ANEXA NR. 1
la Proiectul de Hotărâre

privind aprobarea
REGULAMENTULUI DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE
AL PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

PREŞEDINTE,
Laurențiu NISTOR

AVIZEAZĂ:
SECRETAR GENERAL AL JUDETULUI,
Daniel DAN

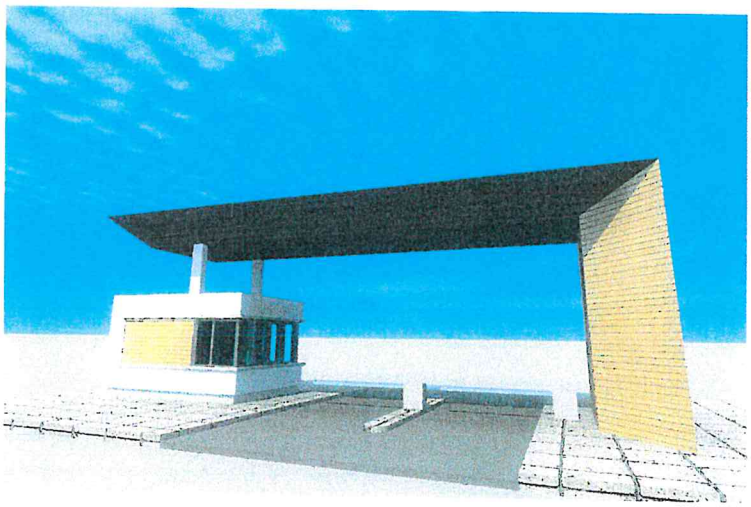
Întocmit,
Drăganescu Ștoica Oana

REGULAMENT

PENTRU

ORGANIZAREA ŞI FUNCŢIONAREA

PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN



CAPITOLUL I: SCOPUL REGULAMENTULUI

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

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

Regulamentul de Organizare şi Funcţionare reglementează şi procedura de selecţionare a agenţilor economici care solicită stabilirea în cadrul Parcului Industrial cu scopul realizării de activităţi economice.

Parcul Industrial Călan a fost înfiinţat conform ordinului M.D.R.A.P. nr. 495/2016 şi funcţionează sub directa gestionare şi administrare a S.C. Parc Industrial Călan S.R.L legal înmatriculată în registrul comerţului ca persoană juridică română, înfiinţată în condiţiile legii de către fondatorii Judeţul Hunedoara şi Oraşul Călan.

Rezidenţii Parcului Industrial Călan (Locatarii) trebuie să respecte Regulamentul de Organizare şi Funcţionare al Parcului Industrial Călan şi totodată să asigure respectarea acestuia de către angajaţii şi colaboratorii săi.

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale, *rezindenţi ai Parcului Industrial* sunt operatorii economici (persoane juridice române şi/sau străine), organizaţii non-guvernamentale, instituţii de cercetare şi alte unităţi care nu au personalitate juridică, care funcţionează conform legii şi desfăşoară activităţi economice, de cercetare ştiinţifică, de valorificare a cercetării ştiinţifice şi/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice şi inovative, industriale etc., în cadrul Parcului Industrial Călan.

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

Activitatea de administrare a Parcului Industrial Călan se va desfăşoara conform prevederilor Legii nr. 186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale, a ordinului 2980/2013 privind aprobarea condiţiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investiţiile realizate în parcurile industriale şi a noului Cod Civil.

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

"SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L este mandatat prin Hotarirea Consiliului Local Calan nr 5/2017 în calitate de administrator al Parcului Industrial Călan, de a încheia acte juridice pentru transmiterea, cu titlu oneros, către rezidenţii Parcului Industrial Călan a dreptului de folosinţă asupra terenurilor aferente Parcului Industrial Călan, precum şi pentru constituirea, cu titlu oneros, în numele UAT oraşul Călan a dreptului de superficie asupra terenurilor aferente Parcului Industrial Călan."

Prezentul regulament va fi înaintat tuturor Rezidenţilor care îşi desfăşoară activitatea în Parcul Industrial Călan.

CAPITOLUL II: PRINCIPII GENERALE

Constituirea, organizarea şi funcţionarea Parcului Industrial Călan sunt guvernate de urmatoarele principii generale:

a) egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii parcului;

b) neimplicarea administratorului parcului în practici abuzive impotriva rezidenţilor parcului;
c) obligativitatea respectării regulamentelor interne de către toţi rezidenţii parcului;
d) stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.

CAPITOLUL III: PROPRIETATEA

Parcul Industrial Călan este localizat în intravilanul localităţii Călan, judeţul Hunedoara şi se întinde pe o suprafaţă de ***461672 mp***.

Totodata in interiorul Parcului Industrial sunt evidentiate urmatoarele constructii :

- statie gaz, in suprafata de 11mp
-1 hala de productie in suprafata de 469 mp
-2 hale de depozitare in suprafata de 574 mp.
-un post trafo in suprafata de 18 mp
-cladire de birouri P+3 in suprafata de 729 mp
-casa poarta in suprafata de 23 mp
-cantar bascul in suprafata de 111 mp
-rezervor de apa 12 mp

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

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

S.C. Parc Industial Călan S.R.L. urmăreşte ca în Parcul Industrial Călan să se realizeze cu preponderenţă următoarele activităţi:

a) ***industrie prelucrătoare***, cu posibilitatea concentrării pe bunuri de consum industrial;

b) ***industria constructoare de maşini***, cu preponderenţă pentru producţia de componente şi piese de schimb pentru mijloace de transport, maşini şi instalaţii, precum şi componente electrice şi electronice;

c) ***industria de producţie elemente industrie electronică*** – cablaje;

d) ***industria de prelucrare a produselor alimentare***, prelucrarea laptelui, fructelor şi a legumelor;

e) ***afaceri***, în care să predomine activităţile de proiectare, cercetare-dezvoltare, de consultanţă, precum şi activităţi de administrare a afacerilor;

f) ***servicii***, în care predomină industriile producătoare de servicii;

g) ***distribuţie***, în care predomină activităţile de depozitare mărfuri şi logistică;

h) pe lângă activităţile care predomină şi care conferă domeniul de specializare al Parcului Industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activităţi, se pot desfăşura o serie de ***servicii conexe*** şi anume: furnizare de utilităţi, curăţenie, pază, servicii comerciale şi de alimentaţie publică, servicii de evidenţă contabilă, asistenţă în afaceri, asistenţă juridică şi alte activităţi similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

În cadrul Parcului Industrial Călan rezidenţii acestuia sunt obligaţi să desfăşoare numai activităţile pentru care sunt autorizaţi, să asigure şi să respecte toate obligaţiile privind condiţiile tehnice prevazute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului.

CAPITOLUL V: PROGRAMUL DE DESFĂŞURARE A ACTIVITĂŢILOR DIN INCINTA PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

Perioada de desfăşurare a activităţii în cadrul Parcului Industrial Călan poate fi de 24 ore zilnic, fără întrerupere în timpul celor 12 luni ale anului, în funcţie de specificul activităţii fiecărui rezident, exceptând cazurile de forţă majoră stipulate în contract.

CAPITOLUL VI: DREPTURILE SOCIETĂŢII-ADMINISTRATOR

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

a) să încaseze de la rezidenţii Parcului Industrial Călan sumele de bani datorate Societăţii-Administrator de către aceştia, în baza contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe şi a prezentului Regulament de Organizare şi Funcţionare;

b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenţii Parcului Industrial, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial Călan;

c) să transmită cu titlu oneros, în numele Oraşului Călan, în baza mandatului acordat în acest scop de Oraşul Călan în calitate de proprietar al terenurilor şi construcţiilor, prin hotărâre a Consiliului Local al oraşului Călan, dreptul de folosinţă asupra terenurilor şi construcţiilor aferente Parcului Industrial Călan, conform legii;

d) să constituie, dacă este cazul, în numele Oraşului Călan, în baza mandatului acordat în acest scop de Oraşul Călan, în calitate de proprietar al terenurilor aferente Parcului Industrial Călan, prin hotărâre a Consiliului Local al oraşului Călan, dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aferente Parcului Industrial Călan, conform legii;"

e) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial Călan, a oricărei dispoziţii legale şi/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Societatea-Administrator;

f) să distribuie, către toţi rezidenţii Parcului Industrial Călan, prin reţele proprii, utilităţile necesare funcţionării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal etc.), în condiţiile legii;

g) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare şi prestări de servicii conexe şi/sau în regulamentele proprii.

