ori de câte ori în prezentul Regulament se face referire la „Rezident”, aceasta include și termenii „Investitor”, „Operator economic” și „Chiriaș”, dacă din context nu rezultă altfel.

3.13. spații comune – reprezintă totalitatea spațiilor care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, cu excepția unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial;

3.14. unitate – parte integrantă a Parcului Industrial, aflat în proprietatea administratorului, a Municipiului Târgu Secuiesc sau, după caz, a rezidenților Parcului Industrial, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial, în cadrul căreia unul ori mai mulți dintre rezidenții parcului desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice, inovative, industriale, etc., într-un regim de facilități specifice, cu respectarea dispozițiilor legale și a prezentului Regulament;

3.15. zi – zi calendaristică, dacă nu se specifică în mod expres ca termenul se referă la zile lucrătoare;

IV. REGLEMENTĂRI PRIVIND DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL INDUSTRIAL NR. 1 “ IFET”

4.1. Administratorul urmărește că în Parcul Industrial să se desfășoare cu preponderență următoarele activități:

- a. sectorul productiv, industria ușoară - industrie textilă, industria alimentară, industria de prelucrare a metalelor etc.
- b. tehnologia informației;
- c. electronică și telecomunicații;
- d. industria constructoare de mașini și echipamente;
- e. producția de componente și subansamble industriale;
- f. industria de prelucrare a lemnului;
- g. industria chimică (cu respectarea strictă a legislației în materia protecției mediului);
- h. activități de cercetare și dezvoltare;
- i. afaceri, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- j. distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- k. servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii;

4.2. În procesul de selectare a firmelor care își vor plasa investițiile în structura parcului industrial, cel mai important aspect va fi numărul locurilor de muncă pe care acestea își propun să înființeze după ce devin rezidenți al parcului.

4.3. În afara domeniului de activitate și numărul locurilor de muncă vizate, vor fi și alte aspecte de care va ține cont administratorul parcului în alegerea investitorilor, aspecte care se referă la egalitatea de șanse și nediscriminare, aspecte de mediu, de utilizarea noilor tehnologii, de capacitatea financiară și tehnologică a investitorilor de a-și asigura funcționarea și de a menține locurile de muncă create.

4.4. Vor fi excluse însă investiții în activități de comerț (ex. centre comerciale, magazine), și cele din următoarele activități: pescuit și acvacultură, construcții de nave, industria carbonieră, industria siderurgică, sectorul fibre sintetice.

4.5. Activitățile desfășurate în cadrul Parcului Industrial se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare. Personalului cu atribuții de control din partea autorităților competente i se va permite accesul în incinta Parcului Industrial pentru efectuarea activităților de control de specialitate.

4.6. Rezidenții parcului au obligația să desfășoare pe teritoriul Parcului Industrial numai activitățile pentru care sunt autorizați conform dispozițiilor legale, să asigure și să respecte dispozițiile legale naționale/comunitare și standardele în privința protecției mediului.

V. INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL "IFET"

5.1. Administratorul conform contractul de administrare nr. 10806/29.01.2018 încheiat între Mun. Târgu Secuiesc și S.C. Parcuri Industriale Târgu-Secuiesc S.R.L., deține în administrare exclusivă rețelele de drumuri, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente, și va deține orice alte clădiri, construcții, instalații care vor fi realizate în Parcul Industrial și care vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce orice modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor atât proprietatului/propietarilor terenurilor, după caz, cât și rezidenților Parcului Industrial.

5.2. În cazul extinderii terenului parcului industrial sau în cazul în care rezidentul care a cumpărat parcela de teren aflată în Parcul Industrial sau după caz este în proprietatea exclusivă a acestuia și pe care a edificat o construcție sau pe care a introdus elemente de rețele de utilități este proprietarul exclusiv al acestora, având un drept discreționar în ceea ce privește proprietatea sa, cu respectarea strictă a prezentului regulament.

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

5.4. În cazul în care intervenția Administratorului este necesară pentru efectuarea unor reparații urgente, remedierea unor probleme tehnice, înlăturarea unor avarii și/sau pentru limitarea unor pagube, precum și pentru stoparea, încetarea sau sistarea unor utilități ca urmare a neachitării contravalorii serviciului sau a folosirii necorespunzătoare a acestuia, Administratorul nu are obligația de a notifica în prealabil Rezidentul cu privire la exercitarea dreptului de acces.

5.5. Niciun rezident al Parcului Industrial nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului Industrial fără acordul prealabil scris al Administratorului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în administrarea/propietatea Administratorului și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil pe Administratorul cu privire la orice modificări pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidentului, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului.

5.6. În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administratorul Parcului Industrial, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului Parcului Industrial și/sau rezidenților.

5.7. Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administratorul Parcului Industrial. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a

Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial.

5.8. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, dar fără a se limita la: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună, etc.

5.9. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune aferente urmând cheltuielile de intervenție și/sau pagube sau orice alte pretenție a administratorului și/sau a unui rezident, să fi suportate de către rezidentul culpabil.

5.10. Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament ori alte regulamente emise de Administrator privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.

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

5.12. Administratorul Parcului Industrial nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul Industrial conform contractului de închiriere și/sau contractului de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alte contract desfășurată/elaborat între părți.

5.13. Parcul Industrial dispune de următoarele utilități și dotări:

- a) Rețea de energie electrică (stația de transformare se află în proprietatea furnizorului de energie electrică Electrica Furnizare S.A.);
- b) Rețea de alimentare cu apă, conectată la rețeaua publică a Municipiului Târgu Secuiesc;
- c) Rețea de canalizare menajeră, conectată la rețeaua publică a Municipiului Târgu Secuiesc printr-o stație de pompare situată în perimetrul Parcului Industrial;
- d) Rețea de canalizare pluvială;
- e) Rețea de iluminat public/stradal;
- f) Rețea internă de căi de acces și transport;
- g) Rețea de distribuție a gazului metan, având contorul principal amplasat pe strada Forestierilor.

5.14. Rețeaua interioară de drumuri este racordată la strada Soarelui, unde este amplasat și accesul principal în Parcul Industrial.

5.15. Întocmirea proiectului tehnic, obținerea avizelor necesare și execuția bransamentelor la rețelele publice de utilități revin în sarcina rezidenților sau a investitorilor interesați, cu respectarea prevederilor legale, a normelor tehnice în vigoare și a condițiilor stabilite de furnizorii de utilități.

5.16. Modalitățile de a folosi bunurile adică a unităților din Parcul Industrial, precum și condițiile de realizare și utilizare a construcțiilor sunt reglementate prin prezentul Regulament.

5.17. Fiecare rezident va dispune de contor individual pentru energie electrică, apă și gaz. Montarea contorului de apă se efectuează pe cheltuiala rezidentului. În cazul proiectelor de tip *greenfield*, rezidentul are obligația de a monta contorul de apă la limita proprietății, într-un cămin special amenajat.

5.18. Conductele de apă și canalizare aferente halelor metalice aflate în proprietatea exclusivă a Municipiului Târgu Secuiesc și în administrarea societății de administrare se află în perimetrul sau în incinta clădirilor. Conductele de alimentare cu energie electrică sunt prevăzute până în proximitatea halelor, la exteriorul clădirilor. Conductele de gaz sunt, de asemenea, poziționate la exterior. Racordarea la aceste branșamente revine în sarcina rezidenților/chiriașilor.

5.19. Alimentarea cu gaz a clădirii reabilitate, aflată în proprietatea exclusivă a Municipiului Târgu Secuiesc și în administrarea societății de administrare, se realizează până în interiorul clădirii.

5.20. În jurul halelor aflate în proprietatea exclusivă a Municipiului Târgu Secuiesc și în administrarea societății de administrare există o zonă asfaltată, iar fiecare hală este conectată printr-un drum asfaltat la poarta de acces a Parcului Industrial.

5.21. Terenurile pe care se vor construi unități noi vor fi conectate, în condițiile stabilite de administratorul Parcului Industrial, la rețelele de infrastructură existente ale Parcului Industrial. Costurile legate de proiectarea și execuția acestor racorduri vor fi suportate integral de către rezidenți/investitori. Orice lucrări de racordare vor fi realizate numai după obținerea tuturor avizelor și aprobărilor prealabile solicitate de către administratorul Parcului Industrial, precum și a celor emise de organele de specialitate competente, în conformitate cu normele tehnice și legislative aplicabile.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI PARCULUI INDUSTRIAL “ IFET”

6.1. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI

6.1.1. De a închiria terenurile, halele industriale și clădirea edificate în nume propriu;

6.1.2. Să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate de către aceștia în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a contractelor de închiriere a terenurilor și/sau a halelor industriale;

6.1.3. Să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial;

6.1.4. Să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/UAT Mun. Tg. Secuiesc;

6.1.5. Să acorde dreptul de folosință și dreptul de a construi pe teren rezidenților conform contractului de închiriere și a contractului de administrare și prestări servicii conexe.

6.1.6. De a acorda dreptul de acces și de racordare la infrastructura de utilități a parcului pe care o deține sau o administrează;

6.1.7. De a închiria viitoarele clădiri edificate sau nou construite în nume propriu sau date în administrare parcului industrial de către UAT Mun. Tg. Secuiesc și de a încasa chiria conform contractului de închiriere și/sau contractului de administrare și prestări servicii conexe;

6.1.8. Să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe, și/sau în contractul de închiriere și/sau în regulamentele proprii.

6.1.9. Să verifice anual/semestrial sau oricând este necesar numărul de angajați ce-și desfășoară activitatea în sediile sociale sau în punctele de lucru ale rezidenților din parcul industrial.

6.1.10. Să alege furnizorul oricărei utilități necesare funcționării Parcului Industrial; rezidenții Parcului Industrial pot face propuneri cu caracter facultative/informativ Administratorului în ceea ce privește utilitățile necesare Parcului Industrial și furnizorii propuși, fără ca acesta să afecteze sau să restrângă dreptul acestuia menționat anterior;

6.1.11. Pentru serviciile conexe prestate de către Administratorul Parcului Industrial, acesta este îndreptățit să primească contravaloarea utilităților furnizate/refurnizate/facturate/refacturate, și/sau distribuite/redistribuite conform facturilor emise de proprii furnizori, inclusiv diferența contorului de gaze naturale, în cazul în care acesta este stabilit printr-un contract și/sau accord între părți.

6.1.12. Administratorul are dreptul de a încheia polițe de asigurare pentru clădirile sau halele aflate în administrarea sa. Cheltuielile aferente vor fi suportate de către administratorul Parcului Industrial din fondurile obținute în baza contractului de administrare și servicii conexe încheiat cu rezidenții. În cazul în care, din motive obiective, aceste cheltuieli nu pot fi acoperite din sursele proprii de finanțare, administratorul are dreptul de a refactura contravaloarea poliței de asigurare a clădirilor aflate în administrarea sa către rezidenți. În acest caz, rezidenții vor avea posibilitatea de a achita suma aferentă în rate egale, eşalonate. Administratorul are obligația de a comunica în scris rezidenților, cu minimum 30 de zile înainte de emiterea facturii, valoarea estimată a poliței de asigurare, precum și modalitatea de calcul al sumelor datorate de fiecare rezident. Rezidenții au dreptul de a-și încheia propria poliță de asigurare pentru clădirile închiriate, în măsura în care acest lucru nu contravine prevederilor legale și cu condiția ca asigurarea astfel încheiată să fie compatibilă cu clauzele contractuale și cu normele de siguranță aplicabile. În cazul în care rezidentul optează pentru încheierea propriei polițe de asigurare, acesta are obligația de a prezenta administratorului, în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la data semnării poliței, copia acesteia împreună cu dovada achitării primei de asigurare. De asemenea, rezidentul are obligația de a transmite administratorului, în termen de 5 zile lucrătoare, orice modificare, reînnoire sau reziliere a poliței.

6.1.13. Dreptul de preempțiune al administratorului și al proprietarului Parcului Industrial

a) Administratorul Parcului Industrial și proprietarul terenului beneficiază de drept de preempțiune în cazul oricărei vânzări, sau înstrăinări, cu titlu oneros sau gratuit, a unităților aflate în folosința sau proprietatea rezidenților.

b) Dreptul de preempțiune se aplică și în cazul vânzărilor directe (vânzare imobil) cât și indirecte (ex. cesiune de părți sociale/acțiuni ale firmei ce deține unitatea).

c) Rezidentul are obligația:

- să notifice în scris administratorul și proprietarul Parcului cu privire la intenția de vânzare sau transfer;
- să transmită oferta completă primită de la terțul interesat (preț, condiții de plată, termene etc.);

d) Administratorul și/sau proprietarul își pot exercita dreptul de preempțiune în acest termen, în aceleași condiții comunicate. În lipsa răspunsului, tranzacția poate continua cu terțul, numai în condițiile notificate.

e) Aceste prevederi sunt aplicabile în temeiul art. 1730–1739 Cod Civil și trebuie expres prevăzute în orice contract de vânzare-cumpărare, contract de cesiune sau alt document prin care se transferă dreptul de proprietate sau de folosință.

f) În toate cazurile, contractul de transfer va cuprinde că cumpărătorul/noul proprietar declară că a luat cunoștință de Regulamentul și Contractul de administrare al Parcului Industrial, își asumă obligația de a respecta prevederile acestora, inclusiv încheierea unui contract de administrare și servicii conexe cu administratorul Parcului, valabil pe toată durata deținerii unității.

g) O copie a contractului de transfer, împreună cu dovada notificării și exprimării/refuzului dreptului de preempțiune, va fi comunicată administratorului Parcului înainte de finalizarea procedurii de vânzare.

6.2. OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI

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

6.2.2 Să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Organizare și Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;

6.2.3. Să încheie cu rezidenții Parcului selecția potrivit prezentului Regulament contracte de închiriere și/sau contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții în baza Hotărârii Consiliului Local al UAT Mun. Târgu Secuiesc nr. 117/2017 și a contractului de administrare nr. 10806/29.01.2018 încheiat cu UAT Mun. Târgu Secuiesc;

6.2.4. Să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractului de închiriere și/sau contractelor de administrare și de prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate, respectând, totodată, cerințele legale și hotărârile Consiliului Local al Mun. Târgu Secuiesc;

6.2.5. Să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial;

6.2.6. Să asigure dreptul de acces și de racordare la infrastructura de utilități a Parcului pe care o are în administrare/proprietate.

