

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL HUNEDOARA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN**

**HOTĂRÂREA NR.44 din 9 februarie 2023**  
**privind aprobarea regulamentului de organizare și funcționare a Parcului**  
**Industrial Călan precum și a caietului de sarcini privind procedura de selecție a**  
**rezidenților in perimetrul Parcului Industrial Călan**

**CONSILIUL JUDEȚEAN HUNEDOARA;**

Având în vedere proiectul de hotărâre nr.45/2023 inițiat de președintele Consiliului Județean Hunedoara, domnul Laurențiu Nistor, referatul de aprobare nr.25511/2022, raportul de specialitate nr.25512/2022 al Serviciului administrarea domeniului public și privat, agenți economici, monitorizarea serviciilor de utilități publice din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean, avizul nr.116/2023 al Comisiei pentru servicii publice, societăți și regii autonome, turism și avizul nr.117/2023 al Comisiei juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor omului și a libertăților cetățenești;

Văzând :

- adresa nr. 8398 /09.12.2022 a Primăriei Orașului Călan înregistrată la registratura Consiliului Județean Hunedoara sub nr.24764/12.12.2022, având ca obiect necesitatea aprobării unui nou Regulament de organizare și funcționare a Parcului industrial Călan precum și a unui nou caiet de sarcini privind procedura de selecție a rezidenților in perimetrul Parcului Industrial Călan;
- anunțul nr. 25825/ 21.12.2023 privind supunerea proiectului pentru consultare publică.

Potrivit Acordului de Parteneriat încheiat între Județul Hunedoara - prin Consiliul Județean Hunedoara și Orașul Călan – prin Consiliul Local al Orașului Călan pentru realizarea proiectului „Reabilitarea sitului industrial de pe fosta platformă industrială Călan și pregătirea lui pentru noi activități”- cod SMIS 22288, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Hunedoara nr. 141/2011, cu modificările și completările ulterioare;

Analizând Actul constitutiv al SC Parc Industrial Călan SRL aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Hunedoara nr. 39/2020 privind modificarea și completarea Actului constitutiv al SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL;

Văzând Ordinul Viceprim-ministrului, Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 495/13.04.2016 privind acordarea titlului de parc industrial Societății PARC INDUSTRIAL CĂLAN – SRL, având în vedere prevederile Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, precum și ale Ordinului MDRAP nr. 2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate in parcurile industriale;

Potrivit Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 173 alin. (1) lit. a și alin. (2) lit. d, precum și art. 196 alin.(1) lit. a din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Călan, potrivit anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Caietul de sarcini privind procedura de selecție a rezidenților în vederea atribuirii dreptului de folosință /dreptului de suprafață asupra unor parcele situate în perimetrul Parcului Industrial Călan SRL, potrivit anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă modelele de contract de administrare și de prestări-servicii conexe, potrivit anexei 3 la prezenta hotărâre.

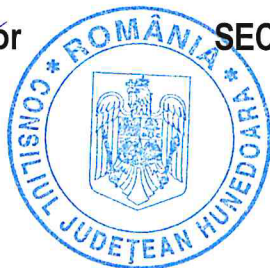
**Art.4. (1).** Se mandatează reprezentanții Consiliului Județean Hunedoara în Adunarea Generală a Acționarilor la SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL, să voteze conform prevederilor art. 1, art. 2 și art. 3 din prezenta.

**(2).** Începând cu data prezentei, încetează aplicabilitatea prevederilor HCJ Hunedoara nr. 168/2016, HCJ Hunedoara nr. 239/2016, HCJ Hunedoara nr. 20/2017, HCJ Hunedoara nr. 277/2017, HCJ Hunedoara nr. 16 /2019, HCJ Hunedoara nr. 119/2019 și HCJ Hunedoara nr. 101/2021.

**Art.5.(1)** -Prezenta se comunică: Instituției Prefectului – Județul Hunedoara, Serviciului administrarea domeniului public și privat, agenți economici, monitorizarea serviciilor de utilități publice, Primăriei Orașului Călan, SC „PARC INDUSTRIAL CĂLAN” SRL prin grija Serviciului administrație publică locală, relații publice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Hunedoara.

**(2)-** Prezenta poate fi contestată în temeiul și condițiile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**PREȘEDINTE,**  
Laurențiu Nistor



**CONTRASEMNEAZĂ:**  
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,**  
Daniel Dan /

**ANEXA NR. 1**

la Hotărârea Consiliului Județean Hunedoara nr. 44 /2023

**privind aprobarea  
REGULAMENTULUI DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE  
AL PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN**

Prezenta conține 20 file.

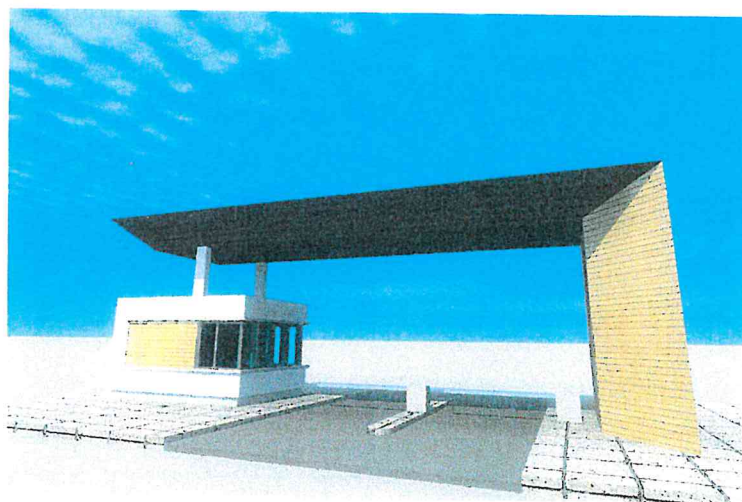
**PREȘEDINTE,**  
Laurențiu NISTOR



**CONTRASEMNEAZĂ:**  
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,**  
Daniel DAN

Întocmit,  
Drăganescu Stoica Oana

**REGULAMENT**  
**PENTRU**  
**ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA**  
***PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN***



## **CAPITOLUL I: SCOPUL REGULAMENTULUI**

Prezentul Regulament de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial Călan are ca scop promovarea unei dezvoltări industriale reale precum și trasarea principiilor și regulilor de bază în organizarea, funcționarea și dezvoltarea armonioasă a acestuia.

Prin promovarea unei dezvoltări industriale reale se înțelege stimularea investițiilor directe, autohtone și străine, în industrie, servicii, cercetare științifică și dezvoltare tehnologică care duce la dezvoltarea întreprinderilor mari, mici și mijlocii și la crearea de noi locuri de muncă.

Regulamentul de Organizare și Funcționare reglementează și procedura de selecționare a agenților economici care solicită stabilirea în cadrul Parcului Industrial cu scopul realizării de activități economice.

Parcul Industrial Călan a fost înființat conform ordinului M.D.R.A.P. nr. 495/2016 și funcționează sub directa gestionare și administrare a S.C. Parc Industrial Călan S.R.L legal înmatriculată în registrul comerțului ca persoană juridică română, înființată în condițiile legii de către fondatorii Județul Hunedoara și Orașul Călan.

Rezidenții Parcului Industrial Călan (Locatarii) trebuie să respecte Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial Călan și totodată să asigure respectarea acestuia de către angajații și colaboratorii săi.

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, *rezidenții ai Parcului Industrial* sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații non-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități care nu au personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc., în cadrul Parcului Industrial Călan.

În cazul nerespectării de către Rezidenți a uneia sau mai multor reguli interne prevăzute în acest Regulament, Administratorul Parcului Industrial Călan (Locatorul) este îndreptățit să recurgă la măsuri, cel puțin la acelea prevăzute de prezentul regulament, dar și în baza altor prevederi legale.

Activitatea de administrare a Parcului Industrial Călan se va desfășoara conform prevederilor Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, a ordinului 2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale și a noului Cod Civil.

Administratorul Parcului Industrial Călan își rezervă dreptul de a modifica sau amenda prezentele reguli notificând în scris Rezidenții înainte de aplicarea lor, fără a impune însă încheierea și semnarea unui nou Regulament.

”SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L este mandatat prin Hotarirea Consiliului Local Calan nr 5/2017 în calitate de administrator al Parcului Industrial Călan, de a încheia acte juridice pentru transmiterea, cu titlu oneros, către rezidenții Parcului Industrial Călan a dreptului de folosință asupra terenurilor aferente Parcului Industrial Călan, precum și pentru constituirea, cu titlu oneros, în numele UAT orașul Călan a dreptului de suprafață asupra terenurilor aferente Parcului Industrial Călan.”

Prezentul regulament va fi înaintat tuturor Rezidenților care își desfășoară activitatea în Parcul Industrial Călan.

## **CAPITOLUL II: PRINCIPII GENERALE**

Constituirea, organizarea și funcționarea Parcului Industrial Călan sunt guvernate de următoarele principii generale:

- 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 constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

### **CAPITOLUL III: PROPRIETATEA**

Parcul Industrial Călan este localizat în intravilanul localității Călan, județul Hunedoara și se întinde pe o suprafață de **461672 mp**.

Totodată în interiorul Parcului Industrial sunt evidențiate următoarele construcții :

- stație gaz, în suprafața de 11 mp
- 1 hală de producție în suprafața de 469 mp
- 2 hale de depozitare în suprafața de 574 mp.
- un post trafo în suprafața de 18 mp
- clădire de birouri P+3 în suprafața de 729 mp
- casa poartă în suprafața de 23 mp
- cântar bascul în suprafața de 111 mp
- rezervor de apă 12 mp

Accesul principal în Parcul Industrial este asigurat din DN 66 (E79) printr-o intersecție în formă de „T”, amplasată aproximativ la mijlocul laturii estice a Parcului Industrial. Accesul secundar se face pe latura sudică din strada Furnalistului.

### **CAPITOLUL IV: DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN**

S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. urmărește ca în Parcul Industrial Călan să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe bunuri de consum industrial;
- b) **industria constructoare de mașini**, cu preponderență pentru producția de componente și piese de schimb pentru mijloace de transport, mașini și instalații, precum și componente electrice și electronice;
- c) **industria de producție elemente industrie electronică** – cablaje;
- d) **industria de prelucrare a produselor alimentare**, prelucrarea laptelui, fructelor și a legumelor;
- e) **afaceri**, în care să predomine activitățile de proiectare, cercetare-dezvoltare, de consultanță, precum și activități de administrare a afacerilor;
- f) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- g) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- h) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al Parcului Industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe** și anume: furnizare de utilități, curățenie, pază, servicii comerciale și de alimentație publică, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, asistență juridică și alte activități similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

În cadrul Parcului Industrial Călan rezidenții acestuia sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului.

## **CAPITOLUL V: PROGRAMUL DE DESFĂȘURARE A ACTIVITĂȚILOR DIN INCINTA PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN**

Perioada de desfășurare a activității în cadrul Parcului Industrial Călan poate fi de 24 ore zilnic, fără întreruperi în timpul celor 12 luni ale anului, în funcție de specificul activității fiecărui rezident, exceptând cazurile de forță majoră stipulate în contract.

## **CAPITOLUL VI: DREPTURILE SOCIETĂȚII-ADMINISTRATOR**

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului Industrial, Societății-Administrator S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. îi revin, în principal, următoarele drepturi:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului Industrial Călan sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Organizare și Funcționare;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului Industrial, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial Călan;
- c) să transmită cu titlu oneros, în numele Orașului Călan, în baza mandatului acordat în acest scop de Orașul Călan în calitate de proprietar al terenurilor și construcțiilor, prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Călan, dreptul de folosință asupra terenurilor și construcțiilor aferente Parcului Industrial Călan, conform legii;
- d) să constituie, dacă este cazul, în numele Orașului Călan, în baza mandatului acordat în acest scop de Orașul Călan, în calitate de proprietar al terenurilor aferente Parcului Industrial Călan, prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Călan, dreptul de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aferente Parcului Industrial Călan, conform legii;”
- e) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial Călan, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Societatea-Administrator;
- f) să distribuie, către toți rezidenții Parcului Industrial Călan, prin rețele proprii, utilitățile necesare funcționării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal etc.), în condițiile legii;
- g) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.

## **CAPITOLUL VII: OBLIGAȚIILE SOCIETĂȚII-ADMINISTRATOR**

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului Industrial, Societății-Administrator S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. îi revin, în principal, următoarele obligații:

- a) să încheie contracte de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului Industrial Călan selectați potrivit prezentului Regulament de Organizare și Funcționare. În cazul solicitării de către rezident a dobândirii dreptului de suprafață asupra parcelelor de teren se va încheia un contract în formă autentică de constituire a dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra parcelelor de teren solicitate.
- b) să respecte principiile referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului Industrial Călan;
- c) să nu se implice în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului Industrial Călan;
- d) să monitorizeze respectarea de către rezidenții Parcului Industrial Călan a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- e) să asigure selecția rezidenților Parcului Industrial Călan în condițiile prezentului Regulament de Organizare și Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- f) să asigure rezidenților Parcului Industrial Călan dreptul de folosință, cu titlu oneros, asupra

parceleur care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent Parcului Industrial Călan, în baza mandatului acordat în acest scop de Orașul Călan în calitate de proprietar al terenurilor și construcțiilor prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Călan.”

g) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din cadrul Parcului Industrial Călan;

h) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului Industrial Călan, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra parceleur, infrastructurii exclusive și/sau infrastructurii comune;

i) 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;

j) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial Călan;

k) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și al avizierului;

l) să gestioneze fondurile financiare obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial Călan;

m) să depună diligențele pentru atragerea, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial, a surselor de finanțare de la orice instituție de credit în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a oricărui proiecte investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau rețehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial Călan;

n) 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 Călan;

o) 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 Călan;

p) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

### **CAPITOLUL VIII: DREPTURILE REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN**

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu S.C. Parc Industrial Călan S.R.L., rezidenților Parcului Industrial Călan le revin, în principal, următoarele drepturi:

a) dreptul de folosință asupra parcelei/parceleur care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament și a Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;

b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente parcelei/parceleur care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în condiții utile și netulburate;

c) dreptul de preemțiune în cazul vânzării parcelei/parceleur aflate în folosința rezidenților;

d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament de Organizare și Funcționare și a Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

### **CAPITOLUL IX: OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN**

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu S.C. Parc Industrial Călan S.R.L., rezidenților Parcului Industrial Călan le revin, în principal, următoarele obligații:

a) să plătească administratorului Parcului Industrial Călan sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

b) să respecte regulamentele emise de către administratorul Parcului Industrial Călan;



c) să folosească parcela/parcelele, precum și infrastructura exclusivă aferentă, respectiv infrastructura comună, 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;

d) să respecte destinația stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

e) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra parcelei/parcelor și infrastructurii exclusive aferente, respectiv infrastructurii comune;

f) să nu cesioneze față de terți drepturile izvorâte din contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

g) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Parcului Industrial, elaborate de administratorul parcului;

h) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului;

i) să aducă de îndată la cunoștința Administratorului Parcului Industrial de existența oricarei defecțiuni, nefuncționalități, incidente, dispute între Rezidenți etc., ce pot afecta funcționarea Parcului Industrial, precum și calitatea și continuitatea serviciilor conexe prestate de către Administratorul Parcului Industrial;

j) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii;

k) Rezidentul are obligația ca prin investiția pe care o realizează să creeze și să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcțiune a investiției un număr de minim 25 de locuri de muncă pentru fiecare hectar de teren aflat în folosința sa. Totodată, închirierea halei de producție se va face cu condiția ca prin investiția pe care o realizează întreprinzătorul să creeze și să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcțiune a investiției un număr de minim 20 de locuri de muncă.