CAPITOLUL VII: OBLIGAŢIILE SOCIETĂŢII-ADMINISTRATOR

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

a) să încheie contracte de administrare şi prestări de servicii conexe cu rezidenţii Parcului Industrial Călan selectaţi potrivit prezentului Regulament de Organizare şi Funcţionare. În cazul solicitării de către rezident a dobândirii dreptului de superficie asupra parcelelor de teren se va încheia un contract în formă autentică de constituire a dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra parcelelor de teren solicitate.

b) să respecte principiile referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului Industrial Călan;

c) să nu se implice în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului Industrial Călan;

d) să monitorizeze respectarea de către rezidenţii Parcului Industrial Călan a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional;

e) să asigure selecţia rezidenţilor Parcului Industrial Călan în condiţiile prezentului Regulament de Organizare şi Funcţionare şi ale altor regulamente/norme aplicabile;

f) să asigure rezidenţilor Parcului Industrial Călan dreptul de folosinţă, cu titlu oneros, asupra

parcelelor care formează obiectul contractelor de administrare şi prestări servicii conexe încheiate cu aceştia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcţii pe terenul aferent Parcului Industrial Călan, în baza mandatului acordat în acest scop de Oraşul Călan în calitate de proprietar al terenurilor si constructiilor prin hotarire a Consiliului Local al oraşului Călan."

g) să asigure rezidenţilor Parcului dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune din cadrul Parcului Industrial Călan;

h) să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului Industrial Călan, astfel încât să asigure rezidenţilor Parcului folosinţa normală asupra parcelelor, infrastructurii exclusive şi/sau infrastructurii comune;

i) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenţii Parcului, în numele şi pe seama acestora;

j) să elaboreaze strategia de organizare, functionare şi dezvoltare a Parcului Industrial Călan;

k) să asigure publicarea informarilor prin intermediul web site-ului propriu şi al avizierului;

l) să gestioneze fondurile financiare obţinute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcţionare şi dezvoltare a Parcului Industrial Călan;

m) să depună diligenţele pentru atragerea, în conformitate cu strategia de organizare, funcţionare şi dezvoltare a Parcului Industrial, a surselor de finanţare de la orice instituţie de credit în scopul finanţării ori cofinanţării, dupa caz, a oricaror proiecte investiţionale de întreţinere şi/sau dezvoltare şi/sau retehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial Călan;

n) să colaboreze şi să coopereze cu autorităţile publice centrale şi/sau locale, interne şi/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum şi în scopul implementarii strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial Călan;

o) să colaboreze şi să coopereze cu organizaţiile neguvernamentale, cu camerele de comerţ şi industrie şi, în general, cu orice persoană fizica sau juridică, în vederea implementarii strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial Călan;

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

CAPITOLUL VIII: DREPTURILE REZIDENŢILOR PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

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

a) dreptul de folosinţă asupra parcelei/parcelelor care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenţii în baza prezentului Regulament şi a Legii nr. 186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale;

b) dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune şi exclusive, după caz, aferente parcelei/parcelelor care formează obiectul contractului de administrare şi prestări de servicii conexe, în condiţii utile şi netulburate;

c) dreptul de preemţiune în cazul vânzării parcelei/parcelelor aflate în folosinţa rezindenţilor;

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

CAPITOLUL IX: OBLIGAŢIILE REZIDENŢILOR PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

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

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

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

c) să folosească parcela/parcelele, precum şi infrastructura exclusivă aferentă, respectiv infrastructura comună, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare şi prestări de servicii conexe;

d) să respecte destinaţia stabilită prin contractul de administrare şi prestari de servicii conexe;

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

f) să nu cesioneze faţă de terţi drepturile izvorâte din contractul de administrare şi prestări de servicii conexe;

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

h) să respecte toate obligaţiile privind condiţiile tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului;

i) să aducă de îndată la cunoştinţa Administratorului Parcului Industrial de existenţa oricarei defecţiuni, nefuncţionalităţi, incidente, dispute între Rezidenti etc., ce pot afecta funcţionarea Parcului Industrial, precum şi calitatea şi continuitatea serviciilor conexe prestate de către Administratorul Parcului Industrial;

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

k) Rezidentul are obligaţia ca prin investiţia pe care o realizează să creeze şi să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcţiune a investiţiei un număr de minim 25 de locuri de muncă pentru fiecare hectar de teren aflat în folosinţa sa. Totodată, închirierea halei de producţie se va face cu condiţia ca prin investiţia pe care o relizează întreprinzatorul să creeze şi să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcţiune a investiţiei un număr de minim 20 de locuri de muncă.

În cazul in care, rezidentul închiriază unui terţ investitor spaţiul (total sau parţial) ce face obiectul prezentului contract în vederea desfăşurării activitatii economice specifice, obligaţia prevazută la alineatul precedent revine terţului investitor, sens în care, Rezidentul se obligă să insereze o astfel de clauză în contractul pe care îl va semna cu terţul investitor.

În situaţia în care se va constata în mod dovedit faptul că obligaţia prevăzută la pct.7.1.10 din contractul de administrare este încălcată, Proprietarul terenului şi Societatea Administrator notifică Rezidentul şi îi solicită acestuia remedierea obligaţiei încalcate într-un termen de maxim 120 de zile de la recepţionarea notificării, în caz contrar, Rezidentul este obligat la plata unor penalităţi de întarziere în cuantum de 15 Euro lunar pentru fiecare loc de muncă necreat sau nepăstrat, până la data remedierii efective a obligaţiei susmenţionate încălcate.

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

m) să se abţină de la orice fel de manifestări, acţiuni, declaraţii, comunicări publice care aduc atingere reputaţiei şi bonităţii Parcului Industrial;

n) să iniţieze concilierea oricărei dispute intervenite între rezidentul în cauza şi administratorul parcului, anterior formulării unei cereri în justitie;

o) să colaboreze cu administratorul Parcului Industrial în relaţia cu orice autoritate, instituţie sau entitate de drept public şi de a furniza informaţiile solicitate de acestea.

CAPITOLUL X: INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

La data elaborării prezentului Regulament de Organizare şi Funcţionare (..... 2016), Parcul Industrial Călan dispune de următoarea infrastructură de drumuri şi utilităţi:

a) reţea internă de căi de acces şi de transport, aprovizionare şi de distribuţie bunuri pentru fiecare parcelă;

b) reţea internă de alei pietonale;

c) reţea de distribuţie energie electrică;

d) reţea de distribuţie gaze naturale;

e) reţea de distribuţie apă;

f) reţea de canalizare menajeră;

g) reţea de canalizare pluvială;

h) reţea interioară de iluminat stradal.

i) reţea de hidranţi pentru incendiu instalaţi pe reţeaua de apă interioară a Parcului Industrial;

j) reţea fibră optică;

Întocmirea proiectelor şi execuţia branşării la reţelele interioare de utilităţi intră în sarcina rezidenţilor interesaţi.

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

CAPITOLUL XI: SISTEMUL DE CONTRACTARE ŞI PLATĂ A UTILITĂŢILOR

În conformitate cu prevederile art. 11, pct. 4 din Legea nr. 186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale, "*Administratorul parcului poate distribui, către toţi rezidenţii Parcului Industrial, prin reţele proprii, utilităţile necesare funcţionării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal etc.), în conditiile legii*".

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

a) energia electrică va fi livrată în reţeaua proprie a parcului industrial, de către un furnizor autorizat de ANRE. Mentenanţa reţelei şi a sistemului de distribuţie a energiei electrice din interiorul parcului se realizează de către administratorul Parcului Industrial prin firme specializate şi autorizate;

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

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

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

Pentru serviciile conexe prestate de către administratorul Parcului Industrial, acesta este îndreptăţit să primească contravaloarea utilităţilor furnizate, conform facturilor emise de proprii furnizori precum şi o marjă stabilită contractual, în funcţie de complexitatea serviciului prestat.

CAPITOLUL XII: DOBÂNDIREA ŞI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENŢI A DREPTULUI DE FOLOSINŢĂ ASUPRA PARCELELOR DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

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

În cazul înstrăinării parţiale sau totale a proprietăţii (construcţii şi/sau terenul aferent), rezidenţii Parcului Industrial se obligă să înscrie în contractul de vânzare – cumpărare şi obligaţia încheierii de către noul proprietar a unui contract de administrare şi prestări servicii conexe cu administratorul Parcului Industrial care va fi anunţat despre vânzare în termenele stabilite.