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

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

6.2.9. Să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial;

- 6.2.10.** Să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu;
- 6.2.11.** Să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare;
- 6.2.12.** Să depună diligențe pe lângă autoritățile locale și naționale pentru alocarea resurselor financiare în scopul realizării proiectelor investiționale de întreținere, dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial, conform contractului de administrare;
- 6.2.13.** Să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- 6.2.14.** Să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- 6.2.15.** Să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și de prestări servicii conexe și/sau contractile de închiriere și/sau în regulamentele proprii.

VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE REZIDENTILOR PARCULUI INDUSTRIAL

7.1. DREPTURILE REZIDENTILOR

- 7.1.1.** Dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către administratorul cu rezidenții în baza prezentului Regulament;
- 7.1.2.** Dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către administratorul cu rezidenții în baza prezentului Regulament, a contractelor de furnizare/prestare servicii în nume proprii de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
- 7.1.3.** Orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către administratorul cu rezidenții în baza prezentului Regulament;
- 7.1.4.** Posibilitatea de a construi anexe la halele închiriate aflate în proprietatea/administrarea administratorului/proprietarului, pe baza unui proiect aprobat de administratorul Parcului Industrial conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile, cu condiția ca la încheierea/rezilierea contractului de închiriere, respective contractual de administrare și servicii conexe, hala și împrejurimile să se aducă la forma inițială ori se renunță la modificări în favoarea administratorului/proprietarului fără pretenții materiale. Se vor respecta procentele de POT și CUT în cazul construcțiilor noi de anexe.
- 7.1.5.** Posibilitatea de a îmbunătăți accesul la hala închiriată, aflate în proprietatea/administrarea administratorului/proprietarului, în funcție de specificul activității aprobate ce se desfășoară, pe baza unui proiect aprobat de administrator, conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile, dar numai pe suprafața închiriată, cu condiția că la încheierea/rezilierea contractului de închiriere și contractul de administrare și de servicii conexe, accesul la hală să se aducă la forma inițială ori se renunță la modificări în favoarea administratorului/proprietarului fără pretenții materiale;

7.1.6. Să execute în incinta halelor, aflate în proprietatea sau administrarea administratorului sau proprietarului, lucrări/modificări pentru alimentarea cu energie electrică, gaz, apă, canalizare, fără însă de a afecta structura și rezistența clădirii, pe baza unui proiect aprobat de administratorul parcului industrial cu condiția că la încheierea/reziliera contractului de închiriere, hala să se aducă la forma inițială ori se renunță la modificări în favoarea administratorului fără pretenții materiale;

7.1.7. În urma dobândirii titlului de *Parc Industrial* de la Ministerul Dezvoltării, pe baza Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 5426/03.08.2018, toți rezidenții, în baza contractului de închiriere și a contractului de administrare și prestări servicii conexe, beneficiază de scutirea de taxe și impozite pentru terenuri și clădiri, conform HCL nr. 116/2017 și art. 20 din Legea nr. 186/2013. Scutirea se acordă exclusiv pe durata valabilității titlului de *Parc Industrial*.

7.1.8. Rezidentul are dreptul de a înstrăina imobilul aflat în proprietatea sa exclusivă, cu respectarea dreptului de preemțiune al proprietarului/administratorului parcului, precum și a tuturor prevederilor prezentului Regulament.

7.2. OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR

7.2.1. Să plătească administratorului parcului sumele prevăzute în baza contractului de administrare și prestare de servicii conexe și/sau contractual de închiriere și/sau orice alte tipuri de contracte încheiate cu acesta;

7.2.2. Să respecte regulamentele emise de către administratorul parcului;

7.2.3. Să nu degradeze sau deterioreze unitatea astfel încât, cu excepția uzurii normale, să o mențină în starea de la momentul încheierii contractului de închiriere și/sau contractului de administrare și prestări de servicii conexe;

7.2.4. Să respecte destinația stabilită prin contractul de închiriere și/sau contractul de administrare și prestări de servicii conexe încheiat cu administratorul și să nu folosească sau să nu permită utilizarea unității în alt scop decât de desfășurare a activităților specifice, autorizate în prealabil, conform prevederilor legale în vigoare prevăzute în contract;

7.2.5. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității și infrastructurii exclusive aferente, respectiv infrastructurii/spațiilor comune, fără acordul prealabil scris al administratorului, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;

7.2.6. Să nu subcesioneze/cesioneze sau subînchirieze în favoarea terților, în tot sau în parte, drepturile izvorâte din contractul de administrare și prestări de servicii conexe și/sau din contractul de închiriere asupra unității și asupra infrastructurii aflate în proprietatea publică a Municipiului Târgu Secuiesc și/sau în administrația S.C. Parcuri Industriale Targu-Secuiesc S.R.L. Rezidentul este obligat să respecte regulamentul de subînchiriere stipulat în prezentul Regulament.

7.2.7. Să respecte regulile de circulație în incinta parcului elaborate de administrator;

7.2.8. Să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului;

7.2.9. Să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului; rezidentul va notifica societății Parcuri Industriale Targu Secuiesc S.R.L. referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea serviciilor de proiectare;

7.2.10. Rezidentul are obligația de a începe lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 12 (douăsprezece) ani de la data semnării Contractului de închiriere și a Contractului de administrare și servicii conexe. Rezidentul va notifica de îndată societatea Parcuri Industriale Târgu Secuiesc S.R.L. cu privire la demararea efectivă a lucrărilor de construcție, în conformitate cu documentația tehnică aprobată. Termenul prevăzut poate fi prelungit sau renegociat în situații bine justificate, în baza unor documente doveditoare (ex. obținerea unor avize întârziate, cauze de forță majoră, întâzieri administrative etc.). În cazul în care proiectul presupune accesarea de fonduri europene, guvernamentale sau alte tipuri de finanțări nerambursabile, termenul de începere poate fi prelungit corespunzător, cu condiția justificării prin documente oficiale emise de autoritățile competente.

7.2.11. Să finalizeze construcția în termen de maximum 3 (trei) ani de la data începerii lucrărilor, conform autorizației de construire eliberate de către Primăria municipiului Târgu Secuiesc.

7.2.12. Să demareze în termen de maximum 5 (cinci) luni de la data finalizării construcției desfășurarea activității pentru care s-a încheiat contractul cu administratorul;

7.2.13. Să realizeze lucrările proiectului propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;

7.2.14. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv, dar fără a se limita la toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare,

7.2.15. Să respecte normele de protecție a muncii (SSM), prevenirea și stingerea incendiilor (PSI), siguranța utilajelor (SU), protecția mediului (PM) și orice alte norme legale aplicabile, în desfășurarea activității pentru care este autorizat și pentru care s-a încheiat contractul cu administratorul Parcului Industrial.

7.2.16. Să plătească lunar sau la scadență, conform prevederilor contractuale consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare, gaze naturale și alte servicii către societatea-administrator și către furnizorii prestatori cu care a încheiat contract în nume propriu;

7.2.17. Se obligă ca pentru suprafețele de teren neconstruite, aferente parcelei/parcelor asupra căreia/căroră a dobândit dreptul de folosință să asigure din resurse proprii toate utilitățile necesare desfășurării activității.

7.2.18. Să ofere anual sau semestrial sau la cererea administratorului informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou-create și alte informații prevăzute în contract;

7.2.19. Obligații privind zgomotul, vibrațiile și greutatea utilajelor. În situația în care utilajele sau echipamentele deținute de rezident generează zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor utilizate de alți rezidenți, acesta are obligația de a le dota și/sau întreține cu dispozitive adecvate de reducere sau eliminare a zgomotului și trepidățiilor. De asemenea, în cazul în care rezidentul intenționează să pună în funcțiune un utilaj a cărui greutate sau funcționare poate afecta structura de rezistență a clădirii, acesta are obligația de a solicita în prealabil acordul expres al administratorului Parcului Industrial. Acordul va fi emis numai în baza documentației tehnice justificative prevăzute de legislația în vigoare sau solicitate de administrator.

7.2.20. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcții, precum și pentru întreaga durată a contractului de administrare și de prestări de servicii conexe și/sau contractului de închiriere și/sau

alt tip de contract, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta parcului industrial, a căilor de acces, a spațiilor verzi și să nu obstrucționeze sub niciun fel căile de acces în parcul industrial;

7.2.21. În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea, refacerea, repararea, reamenajarea spațiilor comune, căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în parcul industrial; în situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de administrator/ceilalți rezidenți, precum și daune interese;

7.2.22. Rezidentului nu îi este permisă, fără acordul prealabil, expres și scris al administratorului, efectuarea oricărei lucrări asupra clădirii aflate în proprietatea administratorului, care implică recompartimentări, instalarea de echipamente sau sisteme de orice tip, ori alte intervenții ce presupun perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale imobilului;

7.2.23. Să răspundă pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;

7.2.24. Să aducă la cunoștința tuturor angajaților, colaboratorilor, agenților, furnizorilor, vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului regulament și a tuturor regulamentelor adoptate de administrator, rezidenții fiind răspunzători pentru daunele cauzate de aceștia;

7.2.25. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și administrator;

7.2.26. Transferul dreptului de proprietate sau întrăinarea asupra construcțiilor. Rezidentul are obligația de a transfera către administrator sau, după caz, către proprietarul Parcului Industrial, dreptul de proprietate asupra construcțiilor realizate în cadrul proiectului, în termenii și condițiile prevăzute din prezentul regulament. Predarea clădirilor care formează obiectul proiectului se va face în starea fizică în care acestea se află la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, încheiat între rezident și administrator și/sau proprietar, având ca obiect construcțiile și/sau îmbunătățirile existente pe terenul aferent.

7.2.27. Să predea la încetarea contractului unitatea în stare corespunzătoare, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire; în situația în care societatea Parcuri Industriale Targu Secuiesc S.R.L. sau Proprietarul Mun. Tg. Secuiesc decide să nu-și exercite dreptul de achiziționare a construcțiilor edificate de către rezident pe terenul aflat în folosința acestuia, dispozițiile art. 7.2.29 se vor aplica în mod corespunzător;

7.2.28. După caz, rezidentul va fi obligat ca la data încetării contractului să demoleze construcțiile proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea, numai în situația în care rezidentul nu a vândut construcțiile unei terțe persoane în conformitate cu dispozițiile art. 7.2.29, în termen de 1 (un) an de la data la care societatea Parcuri Industriale Targu Secuiesc S.R.L. sau Proprietarul Mun. Tg. Secuiesc a refuzat oferta de a cumpăra construcțiile.

7.2.29. În cazul contractelor de administrare și prestare de servicii conexe cu privire la parcelele de teren, administratorul/proprietarul parcului are dreptul de a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun proiectul, cu condiția ca rezidentul să notifice administratorul în scris după apariția voința de vânzare a proiectului/construcțiilor/clădirilor etc.;

Proprietatul/administratorul are dreptul de notificarea care va include și prețul de achiziție oferit care va fi calculat la valoarea de piață a proiectului la data depunerii ofertei în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent atașat notificării respective.

În cazul în care administratorul sau proprietarul nu comunică o notificare de cumpărare în intervalul de timp conform legi, se va interpreta că a renunțat la opțiunea sa de a cumpăra proiectul, cu excepția cazului în care părțile au convenit în alt sens. În termen de 12 (douăsprezece) luni de la expirarea contractului, rezidentul îi va aduce administratorului/proprietarului la cunoștință dacă:

- (i) dorește să prelungească durata inițială, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute în regulament și în contract;

- (ii) În cazul în care proprietarul/administratorul renunță de la dreptul de preemțiune sau nu comunică un răspuns la notificarea rezidentului, rezidentul poate decide să vândă proiectul unui terț în condițiile asumării de către cumpărător a acelorași obligații către administrator pe care le-a avut rezidentul pe perioada închirierii;

- (iii) este de acord cu vânzarea proiectului către administrator sau proprietarul.

Netrimiterea de către rezident a vreunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept de acceptare a ofertei de cumpărare.

În cazul în care rezidentul notifică administratorului și/sau proprietarul că acceptă să vândă acestuia proiectul și/sau clădirea după caz, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător până la expirarea duratei, convenindu-se că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către administrator și/sau proprietarul în notificare.

7.2.30. Administratorul parcului și rezidenții pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestare de servicii conexe, / alte tipuri de contracte, orice alte obligații și/sau drepturi suplimentare ale rezidenților parcului, cu respectarea legilor și regulamentelor în vigoare; Orice fel de modificare, adăugare în urma negocierii între părți în contractul de administrare și servicii conexe, trebuie comunicat cu proprietarul printr-o înștiințare sau adresă de informare, respectând clausele și informațiile confidențiale ale inverstitorului dacă e cazul.

7.2.31. Rezidentul are obligația de a folosi unitatea, inclusiv instalațiile și/sau echipamentele aferente, potrivit destinației acesteia și într-un mod care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți;

7.2.32. Rezidentul are obligația de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele adoptate de administrator.

7.2.33. Toți rezidenții au obligația să se abțină de la orice manifestări, acțiuni, declarații sau comunicări publice, inclusiv în mass-media, mediul online și pe rețelele sociale, care pot aduce atingere reputației, imaginii publice, intereselor legitime sau bonității Parcului Industrial, Administratorului ori a altor rezidenți. Încălcarea acestei obligații atrage aplicarea sancțiunilor prevăzute de prezentul Regulament și de contractele aferente, care pot include avertisment scris, penalități, retragerea unor facilități acordate și, în cazurile grave sau repetate, rezilierea contractului de închiriere și/sau a contractului de administrare și servicii conexe. Aplicarea sancțiunilor se face cu respectarea principiului proporționalității, în funcție de gravitatea și consecințele faptelor constatate.

7.2.34. Rezidenții au obligația de a iniția concilierea oricărei dispute intervenite între rezidentul în cauză și administratorul Parcului, anterior formulării unei cereri în justiție.

7.2.35. Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a colabora cu administratorul Parcului Industrial și de a furniza informațiile solicitate de acestea.

7.2.36. Să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;

7.2.37. În Parcul Industrial le este interzis Rezidenților să lase câinii/animale domestice libere în spațiile comune/publice, sau pe terenul comun al parcului.