În cazul în care, rezidentul închiriaza unui terț investitor spațiul (total sau parțial) ce face obiectul prezentului contract în vederea desfășurării activității economice specifice, obligația prevăzută la alineatul precedent revine terțului investitor, sens în care, Rezidentul se obligă să insereze o astfel de clauză în contractul pe care îl va semna cu terțul investitor.

În situația în care se va constata în mod dovedit faptul că obligația prevăzută la pct.7.1.10 din contractul de administrare este încălcată, Proprietarul terenului și Societatea Administrator notifică Rezidentul și îi solicită acestuia remedierea obligației încălcate într-un termen de maxim 120 de zile de la recepționarea notificării, în caz contrar, Rezidentul este obligat la plata unor penalități de întârziere în cuantum de 15 Euro lunar pentru fiecare loc de muncă necreat sau nepăstrat, până la data remedierii efective a obligației susmenționate încălcate.

l) să realizeze prin grija și pe cheltuiala proprie, lucrările de echipare edilitară a terenului, cu utilitățile necesare;

m) să se abțină de la orice fel de manifestări, acțiuni, declarații, comunicări publice care aduc atingere reputației și bonității Parcului Industrial;

n) să inițieze concilierea oricărei dispute intervenite între rezidentul în cauza și administratorul parcului, anterior formulării unei cereri în justiție;

o) să colaboreze cu administratorul Parcului Industrial în relația cu orice autoritate, instituție sau entitate de drept public și de a furniza informațiile solicitate de acestea.

## **CAPITOLUL X: INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN**

La data elaborării prezentului Regulament de Organizare și Funcționare (..... 2016), Parcul Industrial Călan dispune de următoarea infrastructură de drumuri și utilități:

a) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;

b) rețea internă de alei pietonale;

- c) rețea de distribuție energie electrică;
- d) rețea de distribuție gaze naturale;
- e) rețea de distribuție apă;
- f) rețea de canalizare menajeră;
- g) rețea de canalizare pluvială;
- h) rețea interioară de iluminat stradal.
- i) rețea de hidranți pentru incendiu instalați pe rețeaua de apă interioară a Parcului Industrial;
- j) rețea fibră optică;

Întocmirea proiectelor și execuția branșării la rețelele interioare de utilități intră în sarcina rezidenților interesați.

Persoanele fizice sau juridice, inclusiv rezidenții Parcului Industrial, care se fac vinovați de producerea unor pagube la infrastructura comună a parcului industrial, sunt direct răspunzători pentru acestea.

### **CAPITOLUL XI: SISTEMUL DE CONTRACTARE ȘI PLATĂ A UTILITĂȚILOR**

În conformitate cu prevederile art. 11, pct. 4 din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, *“Administratorul parcului poate distribui, către toți rezidenții Parcului Industrial, prin rețele proprii, utilitățile necesare funcționării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal etc.), în condițiile legii”*.

În contextul actual în care administratorul Parcului Industrial nu este autorizat să furnizeze utilitățile, această activitate se realizează prin operatori autorizați în sistem de furnizare specific fiecărui tip de utilitate, astfel:

a) energia electrică va fi livrată în rețeaua proprie a parcului industrial, de către un furnizor autorizat de ANRE. Mentenanța rețelei și a sistemului de distribuție a energiei electrice din interiorul parcului se realizează de către administratorul Parcului Industrial prin firme specializate și autorizate;

b) gazele naturale se livrează de către operatorul zonal de distribuție a gazelor naturale care este proprietar pe rețeaua interioară de gaz a parcului industrial. Contractele de livrare a gazului se încheie direct cu operatorul zonal care facturează lunar consumurile contorizate pentru fiecare consumator. Mentenanța rețelei de distribuție din incinta Parcului Industrial se realizează de către proprietarul acesteia;

c) apa se livrează de către operatorul zonal de apă și canalizare. Contractele de livrare pentru apă și canal se încheie direct cu operatorul zonal care facturează lunar consumurile contorizate pentru fiecare consumator cu excepția administratorului Parcului Industrial care plătește și eventualele pierderi pe rețeaua internă de distribuție pe care o administrează. Apele pluviale nu se taxează deoarece acestea se descarcă în canalele care traversează parcul industrial aflate în administrarea și proprietatea administratorului parcului. Mentenanța rețelei de distribuție a apei și a rețelei de canalizare din incinta parcului se realizează de către administratorul parcului prin firme specializate;

d) telefonie și internetul se asigură de operatorii de astfel de servicii pe bază de contracte cu fiecare utilizator.

Pentru serviciile conexe prestate de către administratorul Parcului Industrial, acesta este îndreptățit să primească contravaloarea utilităților furnizate, conform facturilor emise de proprii furnizori precum și o marjă stabilită contractual, în funcție de complexitatea serviciului prestat.

### **CAPITOLUL XII: DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENȚII A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA PARCELELOR DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN**

Administrarea Parcului Industrial Călan se realizează, în principal, în baza contractelor de prestări servicii sau de administrare și prestări de servicii conexe pe care administratorul parcului le are încheiate cu rezidenții parcului.

În cazul înstrăinării parțiale sau totale a proprietății (construcții și/sau terenul aferent), rezidenții Parcului Industrial se obligă să înscrie în contractul de vânzare – cumpărare și obligația încheierii de către noul proprietar a unui contract de administrare și prestări servicii conexe cu administratorul Parcului Industrial care va fi anunțat despre vânzare în termenele stabilite.

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

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

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

### ***CAPITOLUL XIII: MODUL DE FOLOSINȚĂ A INFRASTRUCTURII COMUNE A PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN***

#### **1. DRUMURILE DIN INCINTĂ**

Drumurile de incintă ale parcului industrial sunt construite pe terenul proprietatea Orașului Călan și sunt deschise numai fluxului de autovehicule și persoane care aparțin rezidenților parcului precum și furnizorilor, beneficiarilor sau vizitatorilor acestora aflați în tranzit prin parcul industrial, utilizatori care trebuie să cunoască și să respecte următoarele reguli:

a) este interzisă blocarea sau obstrucționarea circulației pe căile rutiere interioare, prin parcare sau staționarea autovehiculelor, depozitarea mărfurilor sau materialelor de construcții precum și murdărirea acestora, precum și efectuarea unor modificări constructive la infrastructura comună fără aprobarea administratorului Parcului Industrial;

b) este interzis accesul în incinta Parcului Industrial a oricărei persoane sau vehicul care nu are legătură cu Parcul Industrial sau are un comportament inadecvat cu acest sistem de infrastructură de afaceri reglementat legal;

c) viteza de deplasare a oricărui tip de vehicul pe drumurile din incinta Parcului Industrial este limitată la 30 km/oră;

d) este responsabilitatea rezidenților Parcului Industrial să asigure parcare în incinta proprietății lor pentru angajații și transportatorii care au legătură cu activitatea acestora. Pot fi amenajate de către administratorul Parcului Industrial, în afara căilor rutiere interioare, parcări cu utilizare ocazională.

Regulile de circulație impuse prin semne, plăci indicatoare, anunțuri etc. sunt obligatorii pentru toți participanții la traficul intern. Eventualele disfuncționalități și pagube produse prin nerespectarea acestor reguli cad direct în sarcina celui vinovat cât și a proprietarului autovehiculului.

#### **2. DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a-și depozita deșeurile menajere sau industriale în recipiente adecvate, deșeuri care vor fi preluate săptămânal de o firmă de specialitate în servicii de salubritate. 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.

Este interzisă arderea gunoaielor și a deșeurilor în incinta Parcului Industrial sau pe terenul aferent acestuia.

Nici o facilitate de stocare nu este admisă în fața unei clădiri cu fațada la stradă. Suprafața pentru stocarea în afara construcției va trebui inclusă în totalul suprafeței proprietatea rezidenților Parcului Industrial.

### 3. EVACUAREA APELOR UZATE ȘI A APELOR PLUVIALE

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.

Apele pluviale din incinta unităților se vor deversa numai în rigolele construite de-a lungul drumurilor de incintă amenajate în acest scop, fiind interzisă evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare.

### 4. VEGETAȚIA

Vegetația de pe terenurile proprietatea rezidenților Parcului Industrial va fi întreținută de aceștia în limita bunului gust.

Vegetația de pe terenurile proprietatea administratorului Parcului Industrial va fi întreținută de acesta.

### 5. PANOURI DE IDENTIFICARE ȘI PANOURI PERMISE

Pentru identificarea firmelor localizate în Parcul Industrial, acestea își vor instala firme vizibile și după caz indicatoare de direcționare în locurile de amplasare acceptate de administratorul parcului.

La intrările în Parcul Industrial se va amplasa câte un panou cu denumirea întreprinderilor rezidente care își desfășoară activități economice în interiorul Parcului Industrial.

Este interzisă afișarea sau orice formă de publicitate în zona de proprietate a administratorului Parcului Industrial pe care este construită și infrastructura comună, fără acordul acestuia.

## **CAPITOLUL XIV: ACTIVITĂȚI INTERZISE ÎN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN**

Următoarele activități sau cele substanțial asemănătoare cu ele sunt interzise:

- pescuit și acvacultură;
- construcții de nave;
- industria carbonieră;
- industria siderurgică;
- sectorul fibre sintetice;
- activitățile legate de producția primară a produselor agricole enumerate în anexa nr. 1 la Tratatul de instituire a Comunității Europene;
- procesarea și marketingul produselor care imită sau substituie laptele ori produsele din lapte, în conformitate cu Regulamentul (CEE) nr. 1898/1987;
- creșterea animalelor sau abatoare pentru animale vii sau prelucrarea cărnii și a produselor din pește, piei de animale, piei tăbăcite, drojii și prelucrarea sau rafinarea grăsimilor și a uleiurilor;
- Incinerarea, reducerea, tratamentul sau transferul de gunoi și ape uzate.

## **CAPITOLUL XV: PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR**

Prin adoptarea prezentului Regulament, Rezidenții declară că au cunoștință de legislația română cu privire la prevenirea și stingerea incendiilor și se angajează să respecte și să asigure respectarea acesteia de către persoanele lor autorizate.

Părțile convin că Rezidenții se obligă să îndeplinească toate îndatoririle ce le revin în conformitate cu legislația română în ceea ce privește prevenirea și stingerea incendiilor.

Utilizarea necorespunzătoare a sistemelor și echipamentelor de prevenire și stingere a incendiilor este interzisă. În acest sens, Administratorul Parcului Industrial Călan nu va răspunde

pentru nici un accident cauzat de imprudența, neglijența sau greșeala Rezidentului sau a altor utilizatori ai sistemelor și echipamentelor amplasate în spațiu.

Rezidenții sunt obligați să doteze spațiul închiriat cu sisteme proprii de prevenire și stingere a incendiilor și să asigure echipamentele instalate în spațiu cu orice alte dispozitive necesare pentru funcționarea optimă a acestora și în conformitate cu dispozițiile legislației în domeniu. În acest sens, Rezidenții sunt obligați să amplaseze extincitoare portabile în locuri vizibile și ușor accesibile, asigurând totodată, verificarea regulată a acestora de către persoane autorizate. Cheltuielile de instalare, operare și menținere a acestor sisteme și echipamente vor fi suportate de către Rezidenți.

Administratorul Parcului Industrial își rezervă dreptul de a controla modul de funcționare al sistemelor și echipamentelor de prevenire și stingere a incendiilor, instalate în spațiul închiriat.

Introducerea și depozitarea în incinta parcului a oricăror obiecte susceptibile de a provoca incendii și/sau explozii, este strict interzisă.

În situația producerii unor accidente din vina sa sau în legătură cu activitatea sa, Rezidentul va suporta integral pagubele produse, inclusiv terților afectați, cheltuielile în intervenție și sancțiunile aplicate de organele abilitate.

### **CAPITOLUL XVI: PROTECȚIA MUNCII**

Rezidenții sunt direct responsabili de luarea tuturor măsurilor de protecția muncii conform legislației în vigoare.

Aceste măsuri vor fi extinse și asupra vizitatorilor, agenților de vânzări, delegaților și colaboratorilor acestora atâta timp cât aceștia se află pe teritoriul Parcului Industrial.

### **CAPITOLUL XVII: PROTECȚIA MEDIULUI**

Rezidenții sunt direct responsabili pentru luarea tuturor măsurilor de protecție a mediului pe întreg teritoriul Parcului Industrial. Aceste măsuri vor fi extinse și asupra vizitatorilor, agenților de vânzări, delegaților și colaboratorilor acestora atâta timp cât aceștia se află pe teritoriul Parcului Industrial.

În caz de poluare accidentală din vina Rezidentului sau a colaboratorilor acestuia, sub orice formă a mediului, Rezidentul va suporta integral costurile de remediere a pagubelor produse și sancțiunile aplicate de organele abilitate.

Nivelul de zgomot al oricărei operații trebuie să respecte normele legale în vigoare.

Emisia de fum, praf, mirosuri grele, substanțe petroliere, parfumuri, pâclă, vapori, poluanți sau materii similare, sau orice combinații între acestea, care pot cauza orice lezare a sănătății umane sau sănătatea vegetației, sau alte forme ale proprietăților, sau care pot cauza orice murdărire sau pătare a persoanelor sau proprietății, sunt interzise.

Orice operație care produce flacără/sau căldură trebuie să fie în spații închise sau ceva asemănător în așa fel încât să nu fie vizibilă sau să producă orice efect în afara liniei de demarcare a obiectivului, oriunde este plasat.

Nici o utilizare nu trebuie să cauzeze vibrații ale solului sau șocuri detectabile în interiorul liniei de demarcație a obiectivului, fără a utiliza instrumente de măsură, cu excepția celor produse de noi construcții.

Fiecare activitate care necesită energie trebuie să fie în funcțiune cu liniile de alimentare, stațiile sau alte facilități, trebuie să satisfacă cele mai înalte cerințe de securitate și trebuie să fie construite și instalate în așa fel încât să fie o parte a construcției clădirii și, cu excepția cablurilor, nu vor depăși teritoriul.