Rezidenţilor prezenţi în Parcul Industrial Călan le este interzis să subcedeze terenul dat în folosinţă sau să vândă ori închirieze spaţiile de producţie realizate din investiţiile proprii fără acordul prealabil scris al Societăţii-Administrator.

În cazul obţinerii aprobării Societăţii-Administrator, noile activităţi trebuie să respecte profilul general de activitate al Parcului Industrial.

Rezidenţilor prezenţi în Parcul Industrial Călan le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societăţii-Administrator, profilul iniţial al activităţii în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu excepţia situaţiilor speciale justificate de cerinţele de dezvoltare şi adaptare a producţiei proprii la cerinţele de piaţă. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al Parcului Industrial.

CAPITOLUL XIII: MODUL DE FOLOSINŢĂ A INFRASTRUCTURII COMUNE A PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

1. DRUMURILE DIN INCINTĂ

Drumurile de incintă ale parcului industrial sunt construite pe terenul proprietatea Oraşului Călan şi sunt deschise numai fluxului de autovehicule şi persoane care aparţin rezidenţilor parcului precum şi furnizorilor, beneficiarilor sau vizitatorilor acestora aflaţi în tranzit prin parcul industrial, utilizatori care trebuie să cunoască şi să respecte următoarele reguli:

a) este interzisă blocarea sau obstrucţionarea circulaţiei pe căile rutiere interioare, prin parcarea sau staţionarea autovehiculelor, depozitarea mărfurilor sau materialelor de construcţii precum şi murdărirea acestora, precum şi efectuarea unor modificări constructive la infrastructura comună fără aprobarea administratorului Parcului Industrial;

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

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

d) este responsabilitatea rezidenţilor Parcului Industrial să asigure parcarea în incinta proprietăţii lor pentru angajaţii şi transportatorii care au legătură cu activitatea acestora. Pot fi amenajate de către administratorul Parcului Industrial, în afara căilor rutiere interioare, parcări cu utilizare ocazională.

Regulile de circulaţie impuse prin semne, tăbliţe indicatoare, anunţuri etc. sunt obligatorii pentru toţi participanţii la traficul intern. Eventualele disfuncţionalităţi şi pagube produse prin nerespectarea acestor reguli cad direct în sarcina celui vinovat cât şi a proprietarului autovehiculului.

2. DEPOZITAREA ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Rezidenţii Parcului Industrial au obligaţia de a-şi depozita deşeurile menajere sau industriale în recipienţi adecvaţi, deşeuri care vor fi preluate săptămânal de o firmă de specialitate în servicii de salubritate. Deşeurile toxice sau periculoase pentru sănătate nu vor putea fi depozitate în incinta Parcului Industrial, rezidenţii parcului având obligaţia de a lua în regim de urgenţă măsurile necesare pentru ridicarea şi distrugerea lor în conformitate cu dispoziţiile igienico-sanitare şi de mediu în materie.

Este interzisă arderea gunoaielor şi a deşeurilor în incinta Parcului Industrial sau pe terenul aferent acestuia.

Nici o facilitate de stocare nu este admisă în faţa unei clădiri cu faţada la stradă. Suprafaţa pentru stocarea în afara construcţiei va trebui inclusă în totalul suprafeţei proprietatea rezidenţilor Parcului Industrial.

3. EVACUAREA APELOR UZATE ŞI A APELOR PLUVIALE

Este strict interzisă deversarea în reţeaua de canalizare a oricăror substanţe periculoase precum: substanţe toxice, corozive, poluante, acide, inflamabile, etc. În caz contrar, administratorul Parcului Industrial îşi rezervă dreptul de a sesiza Garda de Mediu şi de a remedia situaţia pe cheltuiala celui în cauză, acesta suportând şi pagubele produse ca urmare a acţiunii sale.

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

4. VEGETAŢIA

Vegetaţia de pe terenurile proprietatea rezidenţilor Parcului Industrial va fi întreţinută de aceştia în limita bunului gust.

Vegetaţia de pe terenurile proprietatea administratorului Parcului Industrial va fi întreţinută de acesta.

5. PANOURI DE IDENTIFICARE ŞI PANOURI PERMISE

Pentru identificarea firmelor localizate în Parcul Industrial, acestea îşi vor instala firme vizibile şi după caz indicatoare de direcţionare în locurile de amplasare acceptate de administratorul parcului.

La intrările în Parcul Industrial se va amplasa câte un panou cu denumirea întreprinderilor rezidente care îşi desfăşoară activităţi economice în interiorul Parcul Industrial.

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

CAPITOLUL XIV: ACTIVITĂŢI INTERZISE ÎN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

Următoarele activităţi sau cele substanţial asemănătoare cu ele sunt interzise:

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

CAPITOLUL XV: PREVENIREA ŞI STINGEREA INCENDIILOR

Prin adoptarea prezentului Regulament, Rezidenţii declară că au cunoştinţă de legislaţia romană cu privire la prevenirea şi stingerea incendiilor şi se angajează să respecte şi să asigure respectarea acesteia de către persoanele lor autorizate.

Părţile convin că Rezidenţii se obligă să îndeplinească toate îndatoririle ce le revin în conformitate cu legislaţia română în ceea ce priveşte prevenirea şi stingerea incendiilor.

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

pentru nici un accident cauzat de imprudenţa, neglijenţa sau greşeala Rezidentului sau a altor utilizatori ai sistemelor şi echipamentelor amplasate în spaţiu.

Rezidenţii sunt obligaţi să doteze spaţiul închiriat cu sisteme proprii de prevenire şi stingere a incendiilor şi să asigure echipamentele instalate în spaţiu cu orice alte dispozitive necesare pentru funcţionarea optimă a acestora şi în conformitate cu dispoziţiile legislaţiei în domeniu. În acest sens, Rezidenţii sunt obligaţi să amplaseze extinctoare portabile în locuri vizibile şi uşor accesibile, asigurând totodată, verificarea regulată a acestora de către persoane autorizate. Cheltuielile de instalare, operare şi menţinere a acestor sisteme şi echipamente vor fi suportate de către Rezidenţi.

Administratorul Parcului Industrial îşi rezervă dreptul de a controla modul de funcţionare al sistemelor şi echipamentelor de prevenire şi stingere a incendiilor, instalate în spaţiul închiriat.

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

În situaţia producerii unor accidente din vina sa sau în legătură cu activitatea sa, Rezidentul va suporta integral pagubele produse, inclusiv terţilor afectaţi, cheltuielile în intervenţie şi sancţiunile aplicate de organele abilitate.

CAPITOLUL XVI: PROTECŢIA MUNCII

Rezidenţii sunt direct responsabili de luarea tuturor măsurilor de protecţia muncii conform legislaţiei în vigoare.

Aceste măsuri vor fi extinse şi asupra vizitatorilor, agenţilor de vânzări, delegaţilor şi colaboratorilor acestora atâta timp cât aceştia se află pe teritoriul Parcului Industrial.

CAPITOLUL XVII: PROTECŢIA MEDIULUI

Rezidenţii sunt direct responsabili pentru luarea tuturor măsurilor de protecţie a mediului pe întreg teritoriul Parcului Industrial. Aceste măsuri vor fi extinse şi asupra vizitatorilor, agenţilor de vânzări, delegaţilor şi colaboratorilor acestora atâta timp cât aceştia se află pe teritoriul Parcului Industrial.

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

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

Emisia de fum, praf, mirosuri grele, substanţe petroliere, parfumuri, pâclă, vapori, poluanţi sau materii similare, sau orice combinaţii între acestea, care pot cauza orice lezare a sănătăţii umane sau sănătatea vegetaţiei, sau alte forme ale proprietăţilor, sau care pot cauza orice murdărire sau pătare a persoanelor sau proprietăţii, sunt interzise.

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

Nici o utilizare nu trebuie să cauzeze vibraţii ale solului sau şocuri detectabile în interiorul liniei de demarcaţie a obiectivului, fără a utiliza instrumente de măsură, cu excepţia celor produse de noi construcţii.

Fiecare activitate care necesită energie trebuie să fie în funcţiune cu liniile de alimentare, substaţiile sau alte facilităţi, trebuie să satisfacă cele mai înalte cerinţe de securitate şi trebuie să fie construite şi instalate în aşa fel încât să fie o parte a construcţiei clădirii şi, cu excepţia cablurilor, nu vor depăşi teritoriul.