7.2.38. Regimul animalelor de companie și al animalelor de pază. Rezidenții au obligația de a ține câinii sau alte animale de pază și/sau companie permanent legați ori închiși în perimetrul propriei curți, atât pe parcursul zilei, cât și în timpul nopții, astfel încât să nu afecteze siguranța, sănătatea sau confortul celorlalți rezidenți. Animalele găsite în spațiile comune sau publice ale Parcului Industrial vor fi considerate fără stăpân și vor fi gestionate în conformitate cu Legea nr. 205/2004 privind protecția animalelor, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu H.G. nr. 984/2005 privind normele de aplicare, respectiv alte acte normative incidente. Rezidentul va răspunde civil și/sau contravențional, după caz, pentru orice prejudiciu cauzat de animalele deținute, conform legislației în vigoare.

7.2.39. Rezidentul este obligat să asigure paza și securitatea obiectivelor închiriate, respectând toate normele legale aplicabile în domeniu. Rezidentul are dreptul de a împrejui terenul închiriat cu gard, cu respectarea cerințelor prevăzute în autorizația de construire. În cazul împrejurării, rezidentul trebuie să asigure păstrarea aspectului industrial al Parcului Industrial.

7.2.40. Rezidentul în cazul închirierii unei hale aflată în proprietatea Mun. Tg. Secuiesc și/sau în administrarea Parcuri Industriale Targu Secuiesc S.R.L. este obligat să înceapă activitatea după 4 luni socotit de la data semnării contractului de închiriere și este obligat să creeze în primul an de la data semnării contractului de închiriere și ocuparea halelor închiriate aflate în proprietatea Mun. Tg. Secuiesc, sau terminarea proiectului asumat, minimum jumătatea numărului de loc de muncă față de numărul total de loc de muncă nou creat la ce s-a angajat.

7.2.41. Crearea de locuri de muncă este obligatorie în următoarele cazuri:

- închirierea unui teren în vederea realizării proiectului și/sau construirii de clădiri, hale sau unități noi;
- închirierea halelor de producție aflate în proprietatea exclusivă a Municipiului Târgu Secuiesc și în administrarea Societății Parcuri Industriale Târgu Secuiesc S.R.L.;
- subînchirierea halelor de producție aflate în proprietatea exclusivă a investitorului.

Fiecare rezident are obligația ca, la momentul depunerii documentației de atribuire, să precizeze în mod clar numărul de locuri de muncă noi care vor fi create prin implementarea proiectului propus și anul sau intervalul de timp în care aceste locuri de muncă vor fi efectiv realizate. Aceste informații vor fi incluse în mod expres în/lângă contractul de închiriere, sub formă de angajament. Indiferent de suprafața terenului închiriat sau de valoarea investiției, fiecare rezident este obligat să creeze minimum 3 (trei) locuri de muncă noi. Societatea Parcuri Industriale Târgu Secuiesc S.R.L. are dreptul de a solicita, anual sau ori de câte ori consideră necesar, documente doveditoare privind respectarea angajamentului asumat de rezident în ceea ce privește locurile de muncă. În cazul nerespectării obligației privind crearea locurilor de muncă asumate, Administratorul poate aplica sancțiuni contractuale, inclusiv: penalități, retragerea/suspendarea sau reducerea facilităților

acordate în formă de scutire de taxă pe teren și clădirii, creșterea prețului chiriei și/sau a taxei de administrare stipulate în contractul de administrare și servicii conexe – inclusiv majorarea acestora până la dublu sau triplu în situații grave – precum și rezilierea contractelor. Severitatea sancțiunilor aplicate trebuie să reflecte principiul proporționalității, raportat la gravitatea și consecințele nerespectării obligației.

7.2.42. Toți rezidenții parcului industrial au obligația de a încheia și menține valabile pe întreaga durată de derulare a contractului de închiriere și a contractului de administrare și prestări servicii conexe polițe de asigurare pentru răspundere civilă, bunuri mobile/imobile, risc de activitate etc. Administratorul Parcului va asigura imobilele aflate în proprietatea Municipiului Târgu Secuiesc și în administrarea sa, însă această poliță nu exonerează rezidenții de obligația de a încheia asigurările proprii. De asemenea, rezidenții care gestionează un spațiu în calitate de chiriaș sau închirierea unei hale industriale au obligația de a încheia polițe de asigurare pentru răspundere civilă a chiriașului față de proprietarul spațiului. Rezidenții sunt obligați să prezinte anual administratorului dovada polițelor de asigurare.

7.2.43. Suprafața minimă obligatorie în jurul clădirilor aflate în proprietatea Municipiului Târgu Secuiesc și în administrarea S.C. Parcuri Industriale Târgu Secuiesc S.R.L., ce urmează a fi închiriate, este de 3.000 mp pentru halele metalice de peste 1.500 mp și pentru halele reabilite, respectiv 1.500 mp pentru halele cu suprafața de peste 800 mp; pe aceste terenuri pot fi construite clădiri auxiliare numai cu acordul prealabil al administratorului și cu respectarea strictă a prezentului regulament, a documentațiilor de urbanism, a autorizațiilor de construire și a legislației în vigoare.

7.2.44. Investitorul va suporta integral toate cheltuielile legate de întocmirea, autentificarea și înscrierea în documentele de publicitate imobiliară (cartea funciară și alte registre oficiale), precum și orice taxe, onorarii sau costuri conexe necesare finalizării formalităților juridice aferente. Clădirile nou construite, aflate în proprietatea investitorului, trebuie înscrise în cartea funciară a proprietății și notificate în mod obligatoriu Primăriei Municipiului Târgu Secuiesc și Biroului de taxe și impozite locale, cu respectarea legislației și regulamentelor în vigoare.

7.2.45. Să nu se schimbe destinația Unității sau natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al proprietarului, acord ce nu va fi refuzat, condiționat sau întârziat în mod nerezonabil;

7.3. Depozitarea și evacuarea deșeurilor

7.3.1. Rezidenții parcului au obligația de a contracta cu firma de salubritate locală pentru preluarea deșeurilor menajere și selective etc. Lângă asta de a-și depozita deșeurile industriale și/sau toxice în recipiente adecvate, deșeuri care vor fi preluate de firme de specialitate în baza unor contracte de prestări servicii.

7.3.2. Deșeurile toxice sau periculoase pentru sănătate nu vor putea fi depozitate în incinta parcului industrial, rezidenții parcului având obligația de a lua în regim de urgență măsurile necesare pentru ridicarea și distrugerea lor în conformitate cu dispozițiile igienico-sanitare și de mediu în materie. Zonele de depozitare a tuturor tipurilor de deșeuri vor fi gestionate și întreținute de fiecare Rezident, în parte, în baza propriei Autorizații de Mediu. Este interzisă arderea gunoaielor și a deșeurilor în incinta parcului industrial sau pe terenul aferent acestuia.

7.4. Evacuarea apelor uzate

7.4.1. Este strict interzisă deversarea în rețeaua de canalizare a oricăror substanțe periculoase precum: substanțe toxice, corozive, poluante, acide, inflamabile, etc. În caz contrar, administratorul Parcului Industrial își rezervă dreptul de a sesiza Garda de mediu și de a remedia situația pe cheltuiala celui în cauză, acesta suportând și pagubele produse ca urmare a acțiunii sale.

7.4.2. Rezidentul are obligația de a respecta toate normele privind protecția mediului și evacuarea apelor uzate, conform legislației naționale și reglementărilor locale.

7.4.3. Fiecare rezident este obligat să își doteze unitatea cu separator de hidrocarburi și/sau grăsimi, acolo unde activitatea desfășurată o impune, și să dovedească întreținerea periodică a acestora prin documente justificative (contracte de vidanjare, buletine de analiză, etc.).

7.4.4. Este interzisă racordarea la rețeaua de canalizare a instalațiilor care descarcă ape uzate industriale fără avizul prealabil scris al administratorului și fără avizul de la operatorul regional de apă-canal și autoritatea de mediu.

7.4.5. Rezidenții care generează ape uzate cu parametri care depășesc limitele impuse de standardele legale au obligația de a instala stații de epurare proprii sau soluții de pretratare, înainte de descărcarea în rețeaua comună.

7.4.6. Administratorul are dreptul să solicite periodic analize de laborator ale apelor evacuate de către rezidenți. Aceste analize vor fi efectuate pe cheltuiala rezidentului.

7.4.7. În cazul în care se constată abateri repetate sau depășiri grave ale limitelor impuse, administratorul poate impune sancțiuni graduale, inclusive: avertisment scris, amendă contractuală; majorarea chiriei conform regulamentului; suspendarea temporară a serviciilor; rezilierea contractului de închiriere.

7.4.8. Toți rezidenții trebuie să asigure instruirea personalului propriu cu privire la manipularea substanțelor periculoase și la procedurile interne privind evacuarea apelor uzate;

7.5. Raspunderea juridică a rezidenților Parcului Industrial IFET

7.5.1. Rezidenții Parcului Industrial răspund fața de administratorul pentru neexecutarea oricăror obligații ce le incumbă față de acesta, în conformitate cu dispozițiile legale, a regulamentelor, precum și cu clauzele contractelor încheiate cu acesta. Pentru nerespectarea oricăror obligații ce izvorăsc din lege, regulament și contract, administratorul parcului este îndrituit să aplice penalități împotriva rezidenților, în conformitate cu contractele și/sau regulamentele și legislația în vigoare. În baza art. 15 din Legea parcurilor industriale nr. 186/2013, pentru nerespectarea oricăror obligații ce izvorăsc din dispozițiile prezentului regulament, societatea administrator S.C. Parcuri Industriale Targu Secuiesc S.R.L. este îndrituit să aplice sancțiuni pentru fiecare încălcare constatată, după o somație de conformare rămasă fără răspuns satisfăcător mai mult de 15 zile calendaristice de la data primirii notificării de către rezidentul parcului. Valoarea unei sancțiuni se stabilește prin prezentul regulament în cuantum de între 1.000-50.000 lei sau după caz, pentru fiecare încălcare constatată și neremediată în termenul prevăzut mai sus.

VIII. ACCESUL ÎN PARCUL INDUSTRIAL

8.1. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra terenului, clădiri/clădirilor din cadrul Parcului Industrial Nr. 1 "IFET"

8.1.1 Administrarea Parcului Industrial se realizează, în principal, în baza contractelor pe care societatea Parcuri Industriale Targu Secuiesc S.R.L. le încheie cu rezidenții în urma procedurii de selecție a aplicanților care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului regulament;

8.1.2. Conținutul cadru al contractului de închiriere respectiv contractului de administrare și prestări de servicii conexe cu privire la terenuri și/sau clădirile va fi adoptat de către administratorul parcului și va fi parte integrantă din prezentul regulament;

8.1.3. Transmiterea dreptului de folosință asupra terenului și/sau clădiri/clădirilor din parcul industrial se face conform procedurii prevăzute din prezentul regulament;

8.1.4. Rezidenților prezenți în Parcul Industrial le este interzis să subcedeze/subînchirieze terenurilor închiriate sau clădirile în proprietatea exclusivă a proprietarului sau aflate în administrarea S.C. Parcuri Industriale Târgu Secuiesc S.R.L. Clădirile sau construcțiile aflate în proprietatea exclusivă a rezidenților pot fi subînchiriate numai cu acordul prealabil scris al administratorului și respectarea regulamentului de subînchiriere.

8.1.5. În cazul obținerii aprobării administratorului parcului industrial, noile activități trebuie să respecte profilurile de activitate acceptate;

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

8.1.7. Transmiterea dreptului de folosință asupra spațiilor din clădiri/clădirilor se va face prin: licitație publică sau prin negociere directă, cu respectarea legislației în domeniul ajutorului de stat, în condițiile prevăzute din prezentul regulament;

8.1.8. Directorul general al societății de administrator S.C. Parcuri Industriale Târgu Secuiesc S.R.L. va supune aprobării consiliului de administrație al societății Parcuri Industriale Targu Secuiesc S.R.L. documentația de selecție/atribuire privind acordarea dreptului de folosință asupra terenurilor și/sau clădiri/clădirilor din cadrul Parcului Industrial nr. 1 "IFET";

8.1.9. Modalitatea și condițiile de exercitare de către rezidenți a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune și a infrastructurii exclusive, termenii și condițiile de furnizare, în condițiile legii, a utilităților în parcul industrial, regulile referitoare la regimul circulației cu autovehicule în incinta parcului industrial, a cheltuielilor comune, precum și toate celelalte măsuri vor fi reglementate și detaliate de către administrator în mod distinct, printr-un regulament adoptat conform art. 14 din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare, și cu respectarea actelor de înființare și de funcționare ale societății-administrator;

8.2. Procedura de selecție a rezidenților pentru dreptul de folosință asupra terenurilor/clădirilor din cadrul Parcului Industrial Nr. 1 "IFET" Prezentul capitol reglementează închirierea

terenurilor/spațiilor/halelor/altorii clădirii aferente construcțiilor din cadrul Parcului Industrial Nr. 1 "IFET".

8.2.1. Accesul în Parcul Industrial se realizează în baza contractelor (închiriere și administrare) pe care administratorul le încheie cu rezidenții Parcului industrial, în urma procedurii de selecție a operatorilor economici care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament.

8.2.2. Orice persoană juridică care desfășoară una sau mai multe dintre activitățile prevăzute din prezentul regulament și îndeplinește condițiile prevăzute în prezentul capitol poate dobândi un drept de folosință asupra unui teren/clădire/hala industriale/spațiu etc. din cadrul parcului industrial.

8.2.3. Activitatea de selecție va fi realizată de Consiliul de Administrație al societății Parcuri Industriale Targu Secuiesc S.R.L.

8.2.4. Descrierea minimală a etapelor procesului de selecție:

8.2.4.1. Anunțul: Administratorul/Directorul general va publica un anunț pe site-ul propriu în vederea informării entităților interesate referitor la deschiderea procesului de selecție. Se poate folosi și alte modalități de anunțare ca rețele sociale ale societatea de administrator sau ziare locale sau de largă răspândire.

8.2.4.2. Întocmirea dosarului de aplicare/atribuire de către reprezentantul legal al entității care dorește să obțină un drept de folosință asupra teren/clădire/hală industriale disponibil în vederea închirierii în Parcul Industrial nr. 1 "IFET". Orice investitor interesat va depune la sediul S.C. Parcuri Industriale Targu Secuiesc S.R.L. Str. Gării F/N, județul Covasna în perioada menționată în anunțul licitației toate actele și documentele solicitate sau în cazul negocierii direct, după caz. Dosarul va cuprinde informațiile și documentele descrise și solicitate în prezentului regulament.