### **CAPITOLUL XVIII: CURĂȚENIA SPAȚIILOR EXTERIOARE**

Rezidenții au obligația de a menține curățenia exterioară a spațiului închiriat, precum și obligația de a menține curățenia și de a dezăpezi locurile de parcare deținute.

Este interzisă depozitarea sau aruncarea gunoaielor pe alei, în fața sau în jurul spațiului închiriat.

Este interzisă depozitarea deșeurilor, a obiectelor de mobilier, echipamente sau orice alte materiale în oricare din spațiile comune, spațiile exterioare, spațiile verzi, trotuare, etc.

Este interzisă aruncarea țigărilor aprinse sau consumate în coșurile de gunoi sau pe carosabil. Pentru pastrarea unui ambient placut și evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente și a locurilor de fumat special amenajate.

### **CAPITOLUL XIX: REGULI DE ACCES, CIRCULAȚIE ȘI PARCĂRI**

Accesul pietonal în incinta Parcului Industrial este gratuit și este permis numai în baza cardului de acces eliberat conform clauzelor contractuale și/sau a legitimației de acces.

Accesul autovehiculelor în incinta Parcului Industrial este permis numai în baza cardului/legitimației de acces eliberat conform clauzelor contractuale și/sau a tichetului de acces eliberat pentru fiecare autovehicul în parte la intrarea în Parcul Industrial și/sau în baza aprobării speciale a Administratorului.

Intrarea sau ieșirea autovehiculelor fără a respecta dispozițiile de mai sus, inclusiv prin forțarea barierelor, este considerată abatere de la regulament.

Perioada maximă în care un autovehicul poate staționa în incinta Parcului Industrial este de 48 de ore.

Toți conducătorii de autovehicule sunt obligați să respecte indicatoarele rutiere din incinta Parcului Industrial și să oprească la semnalul agentului de pază.

Viteza maximă de circulație a autovehiculelor pe drumurile interioare din cadrul Parcului Industrial este reglementată la 30 km/h.

Parcarea/staționarea autovehiculelor ce aparțin vizitatorilor sau clienților Rezidentului se face numai în zonele special amenajate și marcate corespunzător, cu respectarea regulilor aplicabile în această situație, sau pe locurile de parcare ale Rezidenților repartizate prin contract, cu acordul acestora.

Este interzisă parcarea/staționarea în fața barierelor de la porțile de acces, pe alei, spații verzi, în intersecții, abandonarea autovehiculelor sau efectuarea de reparații în zonele de parcare ori în oricare altă zonă din incinta Parcului Industrial.

Este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta Parcului Industrial, cu excepția locurilor special amenajate în acest sens.

Ocuparea sau blocarea cu intenție și în mod repetat a unui loc de parcare ce nu aparține Rezidentului este interzisă.

Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spațiile destinate locurilor de parcare.

Administratorul Parcului Industrial nu este responsabil civil sau penal pentru eventualele daune, pierderi, furturi, vandalism sau incendii produse la autovehiculele parcate/staționate în incinta Parcului Industrial.

### **CAPITOLUL XX: REGULI DE SECURITATE**

Mijloacele de asigurare a securității în incinta parcului vor fi stabilite de Administratorul Parcului Industrial împreună cu societatea de protecție și pază contractată, pe baza solicitărilor Rezidenților care vor participa la suportarea cheltuielilor aferente.

În scopul menținerii evidenței și controlului din punct de vedere al securității, Rezidenții Parcului Industrial trebuie să-i comunice Administratorului numele și datele de identificare ale angajaților săi, precum și ale persoanelor autorizate de el să aibă acces liber în spațiul închiriat în incinta Parcului Industrial. Aceștia vor intra în Parcul Industrial în timpul și în afara orelor de program, pe baza legitimației eliberate de Rezident și avizate de către Administrator și sunt obligați să le poarte la vedere în scopul identificării lor.

Rezidenții Parcului Industrial vor desemna una sau două persoane de legătură care pot fi contactate, de către Administrator, în cazuri de urgență, pentru a soluționa orice eventuale probleme apărute.

Accesul personalului și mijloacelor Rezidenților în Parcul Industrial se face pe baza de legitimație. Accesul delegaților și clienților se face pe baza B.I./C.I., de regulă însoțiți de reprezentanții Rezidentului sau pe baza tabelului vizat de Rezident.

Accesul în spațiile tehnice este strict interzis fără autorizație din partea Administratorului și fără prezența unui reprezentant al acestuia.

### **CAPITOLUL XXI: RĂSPUNDEREA JURIDICĂ A REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN**

Rezidenții Parcului Industrial Călan răspund fața de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. pentru neexecutarea oricăror obligații ce le revin față de Administratorul Parcului Industrial, în conformitate cu dispozițiile legii nr. 186/2013, a regulamentelor și a clauzelor din contractele încheiate între cele două părți.

Pentru nerespectarea acestor obligații, Administratorul Parcului Industrial este îndreptățit să aplice penalități împotriva Rezidenților Parcului Industrial, în conformitate cu contractele, regulamentele și legislația în vigoare.

### **CAPITOLUL XXII: NOTIFICĂRI**

Orice comunicare sau notificare în legătură cu prezentul Regulamentul de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Călan va fi făcută în scris și va fi redactată în limba română.

### **CAPITOLUL XXIII: ALTE CLAUZE**

Din momentul începerii activității în spațiul închiriat, Rezidenții Parcului Industrial au obligația să-și asigure, pe cheltuiala proprie, atât bunurile, cât și spațiul, împotriva furtului, spargerilor și împotriva evenimentelor de forță majoră, cum ar fi incendiile, exploziile, inundațiile, etc.

În cazuri de forță majoră, Administratorul își rezervă dreptul de a utiliza orice mijloace de pătrundere în spațiu, în scopul înlăturării oricăror pericole sau remedierii oricăror defecțiuni, care ar avea efecte distructive asupra spațiului sau asupra Parcului Industrial. Această acțiune va fi adusă imediat la cunoștința Rezidentului care va trebui să participe la înlăturarea cauzelor și urmărilor și își va asigura paza și protecția bunurilor.

Se interzice Rezidenților să lase câini/animale domestice libere în spațiile comune/publice, sau pe străzile Parcului Industrial.

Rezidenții Parcului Industrial sunt obligați să țină câinii/animalele legați sau închiși în propria curte atât pe parcursul zilei cât și în timpul nopții. Câinii/animalele găsite în spațiile comune/publice sau pe străzile Parcului Industrial sunt considerate fără stăpân și sunt tratați conform prevederilor legislației specifice în vigoare.

Administratorul Parcului Industrial își rezervă dreptul de a modifica, completa sau renunța la prezentele reguli precum și dreptul de a institui și alte reguli care, periodic, pot fi necesare pentru siguranța, grija și curățenia proprietății și a persoanelor care o utilizează, cu înștiințarea prealabilă a Rezidenților în sensul modificărilor intervenite.

### **CAPITOLUL XXIV: PREȚUL FOLOSINȚEI-REDEVENȚĂ, TAXĂ DE ADMINISTRARE**

1. Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul transmiterii de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. a dreptului de folosință/dreptului de suprafață asupra parcelelor din Parcul

Industrial Călan și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței/superfíciei, după caz, asupra parcelelor (denumit redevență) și taxa de administrare percepută de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L.

**1.1. Redevența minimă** percepută de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. de la rezidenți este de minimum :

A. Terenuri:

a) pentru industrie:

- pentru o perioadă de până la 25 ani (inclusiv): 0,03 euro/mp/an (fără T.V.A.);
- pentru o perioadă de peste 25 ani: 0,025 euro/mp/an (fără T.V.A.).

b) pentru servicii:

- pentru o perioadă de până la 25 ani (inclusiv): 0,035 euro/mp/an (fără T.V.A.);
- pentru o perioadă de peste 25 ani: 0,030 euro/mp/an (fără T.V.A.).

B. Hala producție: 0,3 euro/mp/an (fără T.V.A.).

C. Hale depozitare: 0,3 euro/mp/an (fără T.V.A.).

D. Birouri: 0,3 euro/mp/an (fără T.V.A.).

**1.2. Taxa de administrare** percepută de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. este în cuantum de:

a) 0,50 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mici sau egale cu 50000 mp;

b) 0,40 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe cuprinse între 50000 mp și 100000mp;

c) 0,30 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mari de 100 000 mp;

d) 0,25 euro/mp/an (fără T.V.A.) -- pentru rezidenți care nu desfășoară activități economice în Parcul Industrial și nu solicită serviciile de administrare (rezidenți inactivi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mici sau egale cu 50000 mp;

e) 0,20 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care nu desfășoară activități economice în Parcul Industrial și nu solicită serviciile de administrare (rezidenți inactivi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe cuprinse între 50000 mp și 100000mp;

f) 0,15 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care nu desfășoară activități economice în Parcul Industrial și nu solicită serviciile de administrare (rezidenți inactivi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mari de 100 000 mp;

g) Hala producție: 0,5 euro/mp /lună (fără T.V.A.);

h) Hale depozitare: 0,5 euro/mp /lună (fără T.V.A.);

i) Birouri: 1 euro/mp /lună (fără T.V.A.).

## **2. Taxa de administrare:**

2.1. În schimbul taxei de administrare sunt asigurate următoarele servicii:

- iluminat public în incintele și căile de acces comune;
- salubritatea și dezapezirea incintelor comune;
- supravegherea video a intrării în incinta parcului industrial;
- lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;



- servicii și lucrări de mentenanță, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

2.2. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului concesionat, conform contractului de concesiune, începând de la data semnării procesului verbal de predare-primire a terenului.

2.3. Valoarea taxei de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiate/încheiate cu rezidenții, va fi actualizată anual cu inflația din Zona Euro.

2.4. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestării serviciilor conexe, pe toată durata exploatării terenului în Parcul Industrial Călan.

3. În cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro, precum și în cazul investițiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro, dar care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă, valorile minime ale redevenței și taxei de administrare ce vor fi negociate de către comisia de negociere vor fi :

**A. Redevența pentru terenuri pentru industrie și servicii:**

- a) - pentru o perioadă de până la 25 ani (inclusiv): 0,03 euro/mp/an (fără T.V.A.).
- b) - pentru o perioadă de peste 25 ani: 0,025 euro/mp/an (fără T.V.A.).

**B. Taxa de administrare** percepută de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. este în cuantum de:

- a) 0,20 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă) .
- b) pentru birouri: este de 1 euro/mp/lună, fără TVA.

4. Administratorul Parcului Industrial poate închiria fără licitație, pe durată determinată, spațiile temporar disponibile din clădirea administrativă a Parcului Industrial, după cum urmează:

- a) Sală de conferințe: 100 lei/oră fără TVA;
- b) Sală de curs: 50 lei/oră fără TVA;
- c) Birou: 15 lei/oră fără TVA.

Tarifele de mai sus nu includ costul cheltuielilor cu utilitățile.”

## **CAPITOLUL XXV: ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL CĂLAN**

### **1. LICITAȚIA DESCHISĂ**

Contractele de administrare și de prestări servicii conexe având ca obiect parcelele disponibile în Parcul Industrial Călan pot fi încheiate cu rezidenții numai după participarea acestora la licitația deschisă organizată periodic de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L., în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament și ale caietului de sarcini.

În cazul procedurii de licitație deschisă, accesul viitorilor rezidenți în Parcul Industrial Călan este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate. Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma și termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini aprobat și publicat în prealabil de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L.

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

- A. În cazul Persoanelor Juridice Române
  - a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
  - b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
  - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni (administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar);
  - d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;

e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;  
f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

B. În cazul Persoanelor Juridice Străine

a) este agent economic înregistrat în străinătate;  
b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;

c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni (administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);

d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;

e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

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

A. În cazul Persoanelor Juridice Române

a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;

b) nu sunt insolubili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;

c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;

d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă mo convenție de eşalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. și specificate în prezentul Regulament;

g) au constituit garanția de participare;

h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;

i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;

j) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;

k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

l) au depus oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini).

B. În cazul Persoanelor Juridice Străine

a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

b) nu sunt insolubili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;

d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. și specificate în prezentul Regulament;

g) au achitat garanția de participare;

h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;

i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;

j) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;

k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;

l) au depus Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini), atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

## 2. NEGOCIEREA DIRECTĂ

”Procedura care se va aplica în cazul negocierii directe, este următoarea:

a). Orice investitor interesat va depune la sediul SC Parc Industrial Călan S.R.L. toate actele și documentele, inclusiv dovada achitării garanției de bună execuție și a taxei pentru documentație, prevăzute la Capitolul 10 din Anexa nr. 2 - Caietul de sarcini privind procedura de selecție a rezidenților în vederea atribuirii dreptului de folosință asupra unor parcele situate în perimetrul Parcului Industrial Călan SRL.

b). După verificarea îndeplinirii integrale a cerințelor de participare la procedura negocierii directe, reprezentanții Parc Industrial Călan S.R.L vor comunica investitorului începerea negocierii contractului.

c). În urma finalizării procedurii de negociere, reprezentanții legali sau împuterniciți ai părților vor semna contractul de administrare și prestări-servicii conexe/ contractul de constituire a dreptului de suprafață, după caz, în forma agreată, cu respectarea tuturor condițiilor de fond și de formă prevăzute de legislația în vigoare, de Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului industrial Călan și de caietului de sarcini privind procedura de selecție a rezidenților în vederea atribuirii dreptului de folosință/dreptului de suprafață asupra unor parcele situate în perimetrul Parcului Industrial Călan.”

Prin *excepție*, în cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro, sau **în cazul investițiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro și care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă** (realizate prin exploatarea unității reprezentate de clădirea edificată de investitor împreună cu terenul aferent) contractul de administrare și de prestări servicii conexe se încheie cu rezidentul eligibil numai în urma parcurgerii procedurii de Negociere Directă, cu respectarea condiției de la art IX pct k.

În cazul procedurii de Negociere Directă, viitorul rezident al Parcului Industrial Călan trebuie să ofere cel puțin următoarele informații/documente care să ateste că:

A. În cazul Persoanelor Juridice Române

a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;

b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;

c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni (administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar);

d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;

e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

B. În cazul Persoanelor Juridice Străine

a) este agent economic înregistrat în străinătate;

b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;

c) administratorii nu sunt condamnați în procese penale pentru infracțiuni (cazier judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);

d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;

e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

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

A. În cazul Persoanelor Juridice Române

a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;

b) nu sunt insolubili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;

c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;

d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care persoana juridică prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. și specificate în prezentul Regulament;

g) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;

h) au depus copii de pe bilanțurile contabile;

i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar sau

j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);

k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

l) au depus Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini),  
B. În cazul Persoanelor Juridice Străine

a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

b) nu sunt insolvăbili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;

d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. și specificate în prezentul Regulament;

g) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;

h) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;

i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar sau

j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);

k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;

l) au depus Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini).