CAPITOLUL XVIII: CURĂŢENIA SPAŢIILOR EXTERIOARE

Rezidenţii au obligaţia de a menţine curăţenia exterioară a spaţiului închiriat, precum şi obligaţia de a menţine curăţenia şi de a deszăpezi locurile de parcare deţinute.

Este interzisă depozitarea sau aruncarea gunoaielor pe alei, în faţa sau în jurul spaţiului închiriat.

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

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

CAPITOLUL XIX: REGULI DE ACCES, CIRCULAŢIE ŞI PARCĂRI

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

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

Intrarea sau ieşirea autovehiculelor fără a respecta dispoziţiile de mai sus, inclusiv prin forţarea barierelor, este considerata abatere de la regulament.

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

Toţi conducătorii de autovehicule sunt obligaţi să respecte indicatoarele rutiere din incinta Parcului Industrial şi să oprească la semnalul agentului de pază.

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

Parcarea/staţionarea autovehiculelor ce aparţin vizitatorilor sau clienţilor Rezidentului se face numai în zonele special amenajate şi marcate corespunzator, cu respectarea regulilor aplicabile în această situaţie, sau pe locurile de parcare ale Rezidentilor repartizate prin contract, cu acordul acestora.

Este interzisă parcarea/staţionarea în faţa barierelor de la porţile de acces, pe alei, spaţii verzi, în intersecţii, abandonarea autovehiculelor sau efectuarea de reparaţii în zonele de parcare ori în oricare alta zonă din incinta Parcului Industrial.

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

Ocuparea sau blocarea cu intenţie şi în mod repetat a unui loc de parcare ce nu aparţine Rezidentului este interzisă.

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

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

CAPITOLUL XX: REGULI DE SECURITATE

Mijloacele de asigurare a securităţii în incinta parcului vor fi stabilite de Administratorul Parcului Industrial împreună cu societatea de protecţie şi pază contractată, pe baza solicitărilor Rezidenţilor care vor participa la suportarea cheltuielilor aferente.

În scopul menţinerii evidenţei şi controlului din punct de vedere al securităţii, Rezidenţii Parcului Industrial trebuie să-i comunice Administratorului numele şi datele de identificare ale angajaţilor săi, precum şi ale persoanelor autorizate de el să aibă acces liber în spaţiul închiriat în incinta Parcului Industrial. Aceştia vor intra în Parcul Industrial în timpul şi în afara orelor de program, pe baza legitimaţiei eliberate de Rezident şi avizate de către Administrator şi sunt obligaţi să le poarte la vedere în scopul identificării lor.

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

Accesul personalului şi mijloacelor Rezidenţilor în Parcul Industrial se face pe baza de legitimaţie. Accesul delegaţilor şi clienţilor se face pe baza B.I./C.I., de regulă însoţiţi de reprezentanţii Rezidentului sau pe baza tabelului vizat de Rezident.

Accesul în spaţiile tehnice este strict interzis fără autorizaţie din partea Administratorului şi fără prezenţa unui reprezentant al acestuia.

CAPITOLUL XXI: RĂSPUNDEREA JURIDICĂ A REZIDENŢILOR PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

Rezidenţii Parcului Industrial Călan răspund faţa de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. pentru neexecutarea oricăror obligaţii ce le revin faţă de Administratorul Parcului Industrial, în conformitate cu dispoziţiile legii nr. 186/2013, a regulamentelor şi a clauzelor din contractele încheiate între cele două părţi.

Pentru nerespectarea acestor obligaţii, Administratorul Parcului Industrial este îndreptăţit să aplice penalitaţi împotriva Rezidenţilor Parcului Industrial, în conformitate cu contractele, regulamentele şi legislaţia în vigoare.

CAPITOLUL XXII: NOTIFICĂRI

Orice comunicare sau notificare în legătură cu prezentul Regulamentul de Organizare şi Funcţionare a Parcului Industrial Călan va fi făcută în scris şi va fi redactată în limba romană.

CAPITOLUL XXIII: ALTE CLAUZE

Din momentul începerii activităţii în spaţiul închiriat, Rezidenţii Parcului Industrial au obligaţia să-şi asigure, pe cheltuiala proprie, atât bunurile, cât şi spaţiul, împotriva furtului, spargerilor şi împotriva evenimentelor de forţă majoră, cum ar fi incendiile, exploziile, inundaţiile, etc.

În cazuri de forţă majora, Administratorul îşi rezervă dreptul de a utiliza orice mijloace de pătrundere în spaţiu, în scopul înlăturării oricăror pericole sau remedierii oricăror defecţiuni, care ar avea efecte distructive asupra spaţiului sau asupra Parcului Industrial. Această acţiune va fi adusă imediat la cunoştinţa Rezidentului care va trebui să participe la înlăturarea cauzelor şi urmărilor şi îşi va asigura paza şi protecţia bunurilor.

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

Rezidenţii Parcului Industrial sunt obligaţi să ţină câinii/animalele legaţi sau închişi în propria curte atât pe parcursul zilei cât şi în timpul nopţii. Câinii/animalele găsite în spaţiile comune/publice sau pe străzile Parcului Industrial sunt considerate fără stăpân şi sunt trataţi conform prevederilor legislaţiei specifice în vigoare.

Administratorul Parcului Industrial îsi rezervă dreptul de a modifica, completa sau renunţa la prezentele reguli precum şi dreptul de a institui şi alte reguli care, periodic, pot fi necesare pentru siguranţa, grija şi curăţenia proprietăţii şi a persoanelor care o utilizează, cu inştiinţarea prealabilă a Rezidenţilor în sensul modificărilor intervenite.

CAPITOLUL XXIV: PREŢUL FOLOSINŢEI–REDEVENŢĂ, TAXĂ DE ADMINISTRARE

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

Industrial Călan şi asupra infrastructurii acestuia este formată din preţul folosinţei/superficiei, după caz, asupra parcelelor (denumit redevenţă) şi taxa de administrare percepută de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. în schimbul acordării dreptului de folosinţă asupra infrastructurii şi în scopul susţinerii cheltuielilor de mentenanţă şi cu utilităţile furnizate direct de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L.

1.1. Redevenţa minimă percepută de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. de la rezidenţi este de minimum :

A. Terenuri:

a) pentru industrie:

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

b) pentru servicii:

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

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

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

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

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

a) 0,50 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenţi care desfăşoară activităţi economice în Parcul Industrial şi beneficiază de infrastructura comună de drumuri şi utilităţi existentă (rezidenţi activi) şi au drept de folosinţă asupra unei suprafeţe mai mici sau egale cu 50000 mp;

b) 0,40 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenţi care desfăşoară activităţi economice în Parcul Industrial şi beneficiază de infrastructura comună de drumuri şi utilităţi existentă (rezidenţi activi) şi au drept de folosinţă asupra unei suprafeţe cuprinse între 50000 mp si 100000mp;

c) 0,30 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenţi care desfăşoară activităţi economice în Parcul Industrial şi beneficiază de infrastructura comună de drumuri şi utilităţi existentă (rezidenţi activi) şi au drept de folosinţă asupra unei suprafeţe mai mari de 100 000 mp;

d) 0,25 euro/mp/an (fără T.V.A.) -- pentru rezidenţi care nu desfăşoară activităţi economice în Parcul Industrial şi nu solicită serviciile de administrare (rezidenti inactivi) şi au drept de folosinţă asupra unei suprafeţe mai mici sau egale cu 50000 mp;

e) 0,20 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenţi care nu desfăşoară activităţi economice în Parcul Industrial şi nu solicită serviciile de administrare (rezidenti inactivi) şi au drept de folosinţă asupra unei suprafeţe cuprinse între 50000 mp şi 100000mp;

f) 0,15 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenţi care nu desfăşoară activităţi economice în Parcul Industrial şi nu solicită serviciile de administrare (rezidenti inactivi) şi au drept de folosinţă asupra unei suprafeţe mai mari de 100 000 mp;

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

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

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

2. Taxa de administrare:

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

- iluminat public în incintele şi căile de acces comune;
- salubrizarea şi deszăpezirea 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 mentenanţă, reparaţii asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosinţa rezidentului.

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

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

2.4. Taxa de administrare se plăteşte de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare şi prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării terenului în Parcul Industrial Călan.

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

A. Redevenţa pentru terenuri pentru industrie şi servicii:

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

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

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

a) 0,20 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenţi care desfăşoară activităţi economice în Parcul Industrial şi beneficiază de infrastructura comună de drumuri şi utilităţi existentă) .

b) pentru birouri: este de 1 euro/mp/lună, fără TVA.