8.2.4.3. Evaluarea dosarelor: Consiliul de Administrație va realiza evaluarea a dosarelor la următorul ședinței al consiliul de administrație convocată unde este prezentată de către Directorul general și după caz, acceptată sau respinsă de către Consiliul de Administrație al societății Parcuri Industriale Targu Secuiesc S.R.L. După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate și furnizate de către investitorul, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse (cerințe de calificare minime) consiliul de administrație va proceda la evaluarea ofertelor admisibile;

Criteriile avute în vedere în această etapă sunt:

- Compatibilitatea afacerii cu tipul parcului și încadrarea activității în planul de administrare respectiv în viziunea de dezvoltare a parcului industrial. Consiliul de Administrație își rezervă dreptul de a refuza toate ofertele dacă apreciază că nici una nu corespunde interesului și strategiei de dezvoltare parcului industrial.
- Numărul de locuri de muncă ce urmează a fi create;
- Prețul oferit (chiria)
- tipul și/sau formă de activitate

8.2.5. Evaluarea criteriilor menționate mai sus se va realiza de către Consiliul de administrație. În funcție de numărul de aplicanți, dacă există două sau mai multe dosare de atribuire pentru același parcelă de teren și/sau clădire/hală industrială, se va stabili un punctaj de îndeplinit pentru dosarele implicate în procedura de selecție.

8.2.6. Dacă numărul dosarelor este superior numărului de spații/suprafața terenului/halelor, clădirilor disponibile în cadrul parcului, consiliul de administrație va întocmi o listă cu firmele

eligibile pentru încheierea contractelor de administrare și prestare de servicii conexe, precum și o listă de rezervă cu societățile care au obținut punctajul, dar care, în urma ierarhizării, nu pot fi găzduite de parcul industrial datorită limitărilor fizice ale construcțiilor/suprafața terenurilor.

8.2.7. Această listă de rezervă va fi utilizată în eventualitatea în care societatea/societățile selectate în prima etapă nu mai ajung, din diverse motive, să încheie contractul de închiriere și/sau contractul de administrare și prestare de servicii conexe sau se renunță din motive diverse și/sau se reziliază contractele de închiriere/administrare.

8.2.8. Contractul/contractele va/vor fi atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite dacă e cazul.

8.2.9. Societatea de administrator S.C. Paruri Industriale Targu Secuiesc S.R.L. prin Consiliul de Administrație își rezervă dreptul de a refuza toate ofertele în întregul procesului de selecție, sau în oricare etapele menționate, dacă apreciază că nici una nu corespunde interesului și strategiei de dezvoltare parcului industrial și a municipiului Târgu Secuiesc;

8.3. Atribuirea contractului și comunicarea rezultatului: După declararea admisibilităților ofertelor, printr-o hotărâre al consiliului de administrație, directorul general va proceda pentru atribuirea suprafața terenului/clădirii/hale industriale după caz, disponibile și începerea procedurii de elaborarea contractului de închiriere și contractului de administrare și prestări de servicii conexe, conform ofertelor. Societatea va comunica în scris tuturor ofertanților rezultatul referitor la procedura de selecție.

8.4. Încheierea contractelor: În termen de maxim 30 zile de la comunicarea rezultatului, entitățile selectate vor semna contractul de închiriere și/sau contractul de administrare și prestare de servicii conexe cu S.C. Paruri Industriale Targu Secuiesc S.R.L.

8.5. Administratorul poate acorda un drept de folosință asupra spațiilor prin negociere directă, prin respectarea criterii de calificare minime fără a scădea prețul chiriei sub prețul de referință aprobat, în situația în care solicitantul este partener al administratorului într-un proiect cu finanțare europeană sau este partener al fondatorului parcului industrial (Municipiul Târgu Secuiesc) sau închiriază o suprafață de minim 500 mp sau creează minimum 10 noi locuri de muncă.

8.6. Administratorul poate dezvolta servicii/produse/facilități generatoare de venit, proprii sau în colaborare cu alte entități, pentru susținerea și dezvoltarea mediului antreprenorial, alocând în Parcul Industrial Nr. 1 "IFET", în aceleași condiții ca și cele prevăzute din prezentul regulament, spații pentru activitățile de incubare, co-working etc;

8.7. Prin excepție și cu respectarea legislației în domeniul ajutorului de stat, la data ajungerii la termen a contractelor de închiriere de către societății-administrator, administratorul poate acorda în continuare drept de folosință asupra spațiilor prin negociere directă, fără a scădea sub prețul de referință aprobat.

8.8. Durata închirierii este de 12 ani de la data semnării contractului de închiriere și/sau contractul de administrare și servicii conexe respectiv contractul de suprafață, cu posibilitate de prelungire de comun acord.

8.9. Contractul de suprafață se încheie cu proprietarul, Municipiul Târgu Secuiesc pe baza contractului de închiriere. Durata contractului de suprafață trebuie să fie egală, dar nu poate depăși durata contractului de închiriere.

8.10. Toții rezidenții sunt obligați să încheie un contract de administrare și servicii conexe cu administratorul parcului indiferent dacă sunt rezidenți nou au vechi.

IX. CERINȚE DE CALIFICARE

9.1. Cerințe de calificare minime:

9.1.1. Se pot depune solicitări de către investitori constituiți în baza legilor civile sau comerciale în vigoare. Aceștia vor face dovada că nu sunt în una din următoarele situații:

- a. în stare de faliment;
- b. și-au suspendat activitatea de afaceri sau se găsesc în orice altă situație analoagă cu cele descrise mai sus, în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;
- c. administratorii lor au fost condamnați pentru un delict de comportament profesional printr-o sentință rămasă definitivă;
- d. se fac vinovați de furnizarea de informații eronate sau incomplete către administratorul Pacrului Industrial nr. 1 "IFET", informații pe care acesta le-a cerut ca o condiție de selectare.

9.1.2. Investitorii vor dovedi printr-o declarație pe propria răspundere a conducătorului unității că nici una din situațiile detaliate la punctele a.-d. nu li se aplică.

9.1.3. Investitorii străini pot dovedi că întrunesc condițiile care îi califică la încheierea unui contract de închiriere și printr-un document datat cu mai puțin de 90 de zile înaintea depunerii solicitării, document redactat în conformitate cu legislația lor națională sau copii ale documentelor originale care dovedesc constituirea și/sau statutul legal al companiei și stabilesc locul de înregistrare și/sau sediul central sau, dacă este cazul, locul unde se găsește administrația centrală.

9.1.3. Cerințele descrise în amănunt la punctele a.-d. inclusiv, se aplică suplimentar tuturor partenerilor dintr-un consorțiu. Prin urmare în plus față de propria documentație și de certificate, investitorii vor prezenta alături de ofertele lor actele și certificatele solicitate la punctele a.-d. inclusiv și angajamentele și documentele solicitate, cu privire la fiecare partener din Consorțiu.

9.2. Informații/documente care trebuie furnizate de către investitori:

Toți investitorii trebuie să ofere următoarele informații și să depună următoarele documente în vederea participării la concursul în vederea obținerii statutului de rezident și încheierii unui contract de închiriere și/sau contract de administrare :

- a. Scrisoare de intenție care să arate activitățile ce urmează a se desfășura pe terenul care va face obiectul contractului, cuantumul minim al investiției la care se angajează investitorul și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze respectând obligativitatea referitor la crearea de noi locuri de muncă;
- b. Declarație pe propria răspundere a conducătorului că nu sunt în nici una din situațiile prevăzute la „cerințe de calificare”;
- c. Informații generale despre Investitor;
- d. Organigrama companiei;
- e. Certificat constatator emis de către Oficiul Registrului Comerțului;

- f. Declarație financiară însoțită de ultimul bilanț al anului fiscal încheiat, cu excepția societăților nou înființate
- g. Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuții sociale;
- h. Certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale;
- i. Certificat de cazier fiscal;
- j. Dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/modalitatea prin care va finanța lucrările de investiții asupra clădirii/construirii de clădiri. Informații despre calificările tehnice ale investitorilor;
- k. Un Studiu de Fezabilitate cu descrieri succinte ale activităților principale care va face parte în planul de afacere în punctul l.;
- l. Un Plan de Afaceri pe o perioadă de 5 ani din care să reiasă viabilitatea afacerii pe care urmează să o deruleze în Parcul Industrial; capacitatea financiară de a menține pe această perioadă a locurilor de muncă nou create,
- m. O schiță a Sistemului de Asigurare a Calității care va fi folosit;
- n. Date despre societăți mixte;
- o. Istoricul litigiilor;
- p. Copii ale actelor arătând statutul legal și locul de înregistrare a sediului investitorului (certificat de înregistrare, contract de societate, acte adiționale) și un act cu împuternicire legală care să autorizeze semnatarul investitorului și toată documentația care are legătură cu acestea.
- q. Angajament ferm - declarație pe propria răspundere a conducătorului unității că va crea noi locuri de muncă obligatoriu, conform planului de afaceri;

9.3. Criteriile minime de eligibilitate:

- a. Investitorul trebuie să fie o firmă înregistrată sau o persoană fizică autorizată română sau străină capabilă de a duce la capăt lucrările respective.
- b. Investitorul intenționează să desfășoare în Parcul Industrial IFET exclusiv activități acceptate de Parcuri Industriale Targu Secuiesc SRL;
- c. Investitorul trebuie să depună toate actele solicitate la art. 9.2.
- d. Investitorul trebuie să depună declarația pe propria răspundere a conducătorului unității că se angajează la crearea locurilor de munca obligatoriu în conformitate cu punctul art. 9.2 pct. q)

9.4. Evaluarea

9.4.1. În vederea stabilirii ofertantului câștigător în cazul în care sunt două sau mai multe dosare de atribuire valide depuse și acceptate la același suprafață de teren/clădire/hale industriale, evaluarea se va face prin îndeplinirea criteriilor de mai jos și alocarea următorului punctaj:

1. Raportul dintre Valoarea investiției totale inclus în planul de afaceri/capitalul propriu. Pentru punctajul cu valoarea raportului cel mai mare se acordă 15 de puncte. Pentru o valoare a raportului mai mic punctajul se acordă astfel:

$$P_n = (\text{valoare raport } n / \text{valoare raport maxim}) \times 15$$

2. Număr net de locuri de muncă nou create față de cel existent planificat în planul de afaceri pe toată perioada contractului. Pentru cel mai mare număr de loc de muncă creat se acordă 25 de puncte. Pentru număr de loc de muncă creat mai mic decât nr. maxim creat, punctajul se calculează astfel:

$$P_n = (\text{nr. n locuri de muncă} / \text{nr. maxim de loc de muncă}) \times 25$$

3. Ponderea datoriilor în cifra de afaceri %. Punctajul maxim de 15 puncte se acorda valorii celei mai mici. Pentru valori mai mari decât valoare cea mai mică punctajul se acordă astfel:

$$P_n = (\text{valoare minimă} / \text{valoare } n) \times 15.$$

Punctajul total pentru fiecare ofertant va fi suma punctelor obținute la cele 3 criterii.

Se declară câștigător ofertantul care a obținut cel mai mare număr de puncte.

În caz de egalitate de puncte, va fi declarat câștigător ofertantul care are punctaj mai mare la criteriul nr. 2 de evaluare.

10. Încetarea contractului de închiriere :

10.1. Încetarea contractului în întregime prin expirarea duratei:

10.1.1. La termenul de încetare a contractului, investitorul are obligația de a preda gratuit și liber de orice sarcini terenul, respectiv, clădirea ce a făcut obiectul contractului de închiriere, respective contractul de administrare și de servicii conexe pe baza unui act de predare- primire, în starea în care a luat în primire obiectivul la data încheierii contractului. Dacă asupra obiectivelor se constată daune, aceste vor fi suportate utilizând garanția constituită de către rezident.

10.1.2. În situația în care la termenul de încetare vor apărea alte reglementări privind închirierea, concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute la aliniatul precedent.

10.1.3. Investiția și alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor putea fi preluate de către municipiul Tg.Secuiesc, pe bază de contract la data expirării contractului în măsura în care proprietarul și chiriașul își vor exprima intenția în acest sens. Dacă Municipiul Târgu Secuiesc nu își manifestă opțiunea de preluare a investițiilor, intră în vigoare punctul 10.1.1.

10.1.4. Municipiul Tg. Secuiesc/administratorul parcului va avea un drept prioritar la achiziționarea bunurilor care au aparținut investitorului și au fost utilizate de către acesta pe durata contractului în schimbul plății unei compensații stabilită de către un expert.

10.2. Încetarea contractului prin reziliere :

10.2.1. Contractul se reziliază în situația în care investitorul nu respectă obligațiile și termenele asumate prin contract. Constatarea încălcării acestor obligații se face de către administratorul Parcului Industrial, prin Consiliul de Administrație, și/sau, după caz, de către autoritățile competente, în situațiile speciale prevăzute de lege.

10.2.2. Contractul se reziliează și în cazul în care investitorul încalcă oricare dintre dispozițiile prezentului regulament sau dacă a schimbat destinația terenului, sau dacă nu achită prețul în

termen de 45 zile de la data emiterii facturii. În aceste situații, rezilierea va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

10.2.3. În cazul rezilierii contractului, rezidentul are obligația de a preda clădirea închiriată în starea în care a fost preluată la momentul semnării contractului. În situația în care se constată existența unor daune, costurile remedierii acestora vor fi suportate integral de către rezident. În caz de refuz, administratorul Parcului Industrial își rezervă dreptul de a se adresa instanțelor judecătorești competente..

10.3. Încetarea contractului prin renunțare:

10.3.1. Investitorul poate renunța la contract în cazul în care din cauze obiective, justificate, este imposibilă realizarea investiției sau folosirea ei după punerea în funcțiune; eventualele investiții efectuate de acesta nu pot fi imputate, investitorul va restitui terenul ,clădirea liber de sarcini pe cheltuiala sa. Dacă asupra obiectivelor se constată daune, aceste vor fi suportate de către rezident.

10.3.2. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment sau fenomen natural sau social exterior, extraordinar, imprevizibil, de nebiruit și independent de voința părților.

10.3.3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin email, telefax, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române în prezența părților.

10.3.4. În cazul de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

10.3.5. În condițiile în care cazul de forță majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 5 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de folosire a bunului închiriat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

10.3.6. Investitorul poate dona Municipiului Tg.Secuiesc în condițiile legii investiția la stadiul respectiv.

11. Dispoziții finale

11.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere și contractul de administrare și prestări-servicii conexe.