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. (informații cerute ca o condiție de participare și de selectare în urma desfășurării procedurii) pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

### 3. EVALUAREA OFERTELOR. ATRIBUIREA PARCELELOR DISPONIBILE

În cazul atribuirii unităților prin procedura Licitației Deschise procesul de evaluare și de selecție a ofertelor constă în parcurgerea următoarelor etape:

a) În perioada menționată în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. toate documentele în forma solicitată.

b) După verificarea existenței documentelor solicitate și a îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor stabilește ofertanții câștigători și comunică în scris tuturor participanților rezultatul licitației, înăuntrul termenului precizat în anunțul de participare. Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin Decizia Consiliului de Administrație al S.C. Parc Industrial Călan S.R.L.

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

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

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

- Prețul oferit (cuprinzând redevența/mp/an) – 30 puncte
- Valoarea investiției la care se angajează – 20 puncte
- Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 30 puncte
- Gradul de maturitate al proiectului de investiție – 10 puncte
- \* Activitatea de producție - 10 puncte

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

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

Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare. Pentru alt preț se acordă punctajul astfel:

$$S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat.}$$

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

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

Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel:

$$I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat.}$$

- Punctajul pentru factorul de evaluare «Locurile de muncă la care se angajează» se acordă astfel:

Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel:

$$P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat.}$$

Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/nescificat) nu vor primi niciun punct.

\* Punctajul pentru factorul de evaluare - **Activitatea de producție** - se acordă astfel: pentru proiectul care are activitatea de producție se acordă 10 puncte, iar celelalte proiecte cu alte activități decât producție (servicii, comerț, etc.) nu vor primi nici un punct.

Atribuirea terenului către un participant eligibil care se angajează la o investiție de minimum 5(cinci) milioane de euro sau (trei) milioane de Euro și creează minim 200 locuri de muncă se face prin Negociere Directă.

În acest caz, Adunarea Generală a Acționarilor S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. va adopta o hotărâre prin care va numi Comisia de negociere directă cu investitorii și va aproba ulterior finalizării procedurii încheierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

## ***CAPITOLUL XXVI: DREPTUL DE PREEMPTIUNE AL REZIDENTILOR LA CUMPĂRARAREA UNITĂȚILOR AFLATE ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ ÎN PARCUL INDUSTRIAL CĂLAN***

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preempțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

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

Finalizarea în proporție de 100% a investiției este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor din România și agreeat de ambele părți contractante.

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

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra terenul.

**CAPITOLUL XXVII: ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE, RESPECTIV A CONTRACTULUI DE SUPERFICIE**

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv contractul de superficie, după caz, se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:

a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. în temeiul contractului de administrare și de prestări servicii conexe;

b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

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

d) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc industrial acordat S.C. Parc Industrial Călan S.R.L.;

e) în alte cazuri prevăzute în contractul de superficie/contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau de legile în vigoare.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/de superficie încetează prin atingerea termenului, dacă nu este prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

În caz de încetare și/sau reziliere, S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. are dreptul să intre în posesia terenului ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii, conform contractelor încheiate cu rezidenții Parcului Industrial Călan în baza prevederilor legale.

În cazul rezilierii/denușării/încetării contractului/contractelor dintre rezident și S.C. Parc Industrial Călan S.R.L., drepturile constituite în baza acestuia/acestora vor fi radiate din Cartea Funciară.

**CAPITOLUL XXVIII: DISPOZIȚII FINALE**

Prezentul Regulament de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Călan intră în vigoare la data de \_\_\_\_\_.

Prezentul Regulament de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Călan constituie anexă la contractele de administrare și de prestări servicii conexe.

**ANEXA NR. 2**

la Hotărârea Consiliului Județean Hunedoara nr. 44 /2023

**privind aprobarea  
CAIETULUI DE SARCINI PRIVIND PROCEDURA DE SELECȚIE A REZIDENȚILOR ÎN VEDEREA  
ATRIBUIRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ /DREPTULUI DE SUPERFICIE ASUPRA UNOR PARCELE  
SITUATE ÎN PERIMETRUL PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN SRL**

Prezenta conține 16 file.

**PREȘEDINTE,**  
Laureniu NISTOR



**CONTRASEMNEAZĂ:**  
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,**  
Daniel DAN

Întocmit,  
Drăganescu Stoica Oana



## CAIET DE SARCINI

### Privind procedura de selecție a rezidenților în vederea atribuirii dreptului de folosință /dreptului de suprafață asupra unor parcele situate în perimetrul Parcului Industrial Călan SRL

#### 1.DATE GENERALE

1.1. Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și procedura de atribuire a parcelelor disponibile în perimetrul Parcului Industrial Călan

1.2. **Parcul Industrial Călan suprafață totală de 461672 mp** fiind situat pe teritoriul administrativ al Orașului Calan, în imediata apropiere a DN 66 (E79).

1.3. **Parcul Industrial Călan** este administrat de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L, societate având ca asociați Orașul Călan deținător a 50% din capitalul social respectiv Județul Hunedoara deținător a 50% din capitalul social.

1.4. Titlul de parc industrial a fost acordat în luna aprilie 2016 prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 495/2016 conform prevederilor Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

1.5. Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este proprietatea privată a orașului Călan și se afla în administrarea S.C. Parc Industrial Călan SRL.

#### 2.SCOPUL ORGANIZĂRII LICITAȚIEI PUBLICE

2.1. Prezentul caiet de sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la procedura de atribuire în folosință exclusivă a parcelelor disponibile - la data desfășurării licitației - în Parcul Industrial Călan, destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al parcului.

2.2. Suprafața terenului este aproximativă, în urma realizării documentației cadastrale finale putând apărea diferențe minore.

2.3. Atribuirea parcelelor se face de către **SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL** prin procedura de *licitație publică* în baza Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale

2.4. Având în vedere dotările și utilitățile cu care va fi prevăzut parcul, respectiv destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construcției de hale/clădiri pentru diverse activități de producție și servicii.

Societatea **SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL** urmărește ca în *Parcul Industrial* să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) ***industrie prelucrătoare***, cu posibilitatea concentrării pe bunuri de consum industrial;
- b) ***industria constructoare de mașini***, cu preponderență pentru producția de componente și piese de schimb pentru mijloace de transport, mașini și instalații, precum și componente electrice și electronice;
- c) ***industria de producție elemente industrie electronică*** – cablaje;
- d) ***industria de prelucrare a produselor alimentare***, prelucrarea laptelui, fructelor și a legumelor;
- e) ***afaceri***, în care să predomine activitățile de proiectare, cercetare-dezvoltare, de consultanță, precum și activități de administrare a afacerilor;
- f) ***servicii***, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- g) ***distribuție***, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- h) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al Parcului Industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de ***servicii conexe*** și anume: furnizare de utilități, curățenie, pază, servicii comerciale și de alimentație publică, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, asistență juridică și alte activități similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

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

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

2.7. Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcul Industrial Călan* este data încheierii de către rezident cu Societatea SC PARC INDUSTRIAL Călan SRL a contractului de administrare și prestări servicii conexe.

### **3.DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE LICITAȚIEI**

3.1.Suprafața de teren destinată concesiunii va fi identificată conform planului de situație atașat , prezentului caiet de sarcini , urmand ca dupa semnarea contractului de concesiune sa se realizeze documentatia cadastrala finala.

3.2.Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul și să obțină pentru el însuși, pe proprie răspundere, toate informațiile necesare pentru elaborarea ofertei.

#### **3.3. Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren.**

Construcția de hale/clădiri, căi de acces, zone verzi și parcări pentru diverse activități de producție și servicii care se încadrează în profilul planificat de activitate al parcului.

Infrastructura de utilități Parcul Industrial Calan cuprinde următoarele utilități și dotări distribuite în parc la nivelul fiecărei parcele/unități:

- a) Rețea de energie electrică
- b) Rețea de apă
- c) Rețea de canalizare menajeră și pluvială
- d) Rețea de curenți slabi.(telefonie,internet, televiziune,etc...)
- e) Iluminat stradal Parc Industrial
- f) Rețea drumuri
- g) Rețea de gaz

3.4. Racordarea la energie electrică, apă, gaz, canalizare se poate realiza direct de la rețelele Parcului Industrial Calan pe baza unui proiect tehnic avizat (de furnizorii de energie electrică, apă,canal, gaz) și a unui aviz de principiu emis de Primaria Orasului Calan.

3.5. Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețea intră în sarcina rezidenților interesați.

### **4.CONDIȚIILE DE EXPLOATARE**

4.1.Suprafețele de teren care fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe toată durata contractului de administrare și de prestări servicii conexe, în condițiile prevăzute prin acesta, urmând ca - la finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat - rezidenții, în baza dreptului de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

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

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

4.4 „Proprietarul Terenului si Societatea Administrator isi pot da da acordul expres ,prin contractual de administrare si prestari servicii conexe ,cu privire la dreptul Rezidentului de a incheia contracte de inchiriere cu terti investitori avand ca obiect suprafete din viitoarea constructie/investitie ce va fi realizata pe terenul ce face obiectul contractului de administrare precum si acordul cu privire la dreptul si de a ceda contractul de administrare."

## 5.INVESTIȚII CARE CAD ÎN SARCINA CONCESIONARILOR

5.1.În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL, rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:

a)- în termen de **maxim 3 luni** de la semnarea contractului de **administrare și de prestări servicii conexe** să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în acest sens documentele justificative din care să reiasă fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare.

„In cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro,sau în cazul investițiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro și care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă acest termen poate fi prelungit la 4 luni .”

b)- în termen de **maxim 12 luni** de la emiterea Autorizației de construire să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus .

c) - să demareze, în termen de **maximum 2 (doi) ani** de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe

d) - începerea desfășurării activității în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe se impune a începe în termen de **4 luni** de la finalizarea construcției.

e) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;

e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;

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

g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, *fără* acordul prealabil scris al S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN;

i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;

j) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial CĂLAN*;

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

m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul/contractele încheiate cu Societatea-Administrator și/sau cu Orașul Călan, pe toată durata acestuia/acestora;

n) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial Călan*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;

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

5.2.Nerespectarea de către rezidenți a oricăreia dintre obligațiile specificate mai sus și în contractele de administrare și de prestări servicii conexe duce la rezilierea contractului

5.3.Contractul de administrare și de prestări servicii conexe *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege și de contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

5.4.Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale

eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele *de principiu* ale Societății SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN.

5.5.Societatea-Administrator va face toate demersurile pentru ca Primăria Orasului CĂLAN să elibereze autorizația de construcție în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la data depunerii de către rezident a documentației complete.

## **6.REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE REZIDENTI**

6.1.Unitățile predate rezidenților în baza prevederilor contractului de administrare și de prestări servicii conexe vor fi exploatate de aceștia în mod direct și exclusiv, pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea acestora, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

6.2. "La data incetării contractului de administrare si prestari servicii conexe, in cazul in care Rezidentul refuza sa cumpere terenul aflat in folosinta sa pe care a realizat investitia la un pret rezultat din evaluarea efectuata de un tert evaluator acreditat ANEVAR si nu a instrainat investitia unui tert, iar UAT Orasul Calan refuza cumpararea constructiilor proprietatea rezidentului, rezidentul are obligatia de a ridica pe cheltuiala sa constructiile, de a repune terenul in situatia anterioara si a-l restitui UAT Orasul Calan liber de orice grevare intr-un termen rezonabil (dar nu mai mare de 24 luni ). Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate pentru teren de către UAT Orasul Calan respectiv de rezident pentru constructii ."

6.3 „In cazul in care Rezidentul detine in proprietate sau are drept de folosinta asupra unei suprafete de teren in parcul industrial Societatea Administrator poate aproba instituirea unui drept de preferinta in favoarea rezidentului pentru suprafetele de teren situate in imediata vecinatate a suprafetei detinute "

## **7.DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚII**

"Art7. Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de maximum 99 (nouăzeci si noua) ani cu posibilitatea de prelungire prin act adițional aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al orasului Călan."

## **8.REDEVENȚA MINIMĂ ȘI TAXA DE ADMINISTRARE**

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

### **8.2.Redevența percepută de către Societatea-Administrator este de minimum**

Redevența minimă percepută de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. de la rezidenți este de minimum :

Terenuri –pentru industrie- pentru o perioada de pana la 25 ani (inclusiv) 0,30 euro/mp/an (fără T.V.A.)

- pentru o perioada de peste 25 ani 0,25 euro/mp/an (fără T.V.A.)

Terenuri –pentru servicii- pentru o perioada de pana la 25 ani (inclusiv) 0,35 euro/mp/an (fără T.V.A.)

- pentru o perioada de peste 25 ani 0,30 euro/mp/an (fără T.V.A.)

Hala productie 1 euromp(fără T.V.A.), /luna

Hale depozitare 0,5 euro(fără T.V.A.),/mp luna

Birouri-1 euro (fără T.V.A.),/mp luna

„In cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro,sau în cazul investițiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro și care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă valorile minime ale redevenței ce vor fi negociate de catre comisia de negociere vor fi :

Terenuri:

– pentru industrie si servicii pentru o perioada de pana la 25 ani (inclusiv) 0,15 euro/mp/an (fără T.V.A.)

– pentru industrie și servicii pentru o perioadă de peste 25 ani (inclusiv) 0,1 euro/mp/an (fără T.V.A.).

8.3. Valoarea redevenței, stabilite prin contractul încheiat cu rezidenții, va fi actualizată anual cu inflația din Zona Euro.

8.4. Taxa de administrare percepută de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. este în cuantum de:

a) 0,50 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mici sau egale cu 50000 mp;

b) 0,40 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe cuprinse între 50000 mp și 100000 mp;

c) 0,30 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mari de 100 000 mp;

d) 0,25 euro/mp/an (fără T.V.A.) -- pentru rezidenți care nu desfășoară activități economice în Parcul Industrial și nu solicită serviciile de administrare (rezidenți inactivi). și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mici sau egale cu 50000 mp;

e) 0,20 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care nu desfășoară activități economice în Parcul Industrial și nu solicită serviciile de administrare (rezidenți inactivi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe cuprinse între 50000 mp și 100000 mp;

f) 0,15 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care nu desfășoară activități economice în Parcul Industrial și nu solicită serviciile de administrare (rezidenți inactivi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mari de 100 000 mp;

g) hală producție 0.5 euro /mp/luna (fără T.V.A.)

h) hală depozitare 0.5 euro /mp/luna (fără T.V.A.)

i) Birouri, 1 euro /mp/luna (fără T.V.A.)

În cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro, precum și în cazul investițiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro, dar care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă, valorile minime ale taxei de administrare ce vor fi negociate de către comisia de negociere vor fi :

- 0,20 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă "

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

8.6. Taxa de administrare se va plăti și ulterior cumpărării terenului, fiind destinată întreținerii infrastructurii parcului, a spațiilor comune sau altor activități necesare bunei funcționări a parcului.

8.7. Valoarea taxei de administrare, stabilite prin contractul încheiat cu rezidenții, va fi actualizată anual cu inflația din Zona Euro.

