

**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 hârții 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 și Funcționare al Parcului Industrial Călan, precum și a caietului de sarcini privind procedura de selecție a rezidenților în perimetrul Parcului Industrial Călan aprobat prin Hotărârile Consiliului Local Călan.....respectiv Hotărârile 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-edificările 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 folosință 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, parcurile, 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 lacu 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 intervenție, 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.RL. 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 administrare 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 cuantumul 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 cheltuiuala 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 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 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.

Netrimiteria 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 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. 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 CĂLAN. în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**ADMINISTRATOR PARC INDUSTRIAL
CĂLAN 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 Oraşului Călan, în baza mandatului acordat în acest scop de UAT - oraşul Călan în calitate de proprietar al Unităţii, prin hotărâre a Consiliului Local al oraşului Călan, către Societatea, pe durată determinată, în schimbul plăţii de către Rezident a Redevenţei menţionate în Art. 3.1

b) - asigurarea de către SC Parc Industrial Calan a accesului la infrastructura aferenta suprafetei care face obiectul prezentului contract şi prestarea Serviciilor (definite la art 3.2), în schimbul plăţii de către Rezident a Taxei de Administrare menţionate 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 adiţional încheiat cu acordul părţilor.

Art.3. PREŢUL.

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 şi căile de acces comune;
- salubritatea şi dezapezirea incintelor comune;
- supravegherea video a intrării în incinta parcului industrial;
- lucrări de întreţinere şi reparaţii ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;
- servicii şi lucrări de interventie, reparaţii asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosinţa rezidentului.

3.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea redevenţei şi a taxei de administrare se emit la începutul fiecărei luni, iar sumele prevăzute la articolele 3.1. şi 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 poştă electronică a facturilor fiscale. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, valabil la data emiterii facturilor. 3.4. În cazul neplăţii Redevenţei şi/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. penalităţi de întârziere de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Părţile contractante prevăd că totalul penalităţilor pentru întârziere în decontare poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate

3.5. Pe lângă plata Redevenţei şi a Taxei de administrare conform clauzelor 3.1., 3.2. de mai sus, Rezidentul se obligă să plătească lunar/la scadenţă consumul de apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare şi al altor utilităţi ori contravaloarea cheltuielilor de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract şi contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi 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 în 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 hălelor 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 această 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 Rezydentul, în numele și pe seama acestuia (dacă este cazul).

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

7.10. Să-l informeze pe Rezydent cu privire la execuția unor lucrări care i-au fost comunicate și care vor fi executate de către rezidenții Parcului (dacă 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; (dacă 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 Infrastructuricomune, astfel încât să asigure Rezydentului 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 Rezydentului 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 Rezydentul 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 Rezydentul 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 Rezydentul 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 Rezydentul 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.RO54RZBR0000060018297307, 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 cladirilor aferente având o suprafață demp., 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 directa 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:

- Suprafațamp
- 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, parcărilor, 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 si de prestari servicii conexe este de ani , cu posibilitatea prelungirii acestuia pe durata existentei 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 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 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 neplății 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 cheltuielile 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 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.

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 tert 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.7.1.6 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 începerii a oricărei lucrări la Infrastructura comună din Parcul Industrial Călan, cu cel puțin 15 zile anterioare datei execuției, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă a Administratorului și/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilități, situație în care Administratorul îl va anunța pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon);

7.2.9. 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-menționata în prezentul Contract, face parte integrantă din Contract și se încheie în același număr de exemplare ca și Contractul:

- Anexa 1 -Proprietatea

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