11.2. Soluțiile constructive discutate anterior închirierii nu reprezintă în sine și aprobarea acestora și nu absolvă pe investitor de obligația obținerii avizelor și acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora. Realizarea oricăror construcții pe terenul închiriat se va face numai după obținerea autorizației de construire conform Legii nr.50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare și cu respectarea strictă a acesteia.

11.3. Solicitățile înaintate de companiile care sunt parteneri la 2 sau mai multe firme formând o societate mixtă / consorțiu vor îndeplini în plus următoarele cerințe:

- Investitorul va cuprinde toate informațiile cerute mai sus pentru fiecare partener dintr-o societate mixtă / consorțiu la fel ca și datele pe scurt ale contractelor derulate. Fiecare partener va trebui să îndeplinească cerințele de calificare și eligibilitate cerute ; cerințele referitoare la valori se vor considera îndeplinite și dacă partenerii consorțiului le vor îndeplini cumulativ ;
- Investitorul va fi delegat într-un mod în care să asocieze legal toți partenerii. Un partener va fi desemnat ca partener principal și responsabil pentru contract și o astfel de numire va fi confirmată de actul de împuternicire legală semnat de semnatori autorizați legal și reprezentând pe toți partenerii individuali.

11.4. Investitorul va include într-o înțelegere preliminară sau o scrisoare de intenție care va declara că toți partenerii sunt legal răspunzători, în comun sau separat, pentru executarea contractului, că partenerul aflat la conducere va fi autorizat să-și ia angajament și să primească instrucțiuni pentru și din partea fiecăruia și a tuturor partenerilor, și că executarea contractului, inclusiv plățile vor fi responsabilitatea partenerului aflat la conducere.

11.5. Interdicția de înstrăinare a terenurilor din domeniul public. Terenurile și construcțiile aflate în proprietatea publică a Municipiului Târgu Secuiesc și date în administrarea Societății „Parcuri Industriale Târgu Secuiesc” S.R.L. fac parte din domeniul public și sunt supuse regimului juridic reglementat de Codul administrativ – Partea a V-a (OUG nr. 57/2019). Conform dispozițiilor art. 287 și 292 din Codul administrativ, bunurile aparținând domeniului public:

a) Sunt inalienabile, ceea ce înseamnă că nu pot fi vândute, donate sau înstrăinate sub nicio formă cât timp aparțin domeniului public. Entitățile care exercită dreptul de proprietate publică al unităților administrativ-teritoriale sunt autoritățile deliberative ale administrației publice locale, pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

b) Actele juridice încheiate cu încălcarea acestui regim juridic sunt lovite de nulitate absolută;

c) Trecerea bunurilor din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Târgu Secuiesc se poate face doar prin hotărârea consiliului local al municipiului, în condițiile prevăzute de Codul administrativ, iar în instrumentele de prezentare și motivare ale hotărârilor se regăsește, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a încetării uzului sau interesului public național sau local.

d) În exercitarea dreptului de proprietate publică, Municipiul Târgu Secuiesc poate dispune doar de modalitățile prevăzute la art. 297 din Codul administrativ, respectiv: dare în administrare, concesiune, închiriere sau dare în folosință gratuită. Aceste modalități nu echivalează cu transferul dreptului de proprietate și nu pot fi folosite pentru a ocoli regimul inalienabil al bunurilor din domeniul public.

11.6. Orice mențiune, prevedere sau referire din prezentul regulament ori din modelele de contracte anexate privind posibilitatea de vânzare, înstrăinare sau transfer al dreptului de proprietate asupra terenurilor sau construcțiilor aflate în proprietatea publică a Municipiului Târgu Secuiesc se interpretează și aplică numai cu respectarea dispozițiilor Codului administrativ (OUG nr. 57/2019), în special art. 287–296, precum și a legislației conexe.

X. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL (CHIRIA, TAXA DE ADMINISTRARE)

12.1. Prețul folosinței unității (Chiria și taxa de administrare).

12.1.1. Chiria percepută de către Administrator stipulat în contractul de închiriere este în cuantum de:

- a) pentru terenul închiriat fără clădire: 0,95 Euro/mp/an
- b) Hală existent: 20,00 RON/mp/an.

12.1.2. Chiria prevăzută la pct.12.1 se aplică doar pentru noile contracte de închiriere, ce se vor încheia după data prezentei hotărâri, sau sunt reînnoite/prelungite și renegociate, după caz.

12.1.3. Taxa de administrare percepută de către Administrator stipulate în contractul de administrare și prestări-servicii conexe este în cuantum de:

- a. pentru terenul închiriat fără clădire: 0,15 Euro/mp/an
- b. hala existentă în proprietatea administratorului/Mun. Târgu Secuiesc: 2 Euro/mp/an
- c. construcții existente în proprietatea investitorului/rezidentului în cazul subînchirierii/vânzării: 0,85 Euro/mp/an

12.2. Chiria și taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de închiriere/contractului de administrare și de servicii conexe. Chiria și taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului, lunar, pe toată durata folosirii terenului/clădirii.

12.3. Pe baza contractului de administrare și prestări-servicii conexe, contra cost, pe lângă chirie administratorul asigură serviciile de iluminat public, de curățire și deszăpezire în spații comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și va efectua demersurile necesare verificării, întreținerii și reparării rețelelor de utilități până la limita terenului închiriat și/sau a unității aflate în folosință/în proprietate.

12.4. Chiria pe baza contractului de închiriere a terenului și/sau clăirii/hale industriale va rămâne neschimbată în primii 5 ani de la data încheierii contractului. După această perioadă, chiria poate fi actualizată anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

12.5. Prețul stipulat în contractul de administrare și prestării-servicii conexe se revizuieste anual sau ori de câte ori este necesară de către Consiliul de Administrație și se ajustează conrespunzător.

12.6. Atât durata contractului de închiriere, cât și durata contractului administrare și prestări-servicii conexe respectiv contractul de suprafață poate fi prelungită prin simplul acord de voință al părților. La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de închiriere și contractul de administrare și prestări-servicii conexe respectiv a contractului de suprafață, părțile vor renegocia chiria și/sau prețul de administrare.

12.7. – Ajustarea taxei de administrare

12.7.1. Taxa de administrare trebuie să reflecte costurile reale de administrare și să asigure funcționarea adecvată a Societății de Administrare. Principiul de bază este acoperirea integrală a cheltuielilor de funcționare și operare ale acesteia, în vederea îndeplinirii obligațiilor asumate față de rezidenți.

12.7.2. Consiliul de Administrație al Societății Parcuri Industriale Târgu Secuiesc S.R.L. revizuieste anual cuantumul taxei de administrare și poate efectua ajustările necesare, pe baza unor criterii obiective precum: rata inflației publicată de Institutul Național de Statistică, modificarea tarifelor la utilități, aplicarea unor taxe/impozite suplimentare sau alte schimbări legislative ori economice cu impact semnificativ asupra costurilor de operare.

12.7.3. Orice ajustare a taxei de administrare va fi comunicată în scris fiecărui rezident cu cel puțin 30 (treizeci) de zile calendaristice înainte de data intrării în vigoare.

12.7.4. În cazuri excepționale, cum ar fi creșterea inflației peste pragul de 5% anual, majorarea semnificativă a tarifelor la utilități, introducerea unor noi taxe/impozite sau situații de forță majoră care afectează direct costurile de administrare, Administratorul are dreptul de a ajusta taxa de administrare și în cursul anului, cu respectarea procedurii de notificare prevăzute la alin. (12.7.3.).

12.7.5. Rezidenții au dreptul, în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la primirea notificării, să transmită în scris eventualele obiecții bine justificate, care va fi luat în considerare de către Consiliul de Administrație cu caracter informativ fără a obliga acestuia, sau să își exprime opțiunea de reziliere a contractului, în caz în care intră în vigoare art. 10 privind încetarea contractului. Neexercitarea acestui drept în termen constituie acceptare tacită a noii taxe.

12.7.6. Prin semnarea contractului de administrare, rezidentul își exprimă acordul expres ca ajustările taxei de administrare efectuate în condițiile prezentului articol (12.7) să producă efecte cu semnarea unui act adițional pentru fiecare modificare. Rezidentul este obligat să semneze actul additional. Neacceptarea sau refuzul de semnare atrage la rezilierea contractului de administrare și a contractului de închiriere și intră în effect art. 10. din capitolul IX.

12.8. Consiliul de Administrație ajustează prețurile de administrare, care se aplică și pentru contracte noi. Pentru acesta ajustare nu este necesară modificarea sau aprobarea modificării prezentul regulament de către Consiliul Local al Mun. Tg. Secuiesc. Prezentul preț este suma de bază sau sumă de pornire acceptată.

XI. REGULAMENT DE SUBÎNCHIRIERE

13.1. Este interzisă subînchirierea, subconcesiunea, vânzarea sau înstrăinarea terenului și/sau clădirile și/sau bunurile închiriate aflate în proprietatea publică a Municipiului Târgu Secuiesc, de către rezident către terți, conform art. 305 din OUG 57/2019. Orice astfel de acțiune atrage încetarea imediată a contractului de închiriere;

13.2. Este interzisă, subconcesionarea/cesionarea față de terți, integrală sau parțială, a drepturilor izvorite din contractul de administrare și prestări de servicii conexe, respective din contractul de închiriere asupra terenului/unităților/halelor industriale și asupra infrastructurii aflate în

proprietatea publică a Municipiului Târgu Secuiesc conform Art. 12 alin (4) lit. f) din Legea 186/2013.

13.3. Halele sau unitățile nou construite, aflate în proprietatea exclusivă a rezidentului/investitorului, pot face obiectul subînchirierii către terți, persoane fizice sau juridice, în tot sau în parte, doar cu acordul prealabil, în formă scrisă, al proprietarului sau al Administratorului Parcului Industrial.

13.4. În cazul subînchirierii, operatorul economic trebuie să desfășoare o activitate economică reală și efectivă în cadrul Parcului Industrial. Scopul subînchirierii este de a stimula și de a genera activități economice în interiorul Parcului Industrial. Ca atare, subînchirierea efectuată cu scopul înregistrării sediului social sau al unui punct de lucru, fără desfășurarea unei activități economice concrete și reale, este strict interzisă. Este interzisă înregistrarea sau închirierea mai multor firme la aceeași adresă ori în același spațiu din cadrul Parcului Industrial.

13.5. În cazul vânzării și/sau schimbării titlu de proprietate unei hale de producție, aflate în proprietatea exclusivă a rezidentului/investitorului, de către un terț, din cauza obiective integrale (de exemplu, dar fără a se limita la: închiderea activității, relocarea, achiziționarea, fuziunea, lichidarea sau vânzarea societății) se reziliează contractul de administrare și prețări de servicii conexe respective contractul de închiriere cu vechiul proprietar și titularul de drept de folosință a terenului respectiv și se încheie noi contracte cu noul rezident/investitor/proprietar al clădirii. Schimbarea/rezilierea contractelor de închiriere a terenului respective contractul de administrare și servicii conexe este condiționată de:

- a) depunerea unei cereri scrise adresate Administratorului Parcului Industrial, însoțită de documente justificative privind transferul de proprietate asupra clădirii;
- b) aprobarea prealabilă a rezilierii/aprobării schimbării titlul de proprietate de către Consiliul de Administrație;
- c) încheierea unui nou contract de administrare și prestări de servicii conexe și contract de închiriere cu noul proprietar/rezident/titular de drept de proprietate, în aceleași condiții sau în condiții negociate, conform politicilor administratorului. Noul proprietar are obligația de a respecta toate prevederile prezentului Regulament de Organizare și Funcționare, precum și orice proceduri interne în vigoare aplicabile în cadrul Parcului Industrial.

13.6. Acordul privind subînchirierea halelor/unităților aflate în proprietatea exclusivă a rezidenților/investitorilor este condiționat de:

- a) depunerea unei cereri scrise din partea rezidentului, justificând necesitatea și scopul subînchirierii, însoțită de o copie a contractului propus pentru subînchiriere;
- b) aprobarea prealabilă a subînchirierii de către Consiliul de Administrație;
- c) prezentarea de către rezident a unei declarații pe propria răspundere că terțul va desfășura o activitate economică reală în cadrul Parcului Industrial și nu va folosi spațiul pentru înregistrarea formală a sediului sau a punctului de lucru.

13.7. În cazul aprobării subînchirierii, terțul va avea obligația de a respecta prevederile prezentului Regulament de Organizare și Funcționare, precum și toate procedurile și politicile interne aplicabile în cadrul Parcului Industrial. Subînchirierea efectuată fără respectarea acestor condiții este nulă de drept și atrage răspunderea contractuală a rezidentului față de administrator.

13.8. Noul rezident, în cazul unei subînchirieri aprobate, trebuie să respecte regulamentul de organizare și funcționare. Nerespectarea acestor obligații de către noul rezident poate duce la anularea acordului de subînchiriere și la alte măsuri legale.

13.9. Subînchiriașul va declara în scris că acceptă condițiile, sarcinile, drepturile și obligațiile care decurg din prezentul Regulament de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial. Nerespectarea prevederilor acestora constituie abatere contractuală și poate atrage aplicarea sancțiunilor, inclusiv rezilierea contractului de subînchiriere, după notificarea prealabilă și acordarea unui termen pentru remediere. De asemenea, subînchiriașul este obligat să respecte toate prevederile referitoare la utilizarea infrastructurii Parcului Industrial. În cazul în care subînchirierea este efectuată fără respectarea obligației de declarare și acceptare a condițiilor, conform prezentului Regulament, aceasta va fi considerată nulă de drept, iar rezidentul va răspunde conform prevederilor prezentului Regulament.

13.10. În cazul subînchirierii, vânzării sau schimbării proprietății a halelor sau construcțiilor aflate în exclusivă în prooprietatea rezidentului prin contract de vânzare, noul proprietar sau chiriaș este obligat să depună sau să furnizeze documentele solicitate de administratorul parcului, referitoare la dobândirea dreptului de rezident al Parcului Industrial și încheierea contractului de administrare și servicii conexe.

13.11. În cazul subînchirierii clădirii, aflată în proprietate exclusivă a investitorului, proprietarul investiției este responsabil pentru crearea și/sau menținerea noilor locuri de muncă asumate în contractul de închiriere. Prin urmare, proprietarul/investitorul trebuie să țină cont de această responsabilitate și să răspundă pentru aceasta atunci când promovează, atrage sau invită chiriași.