8.8 , În schimbul taxei de administrare sunt asigurate următoarele servicii:

- iluminat public în incintele și căile de acces comune;
- salubritatea și dezapezirea incintelor comune;
- supravegherea video a intrării în incinta parcului industrial;
- lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- servicii și lucrări de mentenanță, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

8.9” Administratorul Parcului Industrial poate închiria fără licitație, pe durată determinată, spațiile temporar disponibile din clădirea administrativă a Parcului Industrial, după cum urmează:

- Sală de conferințe: 100 lei/oră fără TVA;

- Sală de curs: 50 lei/oră fără TVA;

- Birou: 15 lei/oră fără TVA.

Tarifele de mai sus nu includ costul cheltuielilor cu utilitățile.”

## **9..PROCEDURA DE VÂNZARE A TERENULUI**

9.1.După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preempțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusiv.

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

9.3.Finalizarea în proporție de 100% a investiției este constatată printr-un proces verbal la finalizarea lucrărilor

9.4.În cazul în care Rezidentul intenționează să își exercite dreptul de preempțiune, acesta va transmite Administratorului și Orasului Calan o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra.

9.5.**Prețul de vânzare plătit de rezident pentru teren va fi stabilit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreeat de ambele părți contractante la data vanzarii terenului.**

## **10.CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ.**

10.1.Accesul viitorilor rezidenți în *Parcul Industrial Călan* este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

10.1.La licitație vor fi acceptați ofertanții care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

### **A.În cazul persoanelor juridice române.**

a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;

b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;

c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni (administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar);

d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;

e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

### **B. În cazul persoanelor juridice străine.**

a) este agent economic înregistrat în străinătate;

b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;

c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni (administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);

d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;

e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

**Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul S.C. PARC INDUSTRIAL Călan., până la data specificată în anunț OFERTA, care va conține următoarele documente:**

”1. Dovada constituirii garanției de buna execuție la licitație în cuantum egal cu nivelul taxei de administrare pe două luni, calculată raportat la prețul minim de pornire a licitației și o taxă pentru documentație în cuantum de 100 lei.

Garanția de buna execuție și taxa pentru documentație va fi constituită prin:

- Ordin de plată în contul S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. nr.....

Garanția de buna execuție va fi returnată astfel :

- ofertanților declarați necâștigători : în termen de 10 zile lucrătoare de la data comunicării raportului de atribuire.

- ofertanților declarați câștigători: în termen de 10 zile lucrătoare de la data semnării procesului-verbal de recepție la finalizarea lucrărilor de investiții. Garanția se achită anticipat, o dată cu depunerea ofertei de participare la licitație și se pierde în situația în care ofertantul, după adjudecarea licitației, își revocă oferta sau renunță la concesiune.”

M5 ”În cazul în care viitorul rezident solicită să-i fie atribuită în folosință suprafețe de teren ce necesită dezlipirea sau alipirea unor parcele, acesta va solicita Consiliului local al orașului Călan realizarea documentațiilor topografice și înscrierea în cartea funciară a parcelelor rezultate.

Dacă Consiliul local al orașului Călan va aproba prin hotărâre solicitarea de dezlipire/alipire a parcelelor, viitorul rezident va achita în contul Primăriei Orașului Calan o taxa de dezlipire /alipire teren în valoare de 2000 lei, urmând ca aceasta taxa să fie regularizată în momentul semnării contractelor de administrare și prestări servicii conexe respectiv constituire a dreptului de suprafață la valoarea plătită de Orașul Călan.

Dacă aceasta dezlipire este solicitată de mai mulți posibili ofertanți sau în cazul în care după realizarea dezlipirii/alipirii la licitație participa mai mulți ofertanți, taxa de dezlipire/alipire teren va fi achitată de fiecare dintre participanți, urmând ca aceasta să fie restituită ofertanților declarați necâștigători, în termen de 10 zile lucrătoare de la data comunicării raportului de atribuire.

Dacă un rezident al Parcului Industrial Călan deține mai multe parcele de teren și intenționează să realizeze o investiție pe mai multe parcele, iar pentru obținerea autorizației de construire este necesară alipirea acestora, costurile pentru realizarea documentației topografice și înscrierea în cartea funciara a parcelei rezultate vor fi suportate de către rezident în baza acordului dat de Consiliul local al orașului Călan.”

## **2. Documente de certificare a identității ofertantului (DOCUMENTE DE CALIFICARE)**

### **A). Persoană juridică română:**

- a) copie după certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. și specificate în prezentul Regulament;
- f) garanția de buna executie;
- g) copii după actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- h) copie după bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent, cu dovada înregistrării D.G.F.P.
- i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- j) dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- k) oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini).

### **B. În cazul Persoanelor Juridice Străine**

- a) copie după certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;

d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;

e) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. și specificate în prezentul Regulament;

f) garanția de buna executie;

g) copii după actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;

h) bilanțul financiar- contabil pe anul precedent sau echivalent, în copie legalizată;

i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;

j) dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;

k) Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini), atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

### **3.Oferta TEHNICO-FINANCIARĂ propriu-zisă**

Fiecare pagină ce face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe, trebuie să fie **semnată** în colțul dreapta jos de către reprezentantul legal al societății și ștampilată.

#### **OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ** va conține următoarele:

**1. Formularul A** - Oferta financiară propriu-zisă - documentul va conține cel puțin următoarele elemente:

- specificarea parcelei/parcelor solicitate (identificate cu nr. parcelă și suprafață)
- specificarea nivelului redevenței oferite
- perioada de timp pe care se dorește concesionarea și opțiunea pentru exercitarea dreptului de preemțiune pentru cumpărarea terenului, după finalizarea investiției în proporție de 100%.

**2. Formularul B** - descrierea activităților pe care le va desfășura în Parcul Industrial, inclusiv a proceselor tehnologice folosite;

**3. Formularul C** - (angajamentul privind investițiile asumate)-investițiile pe care se obligă să le facă, cu specificarea următoarelor elemente: regimul construcției, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafeței concesionate - se va completa.

În formularul C. va fi specificat și termenul final de realizare a investițiilor, în cazul în care se va realiza etapizat se va prezenta un grafic estimativ de lucrări;

**Ofertele care nu respectă condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.**

**4. Formularul D** - Angajamentul privind personalul angajat. Se va respecta obligația ca prin investiția pe care o realizează să creeze și să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcțiune a investiției un număr de minim 25 de locuri de muncă pentru fiecare hectar de teren aflat în folosința sa.”

**5. Formularul E** - Declarație privind problemele de mediu.

**6. Specificații** privind indicatorii planului de afaceri al investiției, respectiv dezvoltarea în etape a acesteia, acolo unde este cazul ( volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape.)

### **11. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ**

Licitația se va desfășura începând cu anul 2016, în runde succesive, conform anunțurilor făcute pe site-ul [www.parcindustrialcalan.ro](http://www.parcindustrialcalan.ro) și în presa locală și centrală, până la epuizarea parcelelor disponibile. La licitație pot participa persoanele juridice române sau străine.



Ofertanții vor depune la sediul Primăriei Orașului Calan, situat în Calan str. Gării, nr.1 - Secretariat, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

\* **Plicul exterior** va fi adresat „S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. pentru parcela / parcelele cu nr. .... , situată/situate în perimetrul Parcului Industrial Călan S.R.L.și va fi însoțit (în exterior) de următoarele:

- scrisoare de înaintare , pe care se vor indica următoarele: nr./ numerele parcelei pentru care se ofertează, numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia , un nr. de telefon sau fax, precum și opis cu conținutul plicului; plicul trebuie să conțină documentele de calificare specificate în Caietul de Sarcini .

- dovada constituirii garanției de participare .

\* **Plicul interior** conține OFERTA TEHNICO-FINANCIARĂ PROPRIU-ZISĂ din Caietul de Sarcini și trebuie să conțină:

- Formularul A- Oferta financiară

- Formularul B-descrierea activităților pe care le va desfășura în Parcul Industrial

- Formularul C-Angajament privind investițiile asumate și termenul final de realizare a investițiilor

- Formularul D-Angajament privind personalul angajat

- Formularul E- Declarație privind problemele de mediu

- Specificații privind indicatorii planului de afaceri al investiției, respectiv dezvoltarea în etape a acestei, acolo unde este cazul.

Aceste documente vor face parte integrantă din contractul de administrare și prestări de servicii conexe care se va încheia cu rezidenții selectați în urma licitației.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul Primăriei Orașului Călan, str.Gării nr.1, registratură, conform termenelor limită de depunere a ofertelor .

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a Comisiei de Evaluare și Selecție a Ofertelor în fiecare zi următoare datei limită de depunere a ofertelor, la ora 12, la sediul Primăriei Orașului Călan, str.Gării nr.1

## **12. EVALUAREA OFERTELOR.**

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

* Prețul oferit(cuprinzând redevența/mp/25 ani)	- 30 puncte
* Investiția la care se angajează-	- 20 puncte
* Locurile de muncă la care se angajează -	- 30 puncte
* Gradul de maturitate al proiectului de investiție	- 10 puncte
* Activitatea de producție	- 10 puncte

### **Detalii privind algoritmul de calcul:**

\* Punctajul pentru factorul de evaluare - **Prețul oferit** - se acordă astfel: pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru alt preț se acordă punctajul astfel:

$$S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) \times \text{punctaj maxim acordat.}$$

\* Punctajul pentru factorul de evaluare - **Investiția la care se angajează** - se acordă astfel: pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel:

$$I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) \times \text{punctajul maxim acordat}$$

\* Punctajul pentru factorul de evaluare - **Locurile de muncă la care se angajează** - se acordă astfel: pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel:

$$P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) \times \text{punctajul maxim acordat}$$

\* Punctajul pentru factorul de evaluare - **Gradul de maturitate cel mai avansat** - se acordă astfel: pentru proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat se acordă 10 puncte, iar celelalte proiecte cu grad de maturitate inferior/nescificat) nu vor primi niciun punct.

\* Punctajul pentru factorul de evaluare - **Activitatea de producție** - se acordă astfel: pentru proiectul care are activitatea de producție se acordă 10 puncte, iar celelalte proiecte cu alte activități decât producție (servicii, comerț, etc.) nu vor primi nici un punct.

În funcție de punctajul dobândit se va realiza un clasament pentru fiecare parcelă scoasă la licitație, pe baza căruia se va alocă terenul.

Contractul/contractele va/vor fi atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite. În situația în care 2 sau mai mulți investitori care au oferat pentru aceeași parcelă și dobândesc același punctaj vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 eurocenți/mp/an.

Alte date informative despre Parcul Industrial Călan se pot obține de pe pagina de web a S.C. Parc Industrial Călan SRL. - [www.parcindustrialcalan.ro](http://www.parcindustrialcalan.ro) de pe care se pot descărca și o parte din formularele necesare dosarului pentru solicitarea concesiunii.

**În cazul adjudecării parcelei/parcelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Călan vor face parte integrantă din contract.**

### **13.OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI.**

Pe toată durata funcționării în Parcul Industrial Călan, Rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului .

#### **ANEXE:**

ANEXA 1. - Planul Parc Industrial Călan- parcele disponibile

ANEXA 2. - CF teren - proprietatea

FORMULARUL A. - informații generale

FORMULARUL B - date privind activitățile viitoare

FORMULARUL C - angajament de investiții

FORMULARUL D- angajament referitor la personalul angajat

FORMULARUL E - declarația rezidentului privind problemele de mediu

FORMULARUL F - proces verbal de predare- primire a parcelei

## FORMULARUL A – model orientativ

Prin prezenta, ne exprimăm interesul de a desfășura activități de producție/prestări servicii în  
Parcul Industrial Călan,

### INFORMAȚII GENERALE

#### A. DATE DESPRE COMPANIE

Denumirea companiei:.....

Reprezentant legal:.....

Sediu:.....

Date de contact:

(telefon, fax., e-mail).....

Pagină web:.....

Persoană contact:.....

Profilul de activitate:.....

Cifra de afaceri – ultimi 3 ani:.....

Alte locații în RO/UE :.....

Număr de angajați: .....

#### B. DATE PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Data începerii activității trimestrul/luna/anul .....

Descrierea activității viitoare .....

Valoarea estimativă a investiției planificate .....

Procese tehnologice speciale/înalță tehnologie .....

#### C. CERINȚE PRIVIND TERENUL ȘI ECHIPAREA EDILITARĂ

Suprafață de teren necesară(mp)

Utilități și caracteristici necesare:

- Rețea alimentare cu apă și canalizare
- Rețea gaze naturale
- Energie electrică(KVA/lună)

Alte informații pe care ofertantul consideră necesar să le menționeze:

.....

.....

Ofertant

(semnătura și ștampila)

Data .....

**DATE PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE**

Suntem interesați să ne desfășurăm activitatea în Parcul Industrial Călan , începând cu .....  
trimestrul/ luna.....anul .....în următoarele domenii de activitate:

Activitate 1.

Descriere:

.....  
.....  
.....

Activitatea 2.

Descriere :

.....  
.....  
.....

Procese tehnologice speciale / înaltă tehnologie : DA/ NU

Dacă da , descrieți :

.....  
.....

Ofertant  
(semnătura și ștampila)

Data .....

ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

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

1. Societatea pe care o reprezint se obligă să realizeze în Parcul Industrial Călan următoarea investiție:
  - a.) denumire și descriere (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip construcție, linii tehnologice, etc.....)
  - b) valoare planificată (euro).....detaliată pe componente astfel:
    - construcții și instalații
    - utilaje și echipamente montaj
    - utilaje fără montaj și echipamente de transport
  - c) termen de execuție.....
2. Construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul Parcului Industrial Călan
3. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:
  - utilitățile și instalațiile altele decât cele înglobate în construcții (instalații aer condiționat, corpurile de iluminat, instalațiile sanitare , centrale termice, etc.....)
  - racordurile la infrastructura pusă la dispoziție de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L

Ofertant,  
(semnatura și ștampila S.C.)

Data .....

FORMULARUL D – model orientativ

ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT  
REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

Subsemnatul/a ....., în calitate de reprezentant legal al  
S.C. ...., cu sediul social situat la adresa ....., declar următoarele în  
numele Companiei :

1. Societatea pe care o reprezint va efectua angajări de personal, după cum urmează:

- personal total planificat .....angajați, astfel:
- până la data de .....- .....angajați din care ..... cu studii superioare
- până la data de .....- .....angajați din care ..... cu studii medii sau altele

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

Pe durata derulării Contractului de administrare și prestări servicii conexe și pe tot parcursul activității pe care  
o vom desfășura în Parcul Industrial , numărul de angajați NU va scădea sub cifra de ..... persoane.

Ofertant,  
(semnătura și ștampila)

Data .....

## FORMULARUL E

### DECLARATIA OFERTANTULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ofertant

Data \_\_\_\_\_

**FORMULARUL F**

**PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE  
A TERENULUI (UNITĂȚII) DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN**  
Încheiat astăzi, .....