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

a) Sală de conferinţe: 100 lei/oră fără TVA;

b) Sală de curs: 50 lei/oră fără TVA;

c) Birou: 15 lei/oră fără TVA.

Tarifele de mai sus nu includ costul cheltuielilor cu utilităţile."

CAPITOLUL XXV: ACCESUL REZIDENŢILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL CĂLAN

1. LICITAŢIA DESCHISĂ

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

În cazul procedurii de *licitaţie deschisă*, accesul viitorilor rezidenţi în Parcul Industrial Călan este condiţionat de îndeplinirea cumulativă a cerinţelor de calificare şi a criteriilor de eligibilitate.

Cerinţele de calificare şi criteriile de eligibilitate, modalităţile, forma şi termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini aprobat şi publicat în prealabil de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L.

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

A. În cazul Persoanelor Juridice Române

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

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

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

d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale;

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

f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

B. În cazul Persoanelor Juridice Străine

a) este agent economic înregistrat în străinătate;

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

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

d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în ţara de origine, în copie legalizată;

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

f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

Totodată, viitorii rezidenţi participanţi la Licitaţie trebuie să prezinte documente care să dovedească cel puţin următoarele:

A. În cazul Persoanelor Juridice Române

a) sunt agenţi economici înregistraţi la Oficiul Registrului Comerţului din România, sens în care ofertanţii vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerţului;

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

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

d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale, sens în care ofertanţii vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local (această condiţie este considerată a fi îndeplinită şi în situaţia în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă mo convenţie de eşalonare a obligaţiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

f) desfăşoară activităţi autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. şi specificate în prezentul Regulament;

g) au constituit garanţia de participare;

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

i) au depus copii de pe bilanţurile contabile;

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

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

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

B. În cazul Persoanelor Juridice Străine

a) sunt agenţi economici înregistraţi în străinătate, sens în care ofertanţii vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerţului sau echivalent, în copie legalizată;

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

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

d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în ţara de origine, sens în care ofertanţii vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

f) desfăşoară activităţi autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. şi specificate în prezentul Regulament;

g) au achitat garanţia de participare;

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

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

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

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

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

2. *NEGOCIEREA DIRECTĂ*

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

a). Orice investitor interesat va depune la sediul SC Parc Industrial Călan S.R.L. toate actele şi documentele, inclusiv dovada achitării garanţiei de bună execuţie şi a taxei pentru documentaţie, prevăzute la Capitolul 10 din Anexa nr. 2 - Caietul de sarcini privind procedura de selecţie a rezidenţilor în vederea atribuirii dreptului de folosinţă asupra unor parcele situate în perimetrul Parcului Industrial Călan SRL.

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

c). În urma finalizării procedurii de negociere, reprezentanţii legali sau împuterniciţi ai părţilor vor semna contractul de administrarea şi prestări-servicii conexe/ contractul de constituire a dreptului de superficie, după caz, în forma agreată, cu respectarea tuturor condiţiilor de fond şi de formă prevăzute de legislaţia în vigoare, de Regulamentul de organizare şi functionare a Parcului industrial Călan şi de caietului de sarcini privind procedura de selecţie a rezidenţilor în vederea atribuirii dreptului de folosinţă/dreptului de superficie asupra unor parcele situate în perimetrul Parcului Industrial Călan."

Prin *excepţie*, în cazul investiţiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro,sau **în cazul investiţiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro şi care generează cel puţin 200 (douăsute) noi locuri de muncă** (realizate prin exploatarea unităţii reprezentate de clădirea edificată de investitor împreună cu terenul aferent) contractul de administrare şi de prestări servicii conexe se încheie cu rezidentul eligibil numai în urma parcurgerii procedurii de Negociere Directă.cu respectarea conditiei de la art IX pct k.

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

A. În cazul Persoanelor Juridice Române

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

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

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

d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale;

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

f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

B. În cazul Persoanelor Juridice Străine

a) este agent economic înregistrat în străinătate;

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

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

d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în ţara de origine, în copie legalizată;

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

f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

Totodată, viitorii rezidenţi participanţi la Negociere Directă trebuie să prezinte documente care să dovedească cel puţin următoarele:

A. În cazul Persoanelor Juridice Române

a) sunt agenţi economici înregistrati la Oficiul Registrului Comerţului din România, sens în care ofertanţii vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerţului;

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

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

d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale, sens în care ofertanţii vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local (aceasta condiţie este considerată a fi îndeplinită şi în situaţia în care pesoana juridică prezintă o convenţie de eşalonare a obligaţiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

f) desfăşoară activităţi autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. şi specificate în prezentul Regulament;

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

h) au depus copii de pe bilanţurile contabile;

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

j) organul decizional al Societăţii-mamă a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenţei Societăţii-mamă);

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

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

a) sunt agenţi economici înregistraţi în străinătate, sens în care ofertanţii vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerţului sau echivalent, în copie legalizată;

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

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

d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în ţara de origine, sens în care ofertanţii vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

f) desfăşoară activităţi autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. şi specificate în prezentul Regulament;

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

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

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

j) organul decizional al Societăţii-mamă a aprobat realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanţii vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenţei Societăţii-mamă);

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

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

Ofertanţii care se fac culpabili de furnizarea unor informaţii eronate sau incomplete ori false către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. (informaţii cerute ca o condiţie de participare şi de selectare în urma desfăşurării procedurii) pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

3. EVALUAREA OFERTELOR. ATRIBUIREA PARCELELOR DISPONIBILE

În cazul atribuirii unităţilor prin procedura Licitaţiei Deschise procesul de evaluare şi de selecţie a ofertelor constă în parcurgerea următoarelor etape:

a) In perioada menţionata în anunţul de participare, ofertanţii vor depune la sediul S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. toate documentele în forma solicitata.

b) După verificarea existenţei documentelor solicitate şi a îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor stabileşte ofertanţii câştigători şi comunică în scris tuturor participanţilor rezultatul licitaţiei, înăuntrul termenului precizat în anunţul de participare. Componenţa Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin Decizia Consiliului de Administraţie al S.C. Parc Industrial Călan S.R.L.

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

d) În situaţia în care doi sau mai mulţi ofertanţi dobândesc acelaşi punctaj, aceştia vor fi convocaţi şi li se va solicita să crească oferta de preţ, pasul de creştere fiind din 10 în 10 Eurocenţi/mp/an.

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

- Preţul oferit (cuprinzând redevenţa/mp/an) – 30 puncte
- Valoarea investiţiei la care se angajează – 20 puncte
- Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 30 puncte
- Gradul de maturitate al proiectului de investiţie – 10 puncte
- * Activitatea de producţie - 10 puncte

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

• Punctajul pentru factorul de evaluare «Preţul oferit» se acordă astfel:

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

Sn = (preţ n/preţ maxim) * punctajul maxim acordat.

• Punctajul pentru factorul de evaluare «Valoarea investiţiei la care se angajează» se acordă astfel:

Pentru investiţia cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
Pentru o investiţie mai mică punctajul se acordă astfel:

In = (investiţie n/investiţie maximă) * punctajul maxim acordat.

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

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

Pn = (locuri n /locuri maxime) * punctajul maxim acordat.

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

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

Atribuirea terenului către un participant eligibil care se angajează la o investiţie de minimum 5(cinci) milioane de euro sau (trei) milioane de Euro si creeaza minim 200 locuri de munca se face prin Negociere Directă.

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

<u>CAPITOLUL XXVI</u>: DREPTUL DE PREEMPŢIUNE AL REZIDENŢILOR LA CUMPĂRARAREA UNITĂŢILOR AFLATE ÎN FOLOSINŢĂ EXCLUSIVĂ ÎN PARCUL INDUSTRIAL CĂLAN

După realizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-au angajat, în baza dreptului de preempţiune, rezidenţii au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosinţă exclusivă.

Prin "investiţie" se înţelege valoarea construcţiilor finalizate (exceptând platformele betonate) şi celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfăşurarea activităţii pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică şi valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România şi agreat de ambele părţi contractante.

Raportul de evaluare se întocmeşte pe cheltuiala rezidentului şi pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia.

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

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

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

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

b) în situaţia în care rezidentul nu foloseşte unitatea/infrastructura conform destinaţiei stabilite prin contractul de administrare şi de prestări servicii conexe;

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

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

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

Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe/de superficie încetează prin ajungerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părţilor, prin act adiţional.