Nerespectarea acestei obligații poate atrage următoarele consecințe:

- a) respingerea sau neavizarea subînchiriașilor
- b) renegocierea contractului de închiriere și/sau a contractului de administrare,
- c) aplicarea sancțiunilor și a amenzilor de către Administratorul Parcului Industrial;
- d) în cazuri grave sau repetate, rezilierea contractelor încheiate cu Administratorul Parcului Industrial.

Toate aceste măsuri se aplică în conformitate cu prevederile prezentului Regulament de Organizare și Funcționare, respectiv cu legislația în vigoare aplicabilă.

13.12. Fiecare rezident, indiferent de forma de proveniență, trebuie să îndeplinească criterii minime de calificare și criterii minime de eligibilitate, conform prevederilor prezentului Regulament de Organizare și Funcționare.

13.13. Societatea de administrare S.C. Parcuri Industriale Târgu Secuiesc S.R.L., în calitate de administrator al Parcului Industrial și prin intermediul Consiliului de Administrație, în exercitarea atribuțiilor sale conform contractului de administrare și în conformitate cu prevederile legislației aplicabile în domeniu, își rezervă dreptul discreționar de a refuza acceptarea sau aprobarea unei cereri de subînchiriere, după evaluarea tuturor documentelor solicitate în orice etapă a procesului de aprobare dacă apreciază că subînchiriașul și/sau noul ofertant pentru cumpărarea proprietății nu corespund cu intereselor legitime ale Parcului Industrial, în special celor referitoare la păstrarea

caracterului industrial, precum și strategiei de dezvoltare și viziunea a Parcului și a Municipiului Târgu Secuiesc.

13.14. În cazul vânzării sau al schimbării, indiferent de formă, a dreptului de proprietate asupra unei construcții aflate în proprietatea exclusivă a rezidentului/investitorului, acesta are obligația de a introduce în contractul de vânzare-cumpărare și/sau în orice alt document care atestă transferul dreptului de proprietate, clauza privind obligația cumpărătorului (sau a noului proprietar) de a încheia și menține un contract de administrare și servicii conexe cu administratorul Parcului Industrial, pe toată durata deținerii respectivei proprietăți. Documentul care conține această obligație trebuie prezentat administratorului Parcului Industrial înainte de finalizarea formalităților de transfer.

13.15. Halele industriale aflate în proprietatea Municipiului Târgu Secuiesc și în administrarea S.C. Parcuri Industriale Târgu Secuiesc S.R.L. se închiriază, ca regulă generală, integral. Închirierea parțială este permisă numai dacă noul rezident beneficiază de acces liber și neîngrădit la spațiul preluat, are posibilitatea de a desfășura o activitate economică netulburată și dispune de acces la toate utilitățile necesare. Rezidenții unei hale industriale, indiferent dacă aceasta este închiriată integral sau parțial, au obligația de a respecta normele de securitate la incendiu și de a obține avizele PSI necesare pentru activitatea desfășurată, conform legislației în vigoare. Compartimentarea halelor se realizează pe cheltuiala rezidentului, cu respectarea tuturor prevederilor legale, a normelor PSI și a prezentului Regulament. Eventualele dispute dintre rezidenți privind compartimentarea halelor industriale vor fi soluționate pe cale amiabilă între părțile implicate, Administratorul Parcului neasumându-și răspunderea pentru astfel de conflicte.

13.16. Soluționarea diferențelor și situațiilor nereglementate. Orice neconcordanțe, diferențe de interpretare sau situații excepționale nereglementate expres de prezentul Regulament și de contractele aferente, în special cele privind subînchirierea, vor fi soluționate cu prioritate pe cale amiabilă, prin discuții și negocieri directe între părți, în termen de maximum 90 de zile de la notificarea scrisă. Doar în cazul în care nu se ajunge la un acord în acest termen, părțile pot recurge la instanțele competente sau la arbitraj, conform legislației în vigoare.

Model

CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR.... DIN DATA DE

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. S.C. PARCURI INDUSTRIALE TARGU-SECUIESC S.R.L., cu sediul în municipiul Târgu Secuiesc, str. Gării, nr. 49/A, Jud. Covasna, cod postal 525400 CUI: RO 38255508 , înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J14/497/2017, e-mail: office@investintargusecuiesc.ro cont IBAN nr. deschis la, reprezentată de către, în calitate de administrator al Parcului Industrial nr. 1 ”IFET”, denumit în continuare Administrator/

1.2. Societatea S.R.L/S.A înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada nr....., Județul, cod poștal, Tel:, Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I cont IBAN nr. deschis la, reprezentată legal de dl, cu funcția de Administrator, în calitate de chiriaș, denumit în continuare REZIDENT al Parcului industrial IFET, pe de altă parte AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 7,28 hectare, situat în municipiul Târgu Secuiesc, str.Gării 49/A., conform hărții atașate ca și Anexa 1 („Proprietatea”);

- Rezidentul este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă de a folosi terenul și/cu hala /fără clădire nr.....sau de a construi pe amplasamentul Parcului Industrial construcții pentru desfășurarea activităților sale de și pentru a beneficia de serviciile oferite de Proprietarul administrator;

- Rezidentul a fost selectat în urma procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ/NEGOCIERE DIRECTĂ desfășurate în perioada

ÎN BAZA PREVEDERILOR: ▪ Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial nr. 1 IFET, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Târgu Secuiesc nr...../....., PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie închirierea și acordarea dreptului de folosință de către Proprietar către Chiriaș/Rezident, pe durată determinată, a dreptului de folosință asupra suprafeței de teren descrise mai jos (”Unității”), în schimbul plății de către Rezident

a chiriei menționate în Art. 5 de mai jos, precum și a dreptului de folosință asupra infrastructurii existente în Parcul industrial IFET ("Infrastructurii") și prestarea Serviciilor (definite mai jos), în schimbul plății de către Rezident al costurilor aferente. Terenul care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea publică a Municipiului și este situat în Parcul Industrial IFET, având următoarele elemente de identificare: - Suprafața: mp - Număr cadastral: - Număr de carte funciară: („Unitatea”) Anexele ... și la prezentul Contract reprezintă Cartea Funciară nr..... - în care este întabulat Terenul, respectiv Planul de Situație.

2.2. Municipiul Târgu Secuiesc, proprietarul este de acord să se noteze prezentul Contract de închiriere în coala de Carte Funciară, în Foaia III a colii funciare în favoarea chiriașului, rezidentului. Unitatea va fi folosită de către Rezidentul în vederea dezvoltării activităților de, conform Anexei ... („Proiectul/Planul de Afacere”). Rezidentul va desfășura activități de, în conformitate cu planul de situație ("Planul de Situație") care constituie Anexa și cu specificațiile tehnice ("Specificații Tehnice") care constituie Anexa și alte activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele permise de lege. Prin "Unitate" părțile înțeleg partea integrantă al Parcului Industrial IFET aflată în folosință exclusivă a Rezidentului, conectată la Infrastructura parcului industrial și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară, în Parcul industrial IFET activitățile economice pentru care a fost în prealabil autorizat. Prin "Infrastructură al Parcului Industrial IFET" părțile înțeleg ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care, la data semnării prezentului Contract, se află în proprietatea Municipiului Târgu Secuiesc, administrată de către S.C. Parcuri Industriale Targu-Secuiesc S.R.L. Unitatea este conectată la Infrastructura Parcului Industrial și este folosită 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.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Proprietarul acordă dreptul de folosință asupra Unității și asupra Infrastructurii existente în Parcul Industrial IFET, pe o durată de..... ani, începând cu data semnării prezentului Contract („Durata”).

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Municipiul Târgu Secuiesc și soceitatea de administrator S.C. Parcuri Industriale Targu Secuiesc S.R.L. declară, pe propria răspundere, următoarele:

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

4.1.2. 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.

4.1.3. 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.

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

4.1.5. 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.

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

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

4.1.8. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Tg.Secuiesc nr 16/2023 Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și regulamentele (Anexa).

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

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

4.1.11. 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.

4.1.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încalcă sau nu vor contraveni niciunei prevederi ale legii române, ale unei ordonanțe președințiale, ale unei hotărâri judecătorești, statut sau ale oricărui alt act la care este parte sau de care este obligată.

4.1.13. 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 intenționează a fi desfășurată împotriva societății.

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi terenul aflat în proprietatea Municipiului Târgu Secuiesc și pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice.

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

4.2.3. Nu este în stare de faliment sau nu și-a suspendat activitatea de afaceri sau nu se găsește în orice altă situație analoagă cu cele descrise mai sus, în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;

4.2.4. 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 Proprietar prin prezentul Contract.

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

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

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

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

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

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul constituirii și exercitării dreptului de folosință asupra Unității, pe întreaga Durată, Rezidentul va plăti Proprietarului o sumă reprezentând CHIRIA , deeuro/lei/an.

5.1.1. Începând cu data semnării prezentului Contract, Rezidentul va achita Proprietarului anualEuro/lei/mp, fără T.V.A., cu titlu de Chirie anuală, sumă ce se va plăti lunar, în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data primirii facturii, cu excepția primei tranșe care se va achita în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la emiterea facturii.

5.1.2. Adicional, Rezidentul va achita și costurile aferente serviciilor acordate de către Proprietar, dacă este cazul, pe bază de situație de lucrări și factură la:

- lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces aflate în folosința comună a rezidenților;

- serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra Infrastructurii comune, exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de

utilități /părții de infrastructură de utilități, aflate, conform legii, în folosirea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorului de utilități.

Prin „spații comune” părțile înțeleg toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial IFET cu excepția Unității și a unităților deținute de ceilalți rezidenți din Parcul Industrial IFET

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către S.C. Parcuri Industriale Targu-Secuiesc S.R.L. la data scadenței stabilite de părți, în contul nr.....

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea chiriei și al serviciilor adiționale se emit la începutul fiecărui luni, iar sumele prevăzute la articolele 5.1.1. și 5.1.2 se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la primirea de către Rezident a facturilor. Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Proprietarului, data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

5.4. În cazul neplății Chiriei și/sau al serviciilor de utilități în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data primirii facturii, Rezidentul datorează proprietarului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Chiria va rămâne neschimbată în primii 5 ani de la data încheierii contractului. După această perioadă, chiria poate fi actualizată anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

5.6. Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență Serviciile de care beneficiază în mod direct și exclusiv și care au ca obiect (cu titlu exemplificativ, dar nu limitativ) furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de frunizare 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 furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Parcului Industrial IFET cu diligența unui bun proprietar, de a nu o degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract;

6.1.3 Posibilitatea de a construi anexe la halele închiriate pe baza unui proiect aprobat de administratorul Parcului Industrial conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale

aplicabile, cu condiția ca la încheierea/rezilierea contractului de închiriere hala și împrejurimile să se aducă la forma inițială ori se renunță la modificări în favoarea administratorului fără pretenții materiale

6.1.4 posibilitatea de a îmbunătăți accesul la hala închiriată în funcție de specificul activității aprobate ce se desfășoară, pe baza unui proiect aprobat de administrator, conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile, dar numai pe suprafața închiriată, cu condiția ca la încheierea/rezilierea contractului de închiriere accesul la hală să se aducă la forma inițială ori se renunță la modificări în favoarea administratorului fără pretenții materiale;

6.1.5 să execute în incinta halelor lucrări/modificări pentru alimentarea cu energie electrică, gaz, apă, canalizare, fără însă de a afecta structura și rezistența clădirii, pe pe unui proiect aprobat de administratorul parcului cu condiția ca la încheierea/rezilierea contractului de închiriere hala să se aducă la forma inițială ori se renunță la modificări în favoarea administratorului fără pretenții materiale;

6.1.6 Rezidentul/Investitorul poate realiza construcții auxiliare, anexe sau extinderi pe terenul închiriat numai cu acordul prealabil scris al Administratorului Parcului Industrial și cu respectarea legislației în vigoare, a Regulamentului de Organizare și Funcționare și a documentațiilor de urbanism aplicabile. Orice construcție auxiliară aprobată trebuie să respecte destinația industrială a Parcului și aspectul unitar al acestuia. Locatarul are obligația de a înscrie aceste construcții în documentele de publicitate imobiliară și de a notifica Primăria Municipiului Târgu Secuiesc și Biroul de taxe și impozite locale;

6.2. Proprietarul are următoarele drepturi:

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

6.2.2. De a emite regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare al Parcului industrial

6.2.3. De a sesiza orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Proprietar.

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

VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

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

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

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

7.1.4. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract, să nu cesioneze/subconcesioneze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Unității și/sau asupra Infrastructurii aflate în proprietate publică a Municipiului Târgu Secuiesc. Rezidentul este obligat să respecte regulamentul de subînchiriere stipulat în Regulamentul de Organizare și Funcționare a parcului Industrial nr. 1 "IFET"

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

7.1.6. Să plătească Chiria și orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V sau în contracte/facturi;

7.1.7. În termen de 4 (patru) luni de la data predării-primirii amplasamentului, să înceapă lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului. Pentru evitarea oricărui dubiu, (i) dovada începerii procesului de proiectare se va face prezentând, la solicitarea scrisă al proprietarului, un contract de servicii de proiectare încheiat de Rezident cu un arhitect/o societate specializată care să aibă ca obiect proiectarea Proiectului și (ii) dovada începerii procedurilor pentru obținerea autorizației de construire se va face prin prezentarea, la solicitarea scrisă al proprietarului, a certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire;

7.1.8. Să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea Proiectului propus în termen de maximum 12 (douăsprezece) luni de la data intrării în posesia Unității, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului și care reprezintă Anexa la prezentul Contract. Rezidentul îl va notifica pe Administratorul referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea execuției lucrărilor de construcție. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție în vederea realizării Proiectului, precum și pe întreaga durată a Contractului de închiriere, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial IFET, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a

spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri aflate în proprietatea/folosința Rezidentului și/sau a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial IFET.

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

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

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

7.1.12. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare;

7.1.13. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, precum și să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract;

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

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

7.1.16. Să respecte regulile de circulație, elaborate de Proprietar;

7.1.17. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administratorul Parcului Industrial și aprobat de către Proprietarul.