Între:

**1.1. PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L**, în calitate de **Societate Administrator**  
a Parcului Industrial Călan, având sediul în Calan, str. 1 Decembrie nr. 40, Județul Hunedoara, cod  
poștal 335300, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J20/1091/16.12.2015, CUI  
35332932, cont nr..... deschis la Banca ....., reprezentată legal  
prin ....., în calitate de .....

și

**Societatea .....SA/ SRL**, cu sediul în cu sediul în loc. ...., strada ..... nr. ....,  
înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. ...., având C.U.I .....,  
reprezentată legal de ....., cu funcția de Administrator în calitate de *Rezident*,

Cu ocazia predării/primirii Terenului în suprafață de ..... m.p. identificată în Planul de amplasament  
anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafața este delimitată prin ..... de Unitatea ..... la ..... și Unitatea.....  
la .....

Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuști sau vegetație  
care ar putea împiedica exploatarea normală a Terenului, precum și liber de orice sarcini, conform Extras  
C.F. nr. .... - anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate, în principal, cu prevederile Contractului  
de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... și ale Regulamentului de Funcționare al  
Parcului Industrial Călan, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial Călan.

*Administrator,*  
**SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN.**

*Rezident,*  
..... SA/SRL

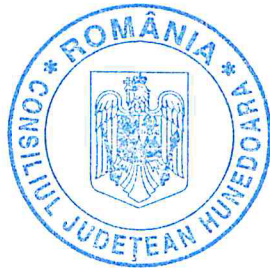


**ANEXA NR. 3**  
la Hotărârea Consiliului Județean Hunedoara nr. 44/2023

**privind aprobarea**  
**MODELELOR DE CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI - SERVICII CONEXE**

Prezenta conține 27 file.

**PREȘEDINTE,**  
Laurențiu NISTOR



**CONTRASEMNEAZĂ:**  
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,**  
Daniel DAN

Întocmit,  
Drăganescu Stoica Oana

**3. a). - CONTRACT - CADRU DE ADMINISTRARE SI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE  
pentru parcelele de teren aferente Parcului Industrial Călan  
nr..... din data de .....**

**Art. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**1.1. SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L**, în calitate de **Societate - Administrator al Parcului Industrial CĂLAN**, având sediul în Orașul Călan, 1 Decembrie nr. 40, Județul Hunedoara, cod poștal 3335300 , înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J20/1091/16.12.2015, CUI35332932 , cont nr.RO54RZBR 0000060018297307, reprezentată de ..... avand funcția de ....., pe de o parte, și

1.2. .... înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în localitatea ....., 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 ..... în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial Călan, pe de altă parte,

**AVÂND ÎN VEDERE CĂ:**

- Orașul Călan este proprietarul înregistrat al terenului proprietate privată având o suprafață de ..... mp, situat în Călan, str. 1 Decembrie nr. 40, Județul Hunedoara, conform hârtii atașate ca Anexa .... („Proprietatea”);
- În baza Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.495/2016, Administratorului SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;
- Parcul Industrial Călan funcționează sub directa gestionare și administrare a S.C. PARC INDUSTRIAL Călan S.R.L;
- SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL, în calitate de administrator al Parcului Industrial Călan, este mandatat prin Hotărârea Consiliului Local Călan nr. \_\_\_/\_\_\_ pentru a încheia acte juridice cu privire la transmiterea, cu titlu oneros, către rezidenții Parcului Industrial Călan, a dreptului de folosință asupra terenurilor și construcțiilor aferente Parcului Industrial Călan, precum și pentru constituirea, cu titlu oneros, în numele UAT orașul Călan, a dreptului de suprafață asupra terenurilor aferente Parcului Industrial Călan;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul ..... și-a exprimat intenția fermă de ..... și pentru a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat în urma procedurii de ....., desfășurate în perioada .....

**ÎN BAZA PREVEDERILOR:**

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Organizare si Funcționare al Parcului Industrial Călan, precum si a caietului de sarcini privind procedura de selecție a rezidenților in perimetrul Parcului Industrial Calan aprobate prin Hotărârile Consiliului Local Călan..... respectiv Hotaririle Consiliului Județean Hunedoara ..... („Regulament”),

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

### **Art. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI**

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie:

a) - transmiterea de către SC Parc Industrial Călan SRL, în numele UAT - Orașul Călan, în baza mandatului acordat în acest scop de Orașul Călan în calitate de proprietar al Unității prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Călan, către Societatea ....., pe durată determinată, a dreptului de folosință și a dreptului de a construi prin constituirea unui drept de suprafață asupra următoarelor terenuri : ....., în schimbul plății de către Rezident a Redevenței menționate în Art. 5.1.1.

b) - asigurarea de către SC Parc Industrial Călan SRL a accesului la infrastructura aferentă suprafeței care face obiectul prezentului contract și prestarea Serviciilor (definite la art 5.1.2), în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate în Art. 5.1.2.

Terenul („Unitatea”) care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea privată a Orașului Călan, amplasamentul fiind predat PARC INDUSTRIAL Călan S.R.L. cu toate supra-edificatele și utilitățile aferente, este situat în Parcul Industrial Călan, având următoarele elemente de identificare:

- Suprafața:.....mp
- Număr de carte funciară: .....
- Număr cadastral.....

2.2. **PARC INDUSTRIAL Călan S.R.L** este de acord să se noteze prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe în Cartea Funciară, în favoarea Rezidentului.

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

Rezidentul va desfășura activități de construire, în conformitate cu Anexele ..... și alte activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

Prin **“Unitate”** părțile înțeleg partea integrantă a Parcului Industrial Călan aflată în folosința exclusivă a Rezidentului, conectată la Infrastructura Parcului Industrial Călan și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară, în Parcul Industrial Călan, activitățile economice pentru care a fost în prealabil autorizat.

Prin **“Infrastructură a Parcului Industrial Călan”** 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 Călan care, la data semnării prezentului Contract, se află în administrarea Administratorului.

### **Art. 3. DURATA CONTRACTULUI**

3.1. Durata prezentului contract de administrare și de prestări servicii conexe este de ..... ani, cu posibilitatea prelungirii acestuia pe durata existenței parcului industrial.

3.2 Dreptul de suprafață al rezidentului asupra terenului prevăzut la pct 2.1 se constituie pe o durată de ..... ani.

### **Art. 4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR**

4.1. **S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.RL.** declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are în mod legal dreptul de administrare asupra Terenului ("Unității") care formează obiectul prezentului Contract, în baza Ordinului nr. 495/2016 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale precum și a Procesului Verbal de predare primire nr..... încheiat cu Orașul Călan. Totodată, SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL este mandatat prin Hotărârea Consiliului Local Călan nr ...../....., pentru a încheia acte juridice cu privire la transmiterea, cu titlu oneros, către rezidenții Parcului Industrial Călan, a dreptului de folosință asupra terenurilor și construcțiilor aferente Parcului Industrial Călan, precum și pentru constituirea, cu titlu oneros, în numele UAT orașul Călan, a dreptului de suprafață asupra terenurilor aferente Parcului Industrial Călan.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr 495/2016 a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

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

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

4.1.5. Terenul nu este grevat de nici o sarcină constituită în favoarea vreunei terțe persoane.

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata terenul aflat în proprietatea Orașului Călan și administrarea S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL, precum și pentru a construi în vederea dezvoltării de activități economice.

4.2.2. Activitățile de producție și/sau serviciile pe care le desfășoară Rezidentul în exploatarea Unității aflate în Parcul Industrial Călan respectă și vor respecta 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 desfășurate.

4.2.3. 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.

4.2.4. 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.

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

4.2.6. Consiliului de Administrație al Societății..... a aprobat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial Călan, conform Deciziei nr.....

4.2.7. Informațiile prezentate de către Societatea ..... în oferta nr..... înregistrată la ..... cu nr. .... și în documentele de identificare sunt complete și reale.

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

4.2.9. 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.

## **Art. 5. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ**

5.1. În schimbul constituirii și exercitării dreptului de folosință/superficie asupra Unității și accesului la Infrastructura aferenta unitatii , pe întreaga durată, Rezidentul va plăti Parc Industrial Călan S.R.L o sumă, după cum urmează:

5.1.1.Începând cu data semnării prezentului Contract, Rezidentul va achita Parc Industrial Călan S.R.L anual o redevență de :

– ..... euro/mp/an (fără T.V.A.), având în vedere ca rezidentul se angajează la realizarea unei investiții în sumă de .....

Dacă la termenele de execuție asumate de Societatea ..... prin „Anexa ..... -Angajamentele de investiții asumate de Rezident " , se constată că investițiile nu au fost realizate sau au fost realizate parțial, Parc Industrial Călan S.R.L solicită rezidentului recalcularea redevenței. (La termenul limită asumat se va calcula rezidentului redevența, în conformitate cu Regulamentul de organizare și funcționare al Parcului Industrial Călan si a Caietului de sarcini privind procedura de selecție a rezidenților in perimetrul Parcului Industrial Călan, urmând ca în cazul în care există diferențe, acestea sa fie plătite de către rezident într-un termen de 30 zile de la data emiterii facturii, dacă este cazul.

5.1.2. Rezidentul va achita Taxa de administrare în cuantum de:

– ..... euro/mp/an (fără T.V.A.), având în vedere ca rezidentul se angajează la realizarea unei investiții în sumă de .....

Dacă la termenele de execuție asumate de Societatea ..... prin „Anexa ..... -Angajamentele de investiții asumate de Rezident " , se constată că investițiile nu au fost realizate sau au fost realizate parțial, Parc Industrial Călan S.R.L solicită rezidentului recalcularea taxei de administrare. (La termenul limită asumat se va calcula rezidentului taxa de administrare, în conformitate cu Regulamentul de organizare și funcționare al Parcului Industrial Călan si a Caietului de sarcini privind procedura de selecție a rezidenților in perimetrul Parcului Industrial Călan, urmând ca în cazul în care există diferențe, acestea sa fie plătite de către rezident într-un termen de 30 zile de la data emiterii facturii, dacă este cazul.

În schimbul taxei de administrare sunt asigurate următoarele servicii:

- iluminat public în incintele și căile de acces comune;
- salubritatea și deszăpezirea incintelor comune;
- supravegherea video a intrării în incinta parcului industrial;
- lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- servicii și lucrări de interventie, reparații asupra infrastructurii comunepână la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

În cazul în care Rezidentul va cumpăra Unitatea, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare prin care S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. se obligă să-i asigure Rezidentului serviciile specificate mai sus, contra taxei de administrare stabilite prin prezentul articol.

5.2. Plata redevenței și taxei de administrare se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către S.C. Parc Industrial Călan SRL., la data scadenței stabilite de părți în contul nr.....

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea redevenței și a taxei de administare se emit la începutul

fiecărui semestru/lună, iar sumele prevăzute la articolele 5.1.1. și 5.1.2. se achită în termen de 30 (treizeci) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.

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

5.4. În cazul neplății Redevenței și/sau a Taxei de administrare în termen de 30 (treizeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii/facturilor, Rezidentul datorează S.C PARC INDUSTRIAL Călan SRL. penalități de întârziere de 0,01% 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. Pe lângă plata Redevenței și a Taxei de administrare conform clauzelor 5.1. de mai sus, Rezidentul se obligă să plătească lunar/la scadență consumul de apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și al altor utilități ori contravaloarea cheltuielilor de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii autorizați.

## **Art. 6. DREPTURILE PĂRȚILOR**

6.1. **REZIDENTUL** are următoarele drepturi:

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

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

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

6.1.4. După ce Rezidentul a finalizat 100% investiția la care s-a angajat,....., rezidentul va avea dreptul de preemțiune de a cumpăra terenul în situația în care se aprobă vânzarea prin Hotărâre a Consiliului Local al Orasului Calan.

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

În cazul în care Rezidentul intenționează să își exercite dreptul de preemțiune, acesta va transmite Administratorului și UAT – Orașul Călan o notificare scrisă privind intenția sa de a cumpăra Terenul împreună cu dovada care atestă sumele investite în Proiect până la data respectivă. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care UAT – Orașul Călan primește notificarea mai sus menționată, părțile vor desemna de comun acord un evaluator expert independent, membru în Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către Rezident. În acest caz, contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul va fi semnat între cele două părți implicate: Orașul Călan, în calitate de proprietar al Terenului și de vânzător, și Rezident, în calitate de cumpărător. Prețul plătit de Rezident pentru Teren va fi calculat în funcție de raportul de evaluare.

6.1.5. De a-și înscrie dreptul de suprafață în Cartea Funciară a Terenului.

6.1.6. De a beneficia de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate de legislația în vigoare. Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, Rezidentul se obligă să întocmească și să transmită, pe propria cheltuială și pe proprie răspundere, furnizorului de ajutor de stat, UAT Călan documentația

necesară, în conformitate cu actele normative în vigoare la data depunerii documentației.

## 6.2. S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L. are următoarele drepturi:

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

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

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

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

## Art. 7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### 7.1. REZIDENTUL are următoarele obligații:

7.1.1. Să dezvolte Proiectul propus reprezentând .....

S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L. recunoaște prin prezentul Contract că toate clădirile, construcțiile și instalațiile ce vor fi ridicate de către Rezident în baza acestui Contract devin și vor rămâne în proprietatea exclusivă a acestuia, împreună cu toate bunurile accesorii ale acestora, inclusiv conducte, cabluri și rețele electrice.

7.1.2. Să folosească Unitatea, Infrastructura comună, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Călan, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator și ale prezentului Contract. În situația în care rezidentul nu respectă prevederile acestui articol și, din vina sa exclusivă, se produc deteriorări ale unității și infrastructurii comune acesta este obligat să efectueze pe cheltuiala sa toate reparațiile pentru aducerea unității și infrastructurii la starea inițială.

7.1.3. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract, să nu cesioneze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Unității și asupra Infrastructurii sau să schimbe destinația Unității ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al Administratorului ;

7.1.4. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Călan .

7.1.5. Să plătească Redevența, Taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile aferente, în cuantum și la termenele prevăzute la Art.5;

7.1.6. În termen de maxim.....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:

(a) dovada începerii procesului de proiectare se va face prezentând, la solicitarea scrisă a Administratorului, un contract de servicii de proiectare încheiat de Rezident cu un arhitect/o societate specializată care să aibă ca obiect proiectarea Proiectului, și

(b) dovada începerii procedurilor pentru obținerea autorizației de construire se va face prin prezentarea, la solicitarea scrisă a Administratorului, a certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de

construire.

7.1.7. Să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea Proiectului propus în termen de maximum 12 (doisprezece) luni de la data obținerii Autorizației de Construire.

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

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

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

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

7.1.10. Rezidentul are obligația ca prin investiția pe care o realizează să creeze și să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcțiune a investiției un număr de minim 25 de locuri de muncă pentru fiecare hectar de teren concesionat.