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

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

CAPITOLUL XXVIII: DISPOZIŢII FINALE

Prezentul Regulament de Organizare şi Funcţionare a Parcului Industrial Călan intră în vigoare la data de _____.

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

ANEXA NR. 2
la Proiectul de Hotărâre

privind aprobarea
CAIETULUI DE SARCINI PRIVIND PROCEDURA DE SELECŢIE A REZIDENŢILOR ÎN VEDEREA ATRIBUIRII DREPTULUI DE FOLOSINŢĂ /DREPTULUI DE SUPERFICIE ASUPRA UNOR PARCELE SITUATE ÎN PERIMETRUL PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN SRL

PREŞEDINTE,
Laurenţiu NISTOR

AVIZEAZĂ:
SECRETAR GENERAL AL JUDETULUI,
Daniel DAN

Întocmit,
Drăganescu Stoica Oana

CAIET DE SARCINI

Privind procedura de selecţie a rezidenţilor în vederea atribuirii dreptului de folosinţă /dreptului de superficie asupra unor parcele situate în perimetrul Parcului Industrial Călan SRL

1.DATE GENERALE

1.1.Prezentul Caiet de Sarcini îşi propune să le ofere celor interesaţi toate informaţiile utile cu privire la modalitatea şi procedura de atribuire a parcelelor disponibile în perimetrul Parcului Industrial **Călan**

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

1.3. .**Parcul Industrial Călan** este administrat de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L, societate având ca asociaţi Oraşul Călan deţinător a 50% din capitalul social respectiv Judeţul Hunedoara deţinător a 50% din capitalul social.

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

1.5.Suprafaţa totală de teren supusă prezentei proceduri este proprietatea privată a oraşului Călan şi se afla în administrarea S.C. Parc Industrial Călan SRL.

2.SCOPUL ORGANIZĂRII LICITAŢIEI PUBLICE

2.1. Prezentul caiet de sarcini îşi propune să le ofere celor interesaţi toate informaţiile utile cu privire la procedura de atribuire în folosinţă exclusivă a parcelelor disponibile - la data desfăşurării licitaţiei - în Parcul Industrial Călan, destinate firmelor care desfăşoară activităţi încadrate în profilul de activitate al parcului.

2.2. Suprafaţa terenului este aproximativă, în urma realizării documentaţiei cadastrale finale putând apărea diferenţe minore.

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

2.4.Având în vedere dotările şi utilităţile cu care va fi prevăzut parcul, respectiv destinaţia planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construcţiei de hale/clădiri pentru diverse activităţii de producţie şi servicii.

Societatea **SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL** urmăreşte ca în *Parcul Industrial* să se realizeze cu preponderenţă următoarele activităţi:

a) ***industrie prelucrătoare***, cu posibilitatea concentrării pe bunuri de consum industrial;

b) ***industria constructoare de maşini***, cu preponderenţă pentru producţia de componente şi piese de schimb pentru mijloace de transport, maşini şi instalaţii, precum şi componente electrice şi electronice;

c) ***industria de producţie elemente industrie electronică*** – cablaje;

d) ***industria de prelucrare a produselor alimentare***, prelucrarea laptelui, fructelor şi a legumelor;

e) ***afaceri***, în care să predomine activităţile de proiectare, cercetare-dezvoltare, de consultanţă, precum şi activităţi de administrare a afacerilor;

f) ***servicii***, în care predomină industriile producătoare de servicii;

g) ***distribuţie***, în care predomină activităţile de depozitare mărfuri şi logistică;

h) pe lângă activităţile care predomină şi care conferă domeniul de specializare al Parcului Industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activităţi, se pot desfăşura o serie de ***servicii conexe*** şi anume: furnizare de utilităţi, curăţenie, pază, servicii comerciale şi de alimentaţie publică, servicii de evidenţă contabilă, asistenţă în afaceri, asistenţă juridică şi alte activităţi similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

2.5.În *Parcul Industrial Călan*, rezidenţii sunt obligaţi să desfăşoare numai activităţile pentru care sunt autorizaţi, să asigure şi să respecte, totodată, măsurile de protecţie a mediului

2.6.Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale, ***rezidenţii Parcului Industrial*** sunt operatorii economici (persoane juridice române şi/sau străine), organizaţii *non-*guvernamentale, instituţii de cercetare şi alte unităţi fără personalitate juridică, care funcţionează conform legii şi desfăşoară, în cadrul *Parcul Industrial Călan,* activităţi economice, de cercetare ştiinţifică, de valorificare a cercetării ştiinţifice şi/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice şi inovative, industriale şi altele, în calitate de *co-contractanţi* ai Societăţii-Administrator în cadrul contractului de administrare şi de prestări servicii conexe.

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

3.DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE LICITAŢIEI

3.1.Suprafaţa de teren destinată concesionării va fi identificată conform planului de situatie ataşat , prezentului caiet de sarcini , urmand ca dupa semnarea contractului de concesiune sa se realizeze documentatia cadastrala finala.

3.2.Ofertantului i se recomandă să viziteze şi să examineze amplasamentul şi să obţină pentru el însuşi, pe proprie răspundere, toate informaţiile necesare pentru elaborarea ofertei.

3.3. **Destinaţiile şi condiţiile prevăzute pentru parcelele de teren.**

Construcţia de hale/clădiri, căi de acces, zone verzi şi parcări pentru diverse activităţi de producţie şi servicii care se încadrează în profilul planificat de activitate al parcului.

Infrastructura de utilităţi Parcul Industrial Calan cuprinde următoarele utilităţi şi dotări distribuite în parc la nivelul fiecărei parcele/unităţi:

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

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

3.5. Întocmirea proiectului şi execuţia branşării la reţea intră în sarcina rezidenţilor interesaţi.

4.CONDIŢIILE DE EXPLOATARE

4.1.Suprafeţele de teren care fac obicetul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenţi pe toată durata contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, în condiţiile prevăzute prin acesta, urmând ca - la finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-au angajat - rezidenţii, în baza dreptului de preempţiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosinţă exclusivă.

4.2.Rezidenţilor prezenţi în *Parcul Industrial CĂLAN* **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosinţă sau să vândă ori închirieze spaţiile de producţie realizate din investiţiile proprii fără acordul prealabil scris al Societăţii-Administrator.

4.3.Rezidenţilor prezenţi în *Parcul Industrial CĂLAN* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societăţii-Administrator, profilul iniţial al activităţii în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepţia* situaţiilor speciale justificate de cerinţele de dezvoltare şi adaptare a producţiei proprii la cerinţele de piaţă. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului.*

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

5.INVESTIŢII CARE CAD ÎN SARCINA CONCESIONARILOR

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

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

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

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

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

d) - începerea desfăşurării activităţii în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare şi de prestări servicii conexe se impune a începe în termen de **4 luni** de la finalizarea construcţiei.

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

e) să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislatia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus şi asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi avizele necesare;

f) să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat;

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

h) să nu cesioneze terţilor, în tot sau în parte, dreptul de folosinţă asupra unităţii şi asupra infrastructurii sau să schimbe destinaţia spaţiului ori natura activitatii/activităţilor desfăşurate, *fără* acordul prealabil scris al S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN;

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

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

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

l) să folosească unitatea/unităţile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare şi prestări de servicii conexe;

m) să respecte destinaţia unităţii stabilită prin contractul/contractele încheiate cu Societatea-Administrator şi/sau cu Oraşul Călan, pe toată durata acestuia/acestora;

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

p) să respecte toate obligaţiile privind condiţiile tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv să obţină acordul vecinilor rezidenţi pentru funcţionarea unităţii/unităţilor, după caz;

5.2.Nerespectarea de către rezidenţi a oricăreia dintre obligaţiile specificate mai sus şi în contractele de administrare şi de prestări servicii conexe duce la rezilierea contractului

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

5.4.Orice investiţie sau amenajare care este necesară scopului/activităţii pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizaţii de construcţie însoţită de toate avizele legale

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

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

6.REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE REZIDENŢI

6.1.Unităţile predate rezidenţilor în baza prevederilor contractului de administrare şi de prestări servicii conexe vor fi exploatate de aceştia în mod direct şi exclusiv, pe riscul, cheltuiala şi pe răspunderea acestora, respectând legislaţia privind protecţia mediului şi regimul construcţiilor, pe toată perioada derulării contractului.