7.1.18. 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 beneficiază în mod direct și exclusiv și care au ca obiect (cu titlu exemplificativ, dar nu limitativ) furnizarea apei, 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 furnizorii/operatorii de servicii autorizați;

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

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

7.1.21. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de suprafață în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens. După înscrierea dreptului real de suprafață în Cartea Funciară (Partea a III a) în favoarea sa, Rezidentul va pune, neîntârziat, la dispoziția Proprietarului o copie certificată a încheierii emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate;

7.1.22. Rezidentul/Investorul are obligația de a crea un număr minim de 3 (trei) locuri de muncă noi prin implementarea proiectului ce face obiectul prezentului contract, indiferent de suprafața terenului închiriat sau de valoarea investiției. Numărul de locuri de muncă asumate, precum și anul sau intervalul de timp în care acestea vor fi efectiv realizate, vor fi specificate printr-un Angajament semnat de către Rezident, anexat la prezentul contract și parte integrantă din acesta. Obligația de creare de locuri de muncă constituie o condiție esențială a prezentului contract. Nerespectarea acestei obligații atrage aplicarea de către Administrator a sancțiunilor contractuale, inclusiv, dar fără a se limita la: penalități, retragerea/suspendarea sau reducerea facilităților acordate în formă de scutire de taxă pe teren și clădirii, majorarea unilaterală a chiriei, inclusiv până la dublul sau triplul valorii inițiale, ori, după caz, rezilierea contractului. Societatea „Parcuri Industriale Târgu Secuiesc” S.R.L. are dreptul de a solicita anual, sau ori de câte ori consideră necesar, documente justificative privind respectarea angajamentului asumat de Rezident;

7.1.23. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract, să nu schimbe destinația Unității sau natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al proprietarului, acord ce nu va fi refuzat, condiționat sau întârziat în mod nerezonabil;

7.1.24. Halele industriale aflate în proprietatea Municipiului Târgu Secuiesc și în administrarea S.C. Parcuri Industriale Târgu-Secuiesc S.R.L. se închiriază, de regulă, integral. Închirierea parțială este permisă numai cu acordul prealabil scris al Administratorului, dacă sunt respectate condițiile privind accesul, utilitățile necesare și posibilitatea desfășurării unei activități economice independente. Rezidenții au obligația de a respecta normele PSI și legislația aplicabilă, iar compartimentarea halelor se poate realiza numai cu respectarea prezentului contract și a Regulamentului de organizare și funcționare. Administratorul nu răspunde pentru eventualele dispute între rezidenți generate de utilizarea sau compartimentarea spațiilor.

7.1.25. Rezidentul are obligația să se abțină de la orice manifestări, acțiuni sau declarații publice, inclusiv în mass-media, mediul online și pe rețelele sociale, care pot aduce atingere reputației, imaginii, intereselor legitime sau bonității Parcului Industrial ori ale Administratorului. Încălcarea acestei obligații constituie abatere contractuală și atrage aplicarea sancțiunilor prevăzute de prezentul contract, inclusiv penalități financiare sau, în cazurile grave și repetate, rezilierea contractului de închiriere și/sau a contractului de administrare și servicii conexe.

7.1.26. Orice alte obligații derivând din Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial nr. 1 ”IFET”.

7.2. Municipiul Târgu Secuiesc/Proprietarul/Administratorul Parcului are următoarele obligații:

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

7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri publice, corespunzător transportului cu autovehicule de orice tip, pe toate drumurile de acces;

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

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

7.2.5. Să predea terenul Rezidentului în termen de maximum 30 (treizeci) zile de la data semnării Contractului. În cazul în care – din motive obiective și neimputabile Proprietarului – nu este posibilă respectarea termenului de 30 zile prevăzut pentru predarea-primirea Unității, Proprietarul se obligă să notifice Rezidentul referitor la prelungirea termenului de predare primire, fără atragerea vreunei sancțiuni pecuniare în sarcina Proprietarului. La data predării terenului, se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a Terenului, care va fi atașat ulterior la prezentul Contract (Anexa Proces-verbal de predare-primire a terenului) și se va semna de către ambele părți. Procesul-verbal de predare-primire a terenului va constata starea fizică a terenului și va atesta primirea efectivă a Terenului de către Rezident, în vederea folosirii acestuia.

7.2.6. Proprietarul și/sau Administratorul are dreptul de a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția notificării Rezidentului în scris, înainte de expirarea Duratei. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit care va fi calculat la valoarea de piață a Proiectului la data depunerii ofertei, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent atașat notificării respective.

7.2.7. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, energie termică) la limitele Terenului. Terenul are acces la drumul public, iar rețelele de utilități sunt finalizate și disponibile pentru conectare la limitele Terenului.

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

7.2.9. Municipiul Târgu Secuiesc și Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitatea aflată în folosința acestuia;

7.2.10. Să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale 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;

7.2.11. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze drepturile Rezidentului asupra Unității sau drepturile Rezidentului constituite prin prezentul Contract și/ori care să afecteze în mod negativ utilizarea de către Rezident a Infrastructurii Parcului Industrial;

7.2.12. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura comună din Parcul Industrial IFET, cu cel puțin 15 de zile anterioare datei execuției, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă al Proprietarului și/sau 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);

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

7.2.14. 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;

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

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

7.2.17. Să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;

7.2.18. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial IFET care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță;

7.2.19. Să furnizeze la timp și în mod corespunzător Serviciile în conformitate cu legea română și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.

7.2.20. Orice alte obligații derivând din Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial nr. 1 "IFET" și din Noul Cod Civil.

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 de închiriere poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

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

9.2.1. Prin simpla notificare: **a)** în situația în care Rezidentul nu plătește Chiria și/sau alte sume datorate în baza prezentului contract în termen de 90 (nouăzeci) zile calendaristice de la data emiterii facturii; **b)** în situația în care Rezidentul nu folosește Unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite în art.II și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Proprietar;

c) în situația în care 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 proprietar menționând caracteristicile acestei încălcări;

d) în cazul în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la Art. VII, punctele 7.1.6., 7.1.7. și 7.1.8. din prezentul Contract, respectiv cele referitoare la începerea lucrărilor de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului, la începerea lucrărilor de construcție pentru realizarea proiectului propus și la începerea activității propriu-zise;

e) în situația în care Rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial IFET (anexat) și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Proprietar.

9.2.2. Prin simpla notificare a Rezidentului, dacă Administratorul/Proprietarul 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 se reclamă o astfel de încălcare.

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

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

9.4.1. Una dintre părți intră în procedura falimentului potrivit Legii nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

9.4.2. Titlul de Parc Industrial încetează, este revocat sau anulat; cu excepția transformării Sitului industrial în parc industrial, în această ipoteză, Rezidentul, în calitate sa de proprietar al investiției, va putea să cumpăre Unitatea, dacă Consiliul local al mun.Tg.Secuiască va hotări în acest sens.

9.4.3. Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial prin renunțare.

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

9.6. În cazul încetării/rezilierii, Proprietarul are dreptul să intre în posesia Unității ce a format obiectul prezentului Contract, de îndată, prin mijloace proprii.

9.7. În cazul rezilierii/denunțării/încetării prezentului Contract, acesta va fi radiat din Cartea Funciară.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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

Art. XI. FORȚA MAJORĂ ,

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări asimilate acestora, precum și orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a părții sale din prezentul Contract în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

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

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

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

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

Art. XIII DOCUMENTELE CONTRACTULUI

13.1.- Regulamentul de funcționare a Parcului Industrial

13.2. - Oferta rezidentului

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

13.1. În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată conține o condiție esențială pentru prezentul Contract.

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

13.3. Anexele menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract, se încheie în același număr de exemplare ca și Contractul și reprezintă: - Anexa 1 – Proprietatea - Anexa – Cartea funciara - Anexa – Planul de situație - Anexa – Angajamentele de investiții asumate de Rezident - Anexa – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat - Anexa – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului - Anexa – Planul Urbanistic Zonal - Anexa – Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial IFET

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediu S.C. Parcuri Industriale Targu Secuiesc S.R.L. în 2 (Două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

*S.C. PARCURI INDUSTRIALE TARGU-
SECUIESC S.R.L.(ADMINISTRATOR)
DIRECTOR GENERAL*

*S.C.....SRL/SA
CHIRIAȘ/REZIDENT
ADMINISTRATOR*

Model

CONTRACTUL - CADRU DE ADMINISTRARE
ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE

Preambul

Parcul Industrial nr. 1 "IFET" funcționează sub directă administrare a S.C. PARCURI INDUSTRIALE TARGU SECUIESC S.R.L. (numit în continuare Administrator);

În baza Ordinului nr: 5426/03.08.2018 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial;

S.C. PARCURI INDUSTRIALE TARGU SECUIESC S.R.L. deține în administrare terenuri cu suprafața totală de 7,28 hectare, respectiv clădirile situate pe aceste terenuri din incinta Parcului Industrial Nr. 1 "IFET";

În baza prevederilor Legii nr.186/2013 art. 13 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, părțile au convenit să încheie prezentul contract de administrare și de prestări servicii conexe;

Rezidentul a concesionat/închiriat/are în proprietate pe amplasamentul Parcului industrial nr. 1 "IFET" terenuri în suprafață de _____mp sau după caz construcții în formă de hale industriale de _____mp pe baza de contract de închiriere nr:_____

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. S.C. PARCURI INDUSTRIALE TARGU-SECUIESC S.R.L., cu sediul în municipiul Târgu secuiesc, str. Gării, nr. 49/A, Jud. Covasna, CUI: RO 38255508 , înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J14/497/2017, Cont:_____, deschis la _____, reprezentată legal de _____, în calitate de administrator al Parcului Industrial,

și

1.2. S.C.S.R.L./S.A., cu sediul în loc....., strada nr....., Județul, codpoștal, Tel:,Fax:, e-mail:....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I....., cont IBAN nr. deschis la, reprezentată legal de dl, cu funcția de Administrator, în calitate de REZIDENT al Parcului industrial nr. 1 "IFET" de altă parte,

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie furnizarea către Rezident a următoarelor servicii esențiale în administrarea și funcționarea Parcului Industrial:

- a) Accesul și utilizarea drumurilor asfaltate interne ale Parcului;
- b) Includerea Rezidentului în programul de promovare, marketing și relații publice derulat de Parcul Industrial;
- c) Consultanță și informare pentru dezvoltarea afacerilor desfășurate în cadrul Parcului;
- d) Posibilitatea de conectare la sistemul intern de utilități, inclusiv distribuția de gaze naturale;
- e) Întreținerea infrastructurii comune: drumuri, spații verzi, canalizare pluvială, curățenie în spațiile publice;
- f) Asigurarea iluminatului public/stradal în cadrul Parcului și iluminatului căilor de acces;
- g) Facilitatea scutirii de taxe/impozite locale pentru teren și clădiri, în conformitate cu legislația în vigoare și deciziile consiliului local;
- h) Încheierea polițelor de asigurare pentru bunurile aflate în proprietatea sau administrarea Parcului;
- i) Gestionarea canalizării apelor uzate și menajere, inclusiv exploatarea și întreținerea stației de pompare;
- j) Accesul la informații, networking și evenimente organizate de parteneri și rețele de afaceri ale Parcului;

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Contractul se încheie pe o perioadă deani, începând cu data semnării prezentului contract.

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. SC PARCURI INDUSTRIALE TARGU SECUIESC SRL declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.1.1. La data semnării Contractului, Administratorul are dreptul de administrare asupra Terenului ("Unității") și/sau suprafețelor din clădirile (Hale de producție metalice) aflate în proprietatea exclusivă a mun. Tg. Secuiesc, care formează obiectul prezentului Contract.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr: 5426/03.08.2018 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

4.1.3. Terenul/imobilele administrate:

a. nu fac 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.

b. la data semnării, nu constituie și nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ.

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

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

e. nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător;

f. este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica Rezidentul să realizeze construirea Proiectului propus, incluzând, dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.

4.1.4. Regimul urbanistic al Parcului Industriale este guvernat de Planul de Urbanistic Zonal al Municipiului Târgu Secuiesc. Aprobabil prin HCL 16/2023

4.2. REZIDENTUL declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi terenul/hala de producție metalică din administrarea SC PARCURI INDUSTRIALE TARGU SECUIESC SRL.

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

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

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

4.2.5. Activitățile de producție și/sau serviciile pe care le va desfășura Rezidentul pe suprafața de teren pentru care i s-a acordat dreptul de închiriere și suprafața 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, după caz. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.

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

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. Rezidentul va achita lunar taxa de administrare ce reprezintă contravaloarea în lei a sumei de EURO/mp/an+ TVA pentru terenul.....mp /și.....EURO/mp/an +TVA pentru hala industriale demp cu nr cadastru..... în termen de 15 de zile calendaristice de la data primirii facturii. Factura se va emite pentru luna în curs în termen de 15 zile calendaristice de la semnarea prezentului contract, iar ulterior, în primele zile din luna în curs, până în data de 15 al primei luni. În cazul în care contractul de închiriere expiră sau se reziliază înainte de terminarea luni, administratorul va restitui taxa de administrare percepută în avans aferentă perioadei de timp dintre data expirării/rezilierii și sfârșitul luni.

Rezidentul are obligația achitării taxei de administrare și în cazul în care va opta ulterior pentru cumpărarea terenului în conformitate cu Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial nr. 1 "IFET". În cazul achiziționării terenului taxa de administrare reprezintă contravaloarea în lei a sumei de Euro/mp/an.

5.2. Achitarea taxei de administrare se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către SC PARCURI INDUSTRIALE TARGU SECUIESC SRL la data scadenței stabilite de părți în contul nr. _____, deschis la banca _____.

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

5.4. În cazul neplății taxei de administrare în termen de 15 de zile calendaristice de la data emiterii facturii, Rezidentul datorează S.C. PARCURI INDUSTRIALE TARGU-SECUIESC S.R.L. penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5 – Ajustarea taxei de administrare

5.5.1. Prin semnarea prezentului contract de administrare și servicii conexe, Rezidentul își exprimă acordul expres că eventualele ajustări ale taxei de administrare, efectuate de Administrator în condițiile prevăzute la art. 12.7 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial, vor produce efecte juridice prin încheierea unui act adițional.