În cazul în care rezidentul închiriază unui terț investitor spațiul (total sau parțial) ce face obiectul prezentului contract în vederea desfășurării activității economice specifice, obligația prevăzută la alineatul precedent revine terțului investitor, sens în care, Rezidentul se obliga să insereze o astfel de clauză în contractul pe care îl va semna cu terțul investitor.

În situația în care, se va constata în mod dovedit faptul că, obligația prevăzută la pct.7.1.10 din contractul de administrare este încălcată, Proprietarul terenului și Societatea Administrator notifica Rezidentul și îi solicita acestuia remedierea obligației încălcate într-un termen de maxim 120 de zile de la recepționarea notificării, în caz contrar, Rezidentul este obligat la plata unor penalități de întârziere în cuantum de 15 Euro pentru fiecare loc de muncă necreat sau nepăstrat, până la data remedierii efective a obligației susmenționate încălcate

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

7.1.12. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului.

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

7.1.14. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract și/sau asupra Infrastructurii comune, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate.

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

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

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

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



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

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

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

7.1.21. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de suprafață în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens. După înscrierea dreptului de suprafață în Cartea Funciară în favoarea sa, Rezidentul va pune, neîntârziat, la dispoziția SC Parc Industrial Călan o copie certificată a încheierii emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate.

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

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

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

7.1.24. Să încheie în nume propriu, conform legii, contractele de furnizare de utilități cu operatorii economici licențiați.

7.1.25. Orice alte obligații derivând din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial CĂLAN, din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și din Noul Cod Civil.

## **7.2. S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL are următoarele obligații:**

7.2.1. Să nu deranjeze sau să nu împiedice în niciun 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 naționale, corespunzător transportului cu autovehicule de orice tip, pe toate drumurile și căile de acces (inclusiv cele provizorii) din cadrul Parcului Industrial Călan (mai puțin cele situate în interiorul unităților folosite/deținute de alți rezidenți ai Parcului Industrial Călan).

7.2.3. Să-i asigure Rezidentului accesul către sau de la Unitate atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele de transport necesare desfășurării activității Rezidentului; Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitatea aflată în exploatarea acestuia.

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 .

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

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

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

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

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

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

(a) dorește să prelungească Durata Inițială, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Contract;

(b) dorește să cumpere Terenul; în acest caz, Părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor art.6.1.4, iar oferta de cumpărare a Administratorului va rămâne fără obiect;

(c) decide să vândă Proiectul unui terț care a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Administrator, menționată mai sus. În acest caz, terțul cumpărător va fi obligat în conformitate cu dispozițiile Contractului de vânzare-cumpărare să efectueze în cadrul Proiectului propus doar activitățile permise de lege în cadrul parcurilor industriale și de Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Călan;

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

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

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

7.2.7. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, gaz, etc...) la limitele Terenului. Terenul are acces la drumul public.

7.2.8. S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL va asigura accesul permanent al Rezidentului la Unitatea aflată în folosința acestuia.

7.2.9. Să respecte Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Călan și orice alte obligații derivând din regulamentele proprii și/sau din cele elaborate de către proprietarul UAT - orașul Călan și aplicabile raporturilor juridice născute în baza prezentului Contract.

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 Călan și/sau altor terți să prejudicieze drepturile Rezidentului asupra Unității sau drepturile Rezidentului constituite prin prezentul Contract și/sau care să afecteze în mod negativ utilizarea de către Rezident a Infrastructurii Parcului Industrial Călan.

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

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

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 Societății-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;

7.2.16. Să efectueze lucrările și serviciile de 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 Călan 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. Orice alte obligații derivând din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Călan, din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și din Noul Cod Civil.

## **Art. 8. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

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

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

8.2.1. Prin simpla notificare:

a) în situația în care Rezidentul nu plătește Redevența și/sau Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii;

b) în situația în care Rezidentul nu folosește Unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite în art.2 și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL;

c) în situația în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și Anexelor care fac parte integrantă din prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL;

d) în cazul în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la Art. 7, 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 cu rea-intenție oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL.

8.2.2. Prin simpla notificare a Rezidentului, dacă S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL, cu rea-intenție, 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.

8.3. În situația apariției vreunui caz de încălcare de către vreuna din părți a clauzelor 8.2.1. și 8.2.2, 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.

8.4. 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:

8.4.1. Una dintre părți intră în procedura falimentului și, ulterior, în procedura de dizolvare ori lichidare, potrivit legii în vigoare;

8.4.2. Titlul de Parc Industrial acordat Societății-Administrator S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL încetează prin împlinirea termenului pentru care a fost acordat titlul de parc industrial, este revocat sau anulat;

8.4.3. Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial Călan .

8.5. Prezentul Contract încetează prin ajungerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

8.6. În cazul încetării/rezilierii, S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL are dreptul să intre în posesia Unității ce a format obiectul prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii.

## **Art. 9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

9.1. 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.

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

9.3. Orice plată făcută de către Rezident către S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL 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.10. FORȚA MAJORĂ**

10.1. În sensul prezentului 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.

10.2. 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 și trebuie să prezinte un certificat emis în acest sens de Camera de Comerț și Industrie a României.

10.3. 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. 11. LITIGII**

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

11.2. Acest Contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută, dacă nu este soluționată pe cale amiabilă, se va deduce în fața instanței de judecată competentă conform legislației din România.

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

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

## **Art. 12. DISPOZIȚII FINALE**

12.1. 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.

12.2. 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.

12.3. Prezentul Contract de administrare și de prestări-servicii conexe intră în vigoare la data semnării lui de către părți.

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

- Anexa ..... - Proprietatea
- Anexa ..... - Cartea funciara
- Anexa ..... - Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa ..... - Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa ..... - Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa ..... - Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa ..... - Plan de afaceri

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

**ADMINISTRATOR PARC INDUSTRIAL  
CÂLAN SRL**

**REZIDENT,**

.....

pentru hala de producție împreună cu parcela de teren aferentă, halele de depozitare împreună  
cu parcela de teren aferentă, birourile din sediul Parcul Industrial Călan  
nr..... din data de .....

## Preambul

Având în vedere prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, prevederilor Hotărârii Consiliului Local Călan nr.\_\_\_\_/2017 prin care Parc Industrial Călan în calitate de administrator al Parcului Industrial Călan, este mandatat de Orasul Calan pentru a încheia acte juridice pentru transmiterea, cu titlu oneros, către rezidenții Parcului Industrial Călan a dreptului de folosință asupra terenurilor aferente Parcului Industrial Călan, precum și pentru constituirea, cu titlu oneros, în numele UAT orașul Călan a dreptului de suprafață asupra terenurilor aferente Parcului Industrial Călan luând în considerare următoarele definiții ale Legii nr.186/2013 pentru părțile contractante ale prezentului contract, și anume:

**a) - administratorul parcului - SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L**, cu sediul în orașul Călan, strada 1 Decembrie, nr. 40, Județul Hunedoara, cod poștal 335300, înregistrată la Registrul Comerțului județului Hunedoara cu nr.J20/1091/16.12.2015, CUI 35332932, persoană juridică de drept privat, română, înființată în condițiile legii de către fondatorii UAT - Orașul Călan, prin Consiliul local al orașului Călan, și Județul Hunedoara, prin Consiliul Județean Hunedoara, cu scopul de a constitui un parc industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, respectiv de a gestiona și administra, în conformitate cu prezenta lege, parcul industrial;

**b) - rezidentul parcului** - orice operator economic, persoană juridică română și/sau străină, ONG-uri, instituții de cercetare și alte unități care nu au personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc., în cadrul parcului industrial:

(i) în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe; sau

(ii) în calitate de proprietar ori chiriaș, după caz, al unui imobil situat în perimetrul parcului industrial, care nu este proprietatea administratorului parcului;

**c) - unitate** - parte integrantă a parcului industrial, conectată la infrastructura parcului, în cadrul careia unul ori mai mulți dintre rezidenții parcului, după caz, desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în cadrul parcului industrial, într-un regim de facilități specifice, cu respectarea dispozițiilor legii 186/2013. În prezentul contract prin unitate înțelegem :

- hala de producție împreună cu parcela de teren aferentă;
- hale depozitare împreună cu parcela de teren aferentă;
- birourile din sediul parcului industrial.

prezentul contract s-a încheiat prin licitație publică între:

**1. SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L**, în calitate de Societate-Administrator a Parcului Industrial CĂLAN, având sediul în Orasul Călan, 1 Decembrie nr. 40, Județul Hunedoara , cod poștal 335300 , înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J20/1091/16.12.2015, CUI 35332932 , cont nr.RO54RZBR 0000060018297307, reprezentată de ..... având funcția de ..... , pe de o parte,  
și

**2. SC.....**, înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ...., 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 ..... în calitate de REZIDENT al Parcului Industrial Călan, pe de altă parte.

### Art.1. **OBIECTUL CONTRACTULUI.**

a) - închirierea de către SC Parc Industrial Călan SRL, în numele Orasului Călan, în baza mandatului acordat în acest scop de UAT - orașul Călan în calitate de proprietar al Unității, prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Călan, către Societatea ....., pe durată determinată, în schimbul plății de către Rezident a Redevenței menționate în Art. 3.1

b) - asigurarea de către SC Parc Industrial Calan a accesului la infrastructura aferenta suprafetei care face obiectul prezentului contract și prestarea Serviciilor (definite la art 3.2), în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate în Art. 3.2 .

### Art.2. **DURATA CONTRACTULUI.**

Durata prezentului contract de administrare si de prestări-servicii conexe este de ..... ani, începând de la data de ....., cu posibilitatea prelungirii acestuia pe durata existentei parcului industrial, prin act adițional încheiat cu acordul părților.

### Art.3. **PREȚUL.**

3.1. Începând cu data semnării prezentului Contract, Rezidentul va achita Parc Industrial Călan S.R.L anual o redeventa de :

- ..... euro/mp/an (fără T.V.A.) (cu respectarea tarifelor minime si a procedurilor de licitatie aprobate prin regulamentul de organizare si functionare a Parcului Industrial Calan )

3.2. Rezidentul va achita Taxa de administrare în cuantum de :

- .....euro/mp/an (fără T.V.A.), (cu respectarea tarifelor minime si a procedurilor de licitatie aprobate prin regulamentul de organizare si functionare a Parcului Industrial Calan )

În schimbul taxei de administrare sunt asigurate următoarele servicii:

- iluminat public în incintele și căile de acces comune;
- salubritatea și dezapezirea incintelor comune;
- supravegherea video a intrării în incinta parcului industrial;
- lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- servicii și lucrări de interventie, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

3.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea redevenței și a taxei de administrare se emit la începutul fiecărei luni, iar sumele prevăzute la articolele 3.1. și 3.2. se achită în termen de 30 (treizeci) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor. Data primirii facturilor se consideră data ridicării facturilor de către Rezident de la sediul Administratorului, data transmiterii facturilor prin fax sau data transmiterii prin poșta electronică a facturilor fiscale. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturilor. 3.4. În cazul neplății Redevenței și/sau a Taxei de administrare în termen de 30 (treizeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii/facturilor, Rezidentul datorează S.C PARC INDUSTRIAL Călan SRL. penalități de întârziere de 0,01% 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

3.5. Pe lângă plata Redevenței și a Taxei de administrare conform clauzelor 3.1., 3.2. de mai sus, Rezidentul se obligă să plătească lunar/la scadență consumul de apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și al altor utilități ori contravaloarea cheltuielilor de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume

propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii autorizați.

#### **Art.4. DREPTURILE REZIDENTULUI.**

4.1.De a folosi Unitatea și Infrastructuracomună, cu diligența unui bun proprietar, de a nu le degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract;

4.2.De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unitatii și de a-i fi acordat dreptul de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării activitatilor propuse, al utilizării și accesului la Unitate;

4.3 De a beneficia de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri (daca este cazul), conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate de legislatia in vigoare .Pentru a beneficia de aceste scutiri, Rezidentul se obligă să întocmescă și să transmită, pe propria cheltuială și pe proprie răspundere, furnizorului de ajutor de stat, UAT Călan documentația necesară, în conformitate cu actele normative în vigoare la data depunerii documentației.

#### **Art.5. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI PARCULUI.**

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

5.2.De a emite regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial Călan;

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

#### **Art.6. OBLIGAȚIILE REZIDENTULUI.**

6.1.Să folosească Unitatea,Infrastructura comună, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Călan, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator și ale prezentului Contract .In situatia in care rezidentul nu respecta prevederile acestui articol si ,din vina sa exclusiva ,se produc deteriorari ale Unitatii si infrastructurii comune acesta este obligat sa efectueze pe cheltuiala sa toate reparatiile pentru aducerea unitatii si infrastructurii la starea inițială.

6.2.Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract, să nu cesioneze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Unității și asupra Infrastructurii sau să schimbe destinația Unității ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al Administratorului ; (daca este cazul ).

6.3. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Călan .

6.4. Să plătească Redevența, Taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.3;

"6.5. Rezidentul are obligația să creeze și să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcțiune a investiției un număr de minim 25 de locuri de muncă pentru fiecare hectar de teren închiriat. Totodată închirierea halei de producție se va face cu condiția ca prin investiția pe care o realizează întreprinzătorul să creeze și să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcțiune a investiției un număr de minim 20 de locuri de muncă iar închirierea hanelor de depozitare se va face cu condiția ca prin investiția pe care o realizează întreprinzătorul să creeze și să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcțiune



a investiției un număr de minim 10 de locuri de muncă pentru fiecare hala închiriată."

6.6. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității (dacă este cazul).

6.7. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului.

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

6.9. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract și/sau asupra Infrastructurii comune.

6.10. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial Călan, elaborate de Administratorul Parcului.

6.11. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Proprietar/Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL.

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

6.13. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită (dacă este cazul).

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

6.15. Să încheie în nume propriu, conform legii, contractele de furnizare de utilități cu operatorii economici licențiați (dacă este cazul).

6.16. Orice alte obligații derivând din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial CĂLAN, din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și din Noul Cod Civil.

6.17. Să plătească garanția pentru utilități în valoare de 1000 RON pentru fiecare birou închiriat. În situația prevăzută la art.8.2.1.a din prezentul contract, respectiv dacă Rezidentul nu plătește Redevența și/sau Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, contractul se reziliază de drept prin simpla notificare. În acest caz aceasta garanția poate fi reținută de Administratorul Parcului în contul datoriilor existente. În cazul în care la rezilierea contractului nu exista datorii garanția pentru utilități va fi restituită rezidentului.

#### **Art.7. OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI PARCULUI.**

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

7.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri naționale, corespunzător transportului cu autovehicule de orice tip, pe toate drumurile și căile de acces (inclusiv cele provizorii) din cadrul Parcului Industrial (mai puțin cele situate în interiorul unităților folosite/deținute de alți rezidenți ai Parcului Industrial).

7.3. Să-i asigure Rezidentului accesul permanent către sau de la Unitate aflată în exploatarea acestuia, atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele de transport necesare desfășurării activității Rezidentului.