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

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

7.DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINŢĂ ASUPRA UNITĂŢII

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

8.REDEVENŢA MINIMĂ ŞI TAXA DE ADMINISTRARE

8.1.Suma totală care va fi plătită de către rezidenţi în schimbul transmiterii de către Societatea-administrator a dreptului de folosinţă asupra unităţilor din Parcul Industrial Calan şi asupra infrastructurii acestuia este formată din preţul folosinţei unităţii/unităţilor (denumit redevenţă) şi taxa de administrare percepută de către societatea-administrator în schimbul acordării dreptului de folosinţă asupra infrastructurii şi în scopul susţinerii cheltuielilor de mentenanţă şi cu utilităţile furnizate direct de către societatea-administrator.

8.2.**Redevenţa percepută de către Societatea-Administrator este de minimum**

Redevenţa minimă percepută de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. de la rezidenţi este de minimum :

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

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

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

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

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

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

Birouri-1 euro (fără T.V.A.),/mp luna

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

Terenuri:

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

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

8.3.Valoarea redevenţei, stabilite prin contractul încheiat cu rezidenţii, va fi actualizată anual cu inflaţia din Zona Euro.

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

a) 0,50 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenţi care desfasoară activitati economice în Parcul Industrial şi beneficiază de infrastructura comună de drumuri şi utilităţi existentă (rezidenţi activi) si au drept de folosinta asupra unei suprafete mai mici sau egale cu 50000 mp;

b) 0,40 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenţi care desfasoară activitati economice în Parcul Industrial şi beneficiază de infrastructura comună de drumuri şi utilităţi existentă (rezidenţi activi) si au drept de folosinta asupra unei suprafete cuprinse intre 50000 mp si 100000mp;

c) 0,30 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenţi care desfasoară activitati economice în Parcul Industrial şi beneficiază de infrastructura comună de drumuri şi utilităţi existentă (rezidenţi activi) si au drept de folosinta asupra unei suprafete mai mari de 100 000 mp;

d) 0,25 euro/mp/an (fără T.V.A.) -- pentru rezidenţi care nu desfăşoară activităţi economice în Parcul Industrial şi nu solicită serviciile de administrare (rezidenti inactivi). si au drept de folosinta asupra unei suprafete mai mici sau egale cu 50000 mp;

e) 0,20 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenţi care nu desfăşoară activităţi economice în Parcul Industrial şi nu solicită serviciile de administrare (rezidenti inactivi) şi au drept de folosinta asupra unei suprafete cuprinse intre 50000 mp si 100000 mp;

f) 0,15 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenţi care nu desfăşoară activităţi economice în Parcul Industrial şi nu solicită serviciile de administrare (rezidenti inactivi) si au drept de folosinta asupra unei suprafete mai mari de 100 000 mp;

g)hala productie 0.5 euro /mp/luna (fără T.V.A.)
h)hala depozitare 0.5 euro /mp/luna (fără T.V.A.)
i)Birouri ,1 euro /mp/luna (fără T.V.A.)

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

- 0,20 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenţi care desfăşoară activităţi economice în Parcul Industrial şi beneficiază de infrastructura comună de drumuri şi utilităţi existentă "

8.5. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafaţă a terenului (unităţii) deţinut(e) în baza contractului de administrare şi prestări servicii conexe sau a contractului de vânzare-cumpărare a terenului (unităţii).

8.6. Taxa de administrare se va plăti şi ulterior cumpărării terenului, fiind destinată întreţinerii infastructurii parcului, a spaţiilor comune sau altor activităţi necesare bunei funcţionări a parcului.

8.7.Valoarea taxei de administrare, stabilite prin contractul încheiat cu rezidenţii, va fi actualizată anual cu inflaţia din *Zona Euro*.

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

- iluminat public în incintele şi căile de acces comune;
- salubrizarea şi deszăpezirea 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 mentenanţă, reparaţii asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosinţa rezidentului.

8.9" Administratorul Parcului Industrial poate închiria fără licitaţie, pe durată determinată, spaţiile temporar disponibile din clădirea administrativă a Parcului Industrial, după cum urmează:

- Sală de conferinţe: 100 lei/oră fără TVA;
- Sală de curs: 50 lei/oră fără TVA;

- Birou: 15 lei/oră fără TVA.

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

9..PROCEDURA DE VÂNZARE A TERENULUI

9.1.După realizarea în proporţie de 100% a investiţiei la care s-au angajat, în baza dreptului de preempţiune, rezidenţii au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosinţă exclusiv.

9.2.Prin "*investiţie*" se înţelege valoarea construcţiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) şi celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfăşurarea activităţii pentru care este autorizat.

9.3.Finalizarea în proporţie de 100% a investiţiei este constatată printr-un proces verbal la finalizarea lucrarilor

9.4.În cazul în care Rezidentul intenţionează să îşi exercite dreptul de preemptiune, acesta va transmite Administratorului şi Orasului Calan o notificare scrisă despre intenţia sa de a cumpăra.

9.5.**Preţul de vânzare plătit de rezident pentru teren va fi stabilit de catre** un evaluator expert independent membru în Asociaţia Naţională a Evaluatorilor şi agreat de ambele părţi contractante **la data vanzarii terenului.**

10.CONDIŢII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAŢIE DESCHISĂ.

10.1.Accesul viitorilor rezidenţi în *Parcul Industrial Călan* este condiţionat de îndeplinirea cumulativă a cerinţelor de calificare şi a criteriilor de eligibilitate.

10.1.La licitaţie vor fi acceptaţi ofertanţii care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

A.În cazul persoanelor juridice române.

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

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

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

d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale;

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

f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

B. În cazul persoanelor juridice străine.

a) este agent economic înregistrat în străinătate;

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

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

d) nu are restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în ţara de origine, în copie legalizată;

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

f) desfăşoară activităţi autorizate de producţie şi/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

Pentru a participa la licitaţie, ofertantul trebuie să depună la sediul S.C. PARC INDUSTRIAL Călan., până la data specificată în anunţ OFERTA, care va conţine următoarele documente:

"1. Dovada constituirii garanţiei de buna execuţie la licitaţie în cuantum egal cu nivelul taxei de administrare pe două luni, calculată raportat la preţul minim de pornire a licitaţiei şi o taxă pentru documentaţie în cuantum de 100 lei.

Garanţia de buna execuţie şi taxa pentru documentaţie va fi constituită prin:

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

Garanţia de buna execuţie va fi returnată astfel :

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

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

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

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

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

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

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

A). **Persoană juridică română:**

a) copie dupa certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;

b) certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;

c) cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;

d) certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);

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

f) garanția de buna executie;

g) copii dupa actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;

h) copie dupa bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent, cu dovada înregistrării D.G.F.P.

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

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

k) oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini).

B. În cazul Persoanelor Juridice Străine

a) copie dupa certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

b) certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

c) cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;

d) nu au restanţe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale şi alte obligaţii şi contribuţii legale în ţara de origine, sens în care ofertanţii vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligaţiilor la bugetul de stat şi la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;

e) desfăşoară activităţi autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. şi specificate în prezentul Regulament;

f) garanţia de buna executie;

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

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

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

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

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

3.Oferta TEHNICO-FINANCIARĂ propriu-zisă

Fiecare pagină ce face parte integrantă din documentaţia depusă pentru licitaţie,inclusiv propunerea de contract de administrare şi de prestări servicii conexe, trebuie să fie **semnată** în colţul dreapta jos de către reprezentantul legal al societăţii şi ştampilată.

OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ va conţine următoarele:

1. Formularul A - Oferta financiară propriu-zisă - documentul va conţine cel puţin următoarele elemente:

- specificarea parcelei/parcelelor solicitate (identificate cu nr. parcelă şi suprafaţă)
- specificarea nivelului redevenţei oferite
- perioada de timp pe care se doreşte concesionarea şi opţiunea pentru exercitarea dreptului de preemţiune pentru cumpărarea terenului, după finalizarea investiţiei în proporţie de 100%.

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

3. Formularul C - (angajamentul privind investiţiile asumate)-investiţiile pe care se obligă să le facă, cu specificarea următoarelor elemente: regimul construcţiei, suprafaţa construită, suprafaţa utilă, volumul planificat al investiţiei la punerea în funcţiune, suprafaţa ocupată de clădiri destinate producţiei din totalul suprafeţei concesionate - se va completa.

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

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

4.. Formularul D - Angajamentul privind personalul angajat. Se va respecta obligaţia ca prin investiţia pe care o relizează să creeze şi să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcţiune a investiţiei un număr de minim 25 de locuri de muncă pentru fiecare hectar de teren aflat în folosinţa sa."

