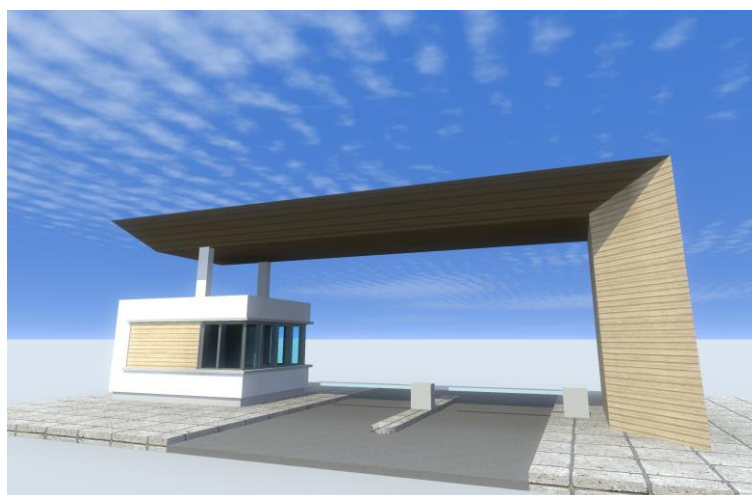


**REGULAMENT**  
**PENTRU**  
**ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA**  
***PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN***



## **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, *rezidenți 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 Hotărîrea 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**.

Totodata în interiorul Parcului Industrial sunt evidentiaste 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 re tehnologizare 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/parcelelor 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 justitie;

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. Menținerea 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. Menținerea 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. Menținerea 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 REZIDENȚI 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, drojdii 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 extincatoare 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, substațiile 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 țițărilor 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 transiterii 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 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 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 încheiat/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 servicii 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 REZIDENTILOR 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 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 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 administrarea 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. Componenta 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 si creeaza minim 200 locuri de munca 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 REZIDENȚILOR LA CUMPĂRAREA 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 agreat de ambele părți contractante.

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

Dacă raportul de evaluare atestă 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 suprafață, după caz, se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:

a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate 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 suprafață/contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau de legile în vigoare.

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

În caz de încetare și/sau reziliere, 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/denuțării/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.