7.4. 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 (dacă este cazul).

7.5. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, gaz, etc...) la limitele Unității (dacă este cazul). Unitatea are acces la drumul public.

7.6. Să asigure accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitatea aflată în folosința acestuia.

7.7. Să respecte Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Călan și orice alte

obligații derivând din regulamentele proprii și/sau din cele elaborate de către Proprietarul orașul Călan aplicabile raporturilor juridice născute în baza prezentului Contract.

7.8. 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 (daca este cazul).

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

7.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuția unor lucrări care i-au fost comunicate și care vor fi executate de către rezidenții Parcului (daca este cazul).

7.11. Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/ administrarea/ proprietatea exclusivă a acestora; (daca este cazul)

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

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

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

7.15. Să nu execute nici o lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial Călan 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. 7.16. Orice alte obligații derivând din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Călan, din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și din Noul Cod Civil.

## **Art.8 MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

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

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

8.2.1. Prin simpla notificare:

a) în situația în care Rezidentul nu plătește Redevența și/sau Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii;

b) în situația în care Rezidentul nu folosește Unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL;

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 S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL;

d) în situația în care Rezidentul încalcă cu rea-intenție oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în

acest sens de către S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL.

8.2.2. Prin simpla notificare a Rezidentului, dacă S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL., cu rea-intenție, 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.

8.3. 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.

8.4. 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:

8.4.1. Una dintre părți intră în procedura falimentului și, ulterior, în procedura de dizolvare ori lichidare, potrivit Legii nr.-85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;

8.4.2. Titlul de Parc Industrial acordat Societății-Administrator S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL S.A. încetează, este revocat sau anulat;

8.4.3. Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial Călan.

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

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

#### **Art. 9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

9.1. 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.

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

9.3. Orice plată făcută de către Rezident către S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL. 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. 10. FORȚA MAJORĂ.**

10.1. 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.

10.2. 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 și trebuie să prezinte un certificat emis în acest sens de Camera de Comerț și Industrie a României.

10.3. 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. 11. LITIGII.**

11.1. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial

prin discuții directe.

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

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

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

## **Art. 12. DISPOZIȚII FINALE.**

12.1. 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.

12.2. 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.

12.3. Prezentul Contract de administrare și de prestări-servicii conexe intră în vigoare la data semnării lui de către părți.

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ....., la sediul S.C PARC INDUSTRIAL CĂLAN. în 2 (doua ) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**ADMINISTRATOR PARC INDUSTRIAL  
CĂLAN SRL**

**REZIDENT,**

.....

**3. c). - CONTRACT - CADRU DE ADMINISTRARE SI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE  
(pentru parcelele de teren din Parcul Industrial Calan aflate in proprietatea unor investitori privati )  
nr..... din data de .....**

## Art. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L.**, în calitate de **Societate - Administrator al Parcului Industrial CĂLAN**, având sediul în Orașul Călan, 1 Decembrie nr. 40, Județul Hunedoara, cod poștal 3335300, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J20/1091/16.12.2015, CUI35332932, cont nr.RO54RZBR000060018297307, reprezentată de ..... având funcția de director general pe de o parte, și

1.2. .... înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în ....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr....., având C.U.I..... cont IBAN nr., reprezentat legal prin..... având calitatea de administrator reprezentat de doamna ca **REZIDENT** al Parcului Industrial Călan, pe de altă parte,

### AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

La data de ....., firma ....., a încheiat un contract de vânzare cu o societate cu răspundere limitată înființată în mod legal și funcționând în conformitate cu legile României, cu sediul în ..... înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. ...., având codul unic de înregistrare ....., autentificat sub nr. .... de notar public.....

..... este proprietarul înregistrat al terenului și al clădirilor aferente având o suprafață de .....mp., situat în Călan, ....., Județul Hunedoara, conform hărții atașate ca Anexa 1 - („Proprietatea”);

În baza Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.495/2016, Administratorului SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;

Parcul Industrial Călan funcționează sub directă gestionare și administrare a S.C. PARC INDUSTRIAL Călan S.R.L;

### ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial Călan, precum și a caietului de sarcini privind procedura de selecție a rezidenților în perimetrul Parcului Industrial Călan aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Călan ..... respectiv Hotărârea Consiliului Județean Hunedoara .....,

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

### Art. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1.Obiectul prezentului Contract îl constituie:

Asigurarea de către SC Parc Industrial Călan SRL a accesului la infrastructura aferentă suprafeței care face obiectul prezentului contract și prestarea Serviciilor (definite la art 5.1.1), în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate în Art. 5.1.1.

Terenul („Unitatea”) care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea ....., având următoarele elemente de identificare:

- Suprafața .....mp
- Număr de carte funciară: .....
- Număr cadastral .....

2.2. Prin **“Unitate”** părțile înțeleg suprafața de teren și clădirile aferente partea integrantă a Parcului Industrial Călan aflată în proprietatea exclusivă a Rezidentului, conectată la Infrastructura Parcului Industrial Călan și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară, în Parcul Industrial Călan, activitățile economice pentru care a fost în prealabil autorizat.

Prin **“Infrastructură a Parcului Industrial Călan”** 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 Călan care, la data semnării prezentului Contract, se află în administrarea Administratorului.

### **Art. 3. DURATA CONTRACTULUI**

3.1. Durata prezentului contract de administrare și de prestări servicii conexe este de ..... ani , cu posibilitatea prelungirii acestuia pe durata existenței parcului industrial.

### **Art. 4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR**

4.1. **S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.RL.** declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are în mod legal dreptul de administrare asupra (“Unității”) care formează obiectul prezentului Contract, în baza Ordinului nr. 495/2016 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr 495/2016 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 și clădirile aferente nu fac și nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestora 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 sau clădirile aferente .

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata terenul aflat în proprietatea sa și administrarea S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL,

4.2.2. Activitățile de producție și/sau serviciile pe care le desfășoară Rezidentul în exploatarea Unității aflate în Parcul Industrial Călan respectă și vor respecta 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 desfășurate.

4.2.3. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încalcă sau nu vor contraveni nici unei 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.

4.2.4. 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.

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

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

4.2.7. 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.

## **Art. 5. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ**

5.1. În schimbul accesului la Infrastructura aferenta unității, pe întreaga durată, Rezidentul va plăti Parc Industrial Călan S.R.L o sumă, după cum urmează:

5.1.1. Rezidentul va achita Taxa de administrare în cuantum de:  
– 0,2 euro/mp/an (fără T.V.A.),

În schimbul taxei de administrare sunt asigurate următoarele servicii:

- iluminat public în incintele și căile de acces comune;
- salubritatea și dezapezirea incintelor comune;
- supravegherea video a intrării în incinta parcului industrial;
- lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- servicii și lucrări de intervenție, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

5.2. Plata taxei de administrare se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către S.C. Parc Industrial Călan SRL., la data scadenței stabilite de părți în contul nr. RO 54 RZBR 0000 0600 1829 7307

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea taxei de administrare se emit la începutul fiecărui semestru/lună, iar sumele prevăzute la articolul 5.1.1. se achită în termen de 30 (treizeci) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.

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

5.4. În cazul neplătii Taxei de administrare în termen de 30 (treizeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii/facturilor, Rezidentul datorează S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL. penalități de întârziere de 0,01% 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. Pe lângă plata Taxei de administrare conform clauzelor 5.1. de mai sus, Rezidentul se obligă să plătească lunar/la scadență consumul de apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și al altor utilități ori contravaloarea cheltuielilor de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii autorizați.

## **Art. 6. DREPTURILE PĂRȚILOR**

6.1. **REZIDENTUL** are următoarele drepturi:

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

6.1.2. De a folosi Infrastructura comună, de a nu le degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând

uzura normală, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract;

6.1.3. De a beneficia de folosință și posesia liniștită și utilă asupra Unitatii și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul desfasurari activitatii.

6.1.4. De a beneficia de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate de legislația în vigoare. Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, Rezidentul se obligă să întocmească și să transmită, pe propria cheltuială și pe proprie răspundere, furnizorului de ajutor de stat, UAT Călan documentația necesară, în conformitate cu actele normative în vigoare la data depunerii documentației.

**6.2. S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L. are următoarele drepturi:**

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

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

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

## **Art. 7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**7.1. REZIDENTUL** are următoarele obligații:

7.1.1.S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L. recunoaște prin prezentul Contract că terenul și toate clădirile, construcțiile și instalațiile deținute de către Rezident sunt în proprietatea exclusivă a acestuia, împreună cu toate bunurile accesorii ale acestora, inclusiv conducte, cabluri și rețele electrice.

7.1.2. Să folosească Unitatea și Infrastructura comună, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Călan, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator și ale prezentului Contract. În situația în care rezidentul nu respectă prevederile acestui articol și, din vina sa exclusivă, se produc deteriorări ale unității și infrastructurii comune acesta este obligat să efectueze pe cheltuiala sa toate reparațiile pentru aducerea unității și infrastructurii la starea inițială.

7.1.3. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract, să nu ceseze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Infrastructurii fara acordul prealabil al Administratorului sau sa schimbe destinatia unității ori natura activitatii/activitatilor desfasurate altfel decat in conditiile prevazute in prezentul contract .Pentru evitarea oricarui dubiu,rezidentul are dreptul sa acorde oricarui tert ,total sau partial ,un drept de folosinta asupra infrastructurii si unitatii cu conditia informarii in prealabil a Administratorului in legatura cu acordarea acestui drept .

Totodata tertul are obligativitatea sa respecte prevederile legii, ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Călan, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator și ale prezentului Contract

7.1.4. Să desfășoare activitatea pentru care este autorizat în Parcul Industrial , acceptate de către Administrator și specificate în Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Călan .

7.1.5. Să plătească Taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.5;

7.1.6. Rezidentul are obligația ca prin investiția pe care o realizează să creeze și să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcțiune a investiției un număr de minim 25 de locuri de muncă pentru fiecare hectar de teren concesionat. În cazul în care rezidentul vinde investiția sau închiriaza unui terț investitor spațiul (total sau parțial) ce face obiectul prezentului contract în vederea desfășurării activității



economice specifice, obligația prevăzută la alineatul precedent revine terțului investitor, sens în care, Rezidentul se obliga să însereze o astfel de clauză în contractul pe care îl va semna cu terțul investitor.

În situația în care, se va constata în mod dovedit faptul că, obligația prevăzută la pct.7.1.6 din contractul de administrare este încălcată, Orasul Calan prin Societatea Administrator notifică Rezidentul și îi solicită acestuia remedierea obligației încălcate într-un termen de maxim 120 de zile de la recepționarea notificării, în caz contrar, Rezidentul este obligat la plata unor penalități de întârziere în cuantum de 15 Euro pentru fiecare loc de muncă necreat sau nepăstrat, până la data remedierii efective a obligației susmenționate încălcate

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

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

7.1.9. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial Călan, elaborate de Administratorul Parcului.

7.1.10. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Proprietar/Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL.

7.1.11. Să plătească, la scadență, consumul de apă, energie electrică, gaz, canalizare și alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilităților.

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

7.1.13. Să încheie în nume propriu, conform legii, contractele de furnizare de utilități cu operatorii economici licențiați.

7.1.14. Rezidentul declară că are cunoștință de prevederile art.621 Noul Cod Civil privind dreptul de trecere pentru utilități conform căruia în calitate de proprietar este obligat să permită trecerea prin fondul său a rețelelor edilitare ce deservește fonduri învecinate sau din aceeași zonă ce fac parte din Parcul Industrial Călan, de natura conductelor de apă, gaz sau altele asemenea, a canalelor și a cablurilor electrice, subterane sau aeriene, după caz, precum și a oricăror alte instalații sau materiale cu același scop.

Totodată, rezidentul declară că are cunoștință de prevederile art.622 Noul Cod Civil privind dreptul de trecere pentru efectuarea unor lucrări, respectiv rezidentul este obligat să permită folosirea fondului său pentru efectuarea unor lucrări necesare fondului învecinat, precum și accesul vecinului pe terenul său pentru tăierea crengilor și culegerea fructelor, în schimbul unei despăgubiri, dacă este cazul.

7.1.15. Orice alte obligații derivând din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial CĂLAN, din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și din Noul Cod Civil.

## **7.2. S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL are următoarele obligații:**

7.2.1. Să nu deranjeze sau să nu împiedice în niciun 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 naționale, corespunzător transportului cu autovehicule de orice tip, pe toate drumurile și căile de acces (inclusiv cele provizorii) din cadrul Parcului Industrial Călan (mai puțin cele situate în interiorul unităților folosite/deținute de alți rezidenți ai Parcului Industrial Călan).

7.2.3. Să-i asigure Rezidentului accesul către sau de la Unitate atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele de transport necesare desfășurării activității Rezidentului; Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitatea aflată în exploatarea acestuia.

7.2.4. S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL va asigura accesul permanent al Rezidentului la Unitatea aflată în proprietatea acestuia.

7.2.5. Să respecte Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Călan și orice alte obligații derivând din regulamentele proprii și/sau din cele elaborate de către proprietarul UAT - orașul Călan și aplicabile raporturilor juridice născute în baza prezentului Contract.

7.2.6. 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.

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

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

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

7.2.10. 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;

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

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

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

7.2.14. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial Călan 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.

7.2.15. Orice alte obligații derivând din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Călan, din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și din Noul Cod Civil.

## **Art. 8. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

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

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

8.2.1. Una dintre părți intră în procedura falimentului și, ulterior, în procedura de dizolvare ori lichidare, potrivit legii în vigoare;

8.2.2. Titlul de Parc Industrial acordat Societății-Administrator S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL încetează prin împlinirea termenului pentru care a fost acordat titlul de parc industrial, este revocat sau anulat;

8.2.3. Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial Călan .

8.4. Presentul Contract încetează prin ajungerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

#### **Art. 9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

9.1. 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.

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

9.3. Orice plată făcută de către Rezident către S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL 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.10. FORȚA MAJORĂ**

10.1. În sensul prezentului 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.

10.2. 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 și trebuie să prezinte un certificat emis în acest sens de Camera de Comerț și Industrie a României.

10.3. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întâziere a părții sale din prezentul Contract în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întâziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

#### **Art. 11. LITIGII**

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

11.2. Acest Contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută, dacă nu este soluționată pe cale amiabilă, se va deduce în fața instanței de judecată competentă conform legislației din România.

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

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

#### **Art. 12. DISPOZIȚII FINALE**

12.1. 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.

12.2. 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.

12.3. Presentul Contract de administrare și de prestări-servicii conexe intră în vigoare la data semnării lui de către părți.

12.4. Anexa 1-menționată în prezentul Contract, face parte integrantă din Contract și se încheie în același număr de exemplare ca și Contractul:

- Anexa 1 -Proprietatea

Presentul Contract s-a încheiat astăzi, ..... la sediul S.C PARC INDUSTRIAL CÂLAN. în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.