5.5.2. Rezidentul are obligația de a semna actul adițional prin care se consfințește noul cuantum al taxei de administrare. Refuzul sau neacceptarea semnării actului adițional atrage de drept rezilierea

prezentului contract de administrare și, implicit, a contractului de închiriere, conform art. 10 din Capitolul IX al Regulamentului.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Administratorul Parcului are următoarele drepturi:

6.1.1. Să încaseze de la rezidenții Parcului industrial sumele de bani datorate SC PARCURI INDUSTRIALE TARGU SECUIESC SRL de către aceștia, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe;

6.1.2. Să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a SC PARCURI INDUSTRIALE TARGU SECUIESC SRL;

6.1.3. Să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului industrial nr. 1 "IFET", a oricărei dispoziții legale.

6.2. Rezidentul are următoarele drepturi:

6.2.2. Dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în condiții utile și netulburate;

6.2.3. Dreptul de folosință asupra infrastructurii exclusive aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe încheiate cu aceștia, în condiții utile și netulburate;

6.2.4. Dreptul de folosință asupra infrastructurii comune, în condiții utile și netulburate;

6.2.5. Are dreptul de a se racorda la rețeaua de gaze naturale și de a încheia o convenție de colaborare pe toată durata prezentului contract, având ca scop facturarea/refacturarea de către partener a consumului de gaze naturale. Această convenție reglementează și stipulează modalitățile, obligațiile și modul de utilizare a rețelei de gaze naturale.

6.2.6. Rezidentul poate realiza construcții auxiliare, anexe sau extinderi pe terenul/unitatea aflat(ă) în administrare numai cu acordul prealabil scris al Administratorului Parcului Industrial și cu respectarea legislației în vigoare, a Regulamentului de Organizare și Funcționare și a documentațiilor de urbanism aplicabile. Orice construcție auxiliară aprobată trebuie să respecte destinația industrială a Parcului și aspectul unitar al acestuia. Rezidentul are obligația de a înscrie aceste construcții în documentele de publicitate imobiliară și de a notifica Primăria Municipiului Târgu Secuiesc și Biroul de taxe și impozite locale;

Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Administratorul are următoarele atribuții și obligații:

7.1.1. Să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Platformei;

7.1.2. Neimplicarea S.C. PARCURI INDUSTRIALE TARGU-SECUIESC S.R.L. în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului;

7.1.3. Să monitorizeze respectarea de către toți 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;

7.1.4. Să asigure rezidenților Parcului industrial dreptul de folosință asupra infrastructurii comune de pe Parcul industrial nr. 1 "IFET";

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

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

7.1.7. Să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu;

7.1.8. Să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;

7.1.9. Să depună diligențele în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a oricăror proiecte investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii parcului industrial;

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

7.1.11. Să colaboreze și să coopereze cu organizațiile neguvernamentale, cu camerele de comerț și industrie și, în general, cu orice persoană fizică sau juridică, în vederea implementării strategiei de dezvoltare a parcului industrial;

7.1.12. Să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

7.2. Rezidentul are următoarele obligații:

7.2.1. Să plătească administratorului parcului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

7.2.2. Să nu furnizeze date false/inexacte în documentele depuse pentru obținerea calității de rezident;

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

7.2.4. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității;

7.2.5. Să execute, după caz, din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității a locațiilor specificate și să plătească lunar sau la scadența, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate cu furnizorii/prestatorii.

7.2.6. Să nu schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al SC PARCURI INDUSTRIALE TARGU SECUIESC SRL;

7.2.7. Să execute din fonduri proprii lucrări de dotare-amenajare;

7.2.8. Să plătească SC PARCURI INDUSTRIALE TARGU SECUIESC SRL sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

7.2.9. Să respecte regulamentele emise de către SC PARCURI INDUSTRIALE TARGU SECUIESC SRL, să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către aceasta și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și SC PARCURI INDUSTRIALE TARGU SECUIESC SRL;

7.2.10. Să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe, respectiv contractul de închiriere după caz;

7.2.11. Să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;

7.2.12. Să nu efectueze niciunfel de modificări asupra unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu S.C. PARCURI INDUSTRIALE TARGU-SECUIESC S.R.L., asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, fără acordul administratorului;

7.2.13. Să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Parcului Industrial nr. 1 "IFET", elaborate de S.C. PARCURI INDUSTRIALE TARGU-SECUIESC S.R.L.;

7.2.14. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz.

7.2.15. Rezidentul/Investorul are obligația de a crea un număr minim de 3 (trei) locuri de muncă noi prin implementarea proiectului ce face obiectul prezentului contract, indiferent de suprafața terenului închiriat sau de valoarea investiției. Numărul de locuri de muncă asumate, precum și anul sau intervalul de timp în care acestea vor fi efectiv realizate, vor fi specificate printr-un Angajament semnat de către Rezident, anexat la prezentul contract și parte integrantă din acesta.

Obligația de creare de locuri de muncă constituie o condiție esențială a prezentului contract. Nerespectarea acestei obligații atrage aplicarea de către Administrator a sancțiunilor contractuale, inclusiv, dar fără a se limita la: penalități, retragerea/suspendarea sau reducerea facilităților acordate în formă de scutire de taxă pe teren și clădirii, majorarea unilaterală a chiriei, inclusiv până la dublul sau triplul valorii inițiale, ori, după caz, rezilierea contractului. Societatea „Parcuri Industriale Târgu Secuiesc” S.R.L. are dreptul de a solicita anual, sau ori de câte ori consideră necesar, documente justificative privind respectarea angajamentului asumat de Rezident;

7.2.16. Rezidentul este de acord ca Administratorul să încheie polițe de asigurare pentru clădirile aflate în proprietatea Municipiului Târgu Secuiesc și în administrarea sa, costurile fiind suportate din taxa de administrare sau, după caz, refacturate Rezidentului, cu posibilitatea de plată în rate. Rezidentul are dreptul să încheie polițe suplimentare pentru clădirile închiriate sau bunurile proprii, cu obligația de a transmite Administratorului dovada în termen de 10 zile de la încheiere. În lipsa acesteia, se aplică polița încheiată de Administrator.

7.2.17. Rezidentul are obligația de a încheia și menține valabile, pe întreaga durată a contractului de închiriere și a contractului de administrare și servicii conexe, polițe de asigurare care să acopere răspunderea civilă, bunurile utilizate și riscurile generate de activitatea desfășurată în Parc. În cazul utilizării unui spațiu sau al unei hale industriale în calitate de chiriaș, Rezidentul este obligat să încheie polițe de asigurare pentru răspunderea civilă față de proprietarul spațiului.

7.2.18. Rezidentul are obligația să se abțină de la orice manifestări, acțiuni sau declarații publice, inclusiv în mass-media, mediul online și pe rețelele sociale, care pot aduce atingere reputației, imaginii, intereselor legitime sau bonității Parcului Industrial ori ale Administratorului. Încălcarea acestei obligații constituie abatere contractuală și atrage aplicarea sancțiunilor prevăzute de prezentul contract, inclusiv penalități financiare sau, în cazurile grave și repetate, rezilierea contractului de închiriere și/sau a contractului de administrare și servicii conexe.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe intră în vigoare la data de_____.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

9.2. Prezentul contract de administrare și de prestări servicii conexe se reziliază în următoarele cazuri:

9.2.1. În caz de neplată de către rezidentul parcului a sumelor convenite în contractul de administrare și prestări de servicii conexe, după mai mult de 30 de zile de la data scadenței, în baza notificării de reziliere convențională din partea administratorului parcului;

9.2.2. În situația în care Rezidentul nu folosește unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite în prezentul contract și nu remediază această situație într-un termen de 30 (treizeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către S.C. PARCURI INDUSTRIALE TARGU-SECUIESC S.R.L.

9.2.3. În situația în care Rezidentul nu respectă obligațiile prevăzute la art. VII. Punctul 7.2. și nu remediază această încălcare în termen de 30 (treizeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de S.C. PARCURI INDUSTRIALE TARGU-SECUIESC S.R.L.;

9.3. Contractul încetează în oricare din următoarele situații:

- a) expirarea termenului;
- b) încetarea, revocarea sau anularea titlului de parc industrial;
- c) falimentul rezidentului parcului.
- d) Rezilierea contractului de închiriere nr:.....

9.4. În cazul încetării/rezilierii, Administratorul Parcului are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

10.3. Orice plată făcută de către Rezident către S.C. PARCURI INDUSTRIALE TARGU SECUIESC S.R.L. se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Codul civil.

10.4. În cazul în care Rezidentul nu respectă obligația de creare a locurilor de muncă asumată prin prezentul contract, Administratorul are dreptul să aplice sancțiuni proporționale, inclusiv penalități, retragerea sau reducerea facilităților acordate, majorarea taxei de administrare și/sau a chiriei (până la dublu sau triplu, în funcție de gravitate), precum și, după caz, rezilierea contractului.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

11.2. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

11.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

11.4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

11.5. Partea contractantă care invocă forțamajoră are obligația de a notifica celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 zile calendaristice de la încetare.

11.6. Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretindă celeilalte daune-interese.

Art. XII. LITIGII

12.1. Părțile contractante vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

12.2. Dacă, după 15 zile calendaristice de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze fie prin arbitraj la Camera de Comerț și Industrie a României, fie de către instanțele judecătorești din România.

Art. XIII. COMUNICĂRI

13.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

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

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată conține o condiție esențială pentru prezentul Contract.

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediul S.C. PARCURI INDUSTRIALE TARGU - SECUIESC S.R.L., în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

*S.C. PARCURI INDUSTRIALE TARGU-
SECUIESC S.R.L.(ADMINISTRATOR)
DIRECTOR GENERAL*

*S.C.....SRL/SA
CHIRIAȘ/REZIDENT
ADMINISTRATOR*

Model

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Municipiul Târgu Secuiesc, Piața Gabor Aron nr.24, cod 525400, Cod Fiscal 4201813, reprezentat de domnul Bokor Tiberiu- Primar, în calitate de Proprietar, denumit în continuare **PROPRIETAR** și

1.2. Societatea S.R.L/S.A înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada nr....., Județul, cod poștal, Tel:, Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I , cont IBAN nr. deschis la, reprezentată legal de dl, cu funcția de Administrator, **in calitate de beneficiar al dreptului de superficie, denumit în continuare SUPERFICIAR**

In temeiul art. 693-702 si art. 1170-1179 din Noul Cod Civil, părțile au convenit încheierea prezentului **contract de constituire a dreptului de superficie** în următoarele condiții:

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

- (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către Proprietar în favoarea Superficiarului, a unui drept de superficie asupra terenului în suprafața totală demp (având la bază Contractul de închiriere nr.....) din suprafața totală de mp, înscris în cartea funciară.....
- (2) Dreptul de superficie se constituie în scopul edificării de către Superficiar a unei construcții cu destinație
- (3) Superficiarul va deveni Proprietarul construcției care se va edifica pe terenul descris la alin.1.

Art. III DURATA CONTRACTULUI

- 1) Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale de către părți. Dreptul de superficie se constituie în scopul

Contractul poate fi prelungit cu acordul părților.

Art. IV. ÎNTINDEREA ȘI EXERCITAREA DREPTULI DE SUPERFICIE

- (1) Dreptul de superficie se exercită în limitele și condițiile prezentului contract și al contractului de închiriere nr.....
- (2) Exercițarea dreptului de superficie este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției edificate, identificate la art. 2 alin.(1).
- (3) Superficiarul nu poate modifica destinația construcției ce urmează a fi edificate acestea.

Art. V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI:

- (1) Proprietarul are dreptul de a inspecta Terenul și construcția ce fac obiectul prezentului Contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de către Superficiar .
- (2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Superficiarului.
- (3) Proprietarul are obligația să nu îl tulbure pe Superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul Contract, exercitarea dreptului de a construi pe Teren.

Art. VI DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI:

- (1) Superficiarul are dreptul de a folosi Terenul, **numai** potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra Terenului, precum și dreptul de a dispune de substanță Terenului în limitele impuse de realizarea construcției.
- (2) Superficiarul are obligația de a exploata în mod direct Terenul ce face obiectul prezentului Contract.
- (3) Superficiarul este obligat să respecte standardele de calitate a activităților prestate conform legislației în vigoare.

Art. VIII ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

Dreptul de superficie încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- (1) la expirarea termenului, dacă părțile nu hotărăsc prelungirea
- (2) prin consolidare, dacă Terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane
- (3) prin acordul scris al ambelor Părți urmând a fi radiate din Cartea funciara.
- (4) alte cauze prevăzute de lege

Art.VIII REZILIEREA CONTRACTULUI; RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:

- (1) Conform art. 1350 Cod Civil, orice persoană trebuie să își exercite obligațiile pe care le-

a contractat. Atunci când, fără justificare, nu își îndeplinește aceasta îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat celeilalte părți și este obligată să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, nici una dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Atunci când, fără justificare, una din părțile Contractului nu își exercită obligațiile născute din acest Contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia unilateral Contractul, cu daune- interese, dacă este cazul.

Art. IX FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT :

(1) Părțile prezentului Contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea la termen și /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forța majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința Părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea și care face imposibilă executarea Contractului; aceste evenimente includ fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo.

Art. X NOTIFICĂRI:

(1) În sensul prezentului Contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresa părților menționate art. 1 din prezentul Contract, fax sau posta electronică.

Art. XI DOCUMENTELE CONTRACTULUI

13.1 – Regulamentul de funcționare a Parcului Industrial

13.2 - Dosarul de atribuire a rezidentului

Art. XI DISPOZIȚII FINALE:

(1) Părțile prin reprezentanți, declară cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 292 Cod Penal privind falsul în declarații, că au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul Contract și că nu există nici un fel de impediment de natură legală, contractuală sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului Contract, încheierea acestuia fiind aprobată pentru Proprietar prin Hotărârea nr Consiliului

Local.....

(2) Toate obligațiile asumate de către Superficiar în legătură cu prezentul Contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul încetării personalității juridice înainte ducerii la îndeplinirea a tuturor prevederilor prezentului Contract.

(3) În situația în care la un moment dat oricare dintre prevederile prezentului Contract este sau devine lipsită de valabilitate, ilegală sau nu poate fi pusă în executare în baza vreunei legi sau a unei reglementări legale, acest lucru nu va afecta sau prejudicia în nici un fel valabilitatea, legalitatea sau punerea în executare a celorlalte prevederi ale prezentului Contract și dacă este necesar în acest scop, pe perioada de timp în care respectiva prevedere este considerată omisă din prezentul Contract.

(4) Nici un amendament la acest Contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

(5) Prezentul Contract de constituire a dreptului de suprafață este anexă a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului nr

PROPRIETAR

SUPERFICIAR