5. Formularul E - Declaraţie privind problemele de mediu.

6. Specificaţii privind indicatorii planului de afaceri al investiţiei, respectiv dezvoltarea în etape a acesteia, acolo unde este cazul (volumul investiţiei totale şi defalcarea pe ani/etape.)

11. MODUL DE DESFĂŞURARE APROCEDURII DE LICITAŢIE PUBLICĂ

Licitaţia se va desfăşura începând cu anul 2016, în runde succesive, conform anunţurilor făcute pe site-ul www.parcindustrialcalan.ro şi în presa locală şi centrală, până la epuizarea parcelelor disponibile.La licitaţie pot participa persoanele juridice române sau străine.

Ofertanţii vor depune la sediul Primăriei Orasului Calan, situat în Calan str. Gării, nr.1 - Secretariat, două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior.

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

- scrisoare de înaintare , pe care se vor indica următoarele: nr./ numerele parcelei pentru care se oferteaza, numele şi denumirea ofertantului, sediul social al acestuia , un nr. de telefon sau fax, precum şi opis cu conţinutul plicului; plicul trebuie să conţină documentele de calificare specificate în Caietul de Sarcini .
- dovada constituirii garanţiei de participare .

* **Plicul interior** conţine OFERTA TEHNICO-FINANCIARĂ PROPRIU-ZISĂ din Caietul de Sarcini şi trebuie să conţină:

- Formularul A- Oferta financiară
- Formularul B-descrierea activităţilor pe care le va desfăşura în Parcul Industruial
- Formularul C-Angajament privind investiţiile asumate şi termenul final de realizare a investiţiilor
- Formularul D-Angajament privind personalul angajat
- Formularul E- Declaraţie privind problemele de mediu
- Specificaţii privind indicatorii planului de afaceri al investiţiei, respectiv dezvoltarea în etape a acestei, acolo unde este cazul.

Aceste documente vor face parte integrantă din contractul de administrare şi prestări de servicii conexe care se va încheiea cu rezidenţii selectaţi în urma licitaţiei.

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

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezenţa ofertanţilor şi a Comisiei de Evaluare şi Selecţie a Ofertelor în fiecare zi următoare datei limită de depunere a ofertelor, la ora 12, la sediul Primăriei Primăriei Oraşului Călan, str.Gării nr.1

12. EVALUAREA OFERTELOR.

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

* Preţul oferit(cuprinzând redevenţa/mp/25 ani)	- 30 puncte
* Investiţia la care se angajează-	- 20 puncte
* Locurile de muncă la care se angajează -	- 30 puncte
* Gradul de maturitate al proiectului de investiţie	- 10 puncte
* Activitatea de producţie	- 10 puncte

Detalii privind algoritmul de calcul:

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

Sn = (preţ n / preţ maxim)x punctaj maxim acordat.

* Punctajul pentru factorul de evaluare - **Investiţia la care se angajează** - se acordă astfel: pentru investiţia cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru o investiţie mai mică punctajul se acordă astfel:

In=(investiţie n/ investiţie maximă)x punctajul maxim acordat

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

Pn= (locuri n/ locuri maxime) x punctajul maxim acordat

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

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

În funcţie de punctajul dobândit se va realiza un clasament pentru fiecare parcelă scoasă la licitaţie, pe baza căruia se va aloca terenul.

Contractul/contractele va/vor fi atribuit/atribuite ofertantului/ofertanţilor în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite. În situaţia în care 2 sau mai mulţi investitori care au ofertat pentru aceeaşi parcelă şi dobândesc acelaşi punctaj vor fi convocaţi şi li se va solicita să crească oferta de preţ, pasul de creştere fiind din 10 în 10 eurocenţi/mp/an.

Alte date informative despre Parcul Industrial Călan se pot obţine de pe pagina de web a S.C. Parc Industrial Călan SRL. - www.parcindustrialcalan.ro de pe care se pot descărca şi o parte din formularele necesare dosarului pentru solicitarea concesiunii.

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

13.OBLIGAŢIILE CONCESIONARULUI PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI.

Pe toată durata funcţionării în Parcul Industrial Călan, Rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare şi obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condiţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privitoare la protecţia mediului .

ANEXE:

ANEXA 1. - Planul Parc Industrial Călan- parcele disponibile
ANEXA 2. - CF teren - proprietatea
FORMULARUL A. - informaţii generale
FORMULARUL B - date privind activităţile viitoare
FORMULARUL C - angajament de investiţii
FORMULARUL D- angajament referitor la personalul angajat
FORMULARUL E - declaraţia rezidentului privind problemele de mediu
FORMULARUL F - proces verbal de predare- primire a parcelei

FORMULARUL A – model orientativ

Prin prezenta, ne exprimăm interesul de a desfăşura activităţi de producţie/prestări servicii în Parcul Industrial Călan,

INFORMAŢII GENERALE

A. DATE DESPRE COMPANIE
Denumirea companiei:.....
Reprezentant legal:.....
Sediu:.....
Date de contact:
(telefon,fax., e-mail).....
Pagină web:.....
Persoană contact:.....
Profilul de activitate:.....
Cifra de afaceri – ultimi 3 ani:.....
Alte locaţii în RO/UE :.....
Număr de angajaţi: .....

B.DATE PRIVIND ACTIVITĂŢILE VIITOARE
Data începerii activităţii trimestrul/luna/anul .....
Descrierea activităţii viitoare .....
Valoarea estimativă a investiţiei planificate .....
Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie .....

C. CERINŢE PRIVIND TERENUL ŞI ECHIPAREA EDILITARĂ
Suprafaţă de teren necesară(mp)
Utilităţi şi caracteristici necesare:
- **Reţea alimentare cu apă şi canalizare**
- **Reţea gaze naturale**
- **Energie electrică(KVA/lună)**

Alte informaţii pe care ofertantul consideră necesar să le menţioneze:
.....
.....

Ofertant
(semnătura şi ştampila)

Data .....

FORMULARUL B – model orientativ

DATE PRIVIND ACTIVITĂŢILE VIITOARE

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

Activitate 1.
Descriere:
.....
.....
.....

Activitatea 2.
Descriere :
.....
.....
.....

Procese tehnologice speciale / înaltă tehnologie : DA/ NU
Dacă da , descrieţi :
.....
.....

Ofertant
(semnătura şi ştampila)

Data .....

FORMULARUL C – model orientativ

ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

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

1. Societatea pe care o reprezint se obligă să realizeze în Parcul Industrial Călan următoarea investiţie:
a.) denumire şi descriere (suprafaţă hală producţie construită, regim construcţie,tip construcţie, linii tehnologice, etc....).....
b) valoare planificată(euro).....detaliată pe componente astfel:
- construcţii şi instalaţii
- utilaje şi echipamente montaj
- utilaje fără montaj şi echipamente de transport

c) termen de execuţie.....

2. Construcţiile vor respecta condiţiile impuse prin Regulamentul Parcului Industrial Călan
3. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiţiei asumate sunt bunuri de retur:
- utilităţile şi instalaţiile altele decât cele înglobate în construcţii (instalaţii aer condiţionat, corpurile de iluminat, instalaţiile sanitare , centrale termice, etc.....)
- racordurile la infrastructura pusă la dispoziţie de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L

Ofertant,
(semnatura şi ştampila S.C.)

Data .....

FORMULARUL D – model orientativ

ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT
REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

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

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

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

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

Pe durata derulării Contractului de administrare şi prestări servicii conexe şi pe tot parcursul activităţii pe care o vom desfăşura în Parcul Industrial , numărul de angajaţi NU va scădea sub cifra de ..... persoane.

Ofertant,
(semnătura şi ştampila)

Data .....

FORMULARUL E

DECLARATIA OFERTANTULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecţia condiţiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului, iar exploatarea unităţii existente în Parcul Industrial Călan este condiţionată de respectarea condiţiilor legale de protecţie a mediului.

Ne angajăm să respectăm autorizaţiile emise de către Inspectoratul pentru Protecţia Mediului pentru fiecare construcţie în parte.

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

Declarăm că am fost informaţi pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilităţii modificării actualei legislaţii de protecţie a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislaţiei de protecţie a mediului din România cu cerinţele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investiţiilor, iar suportarea lor va reveni Societăţii noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcţiilor şi funcţionarea unităţilor economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecţia factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfăşurăm* în zonă activităţile economice susceptibile a polua aerul, apa si solul.

Toate activităţile le vom desfăşura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote şi vibraţii sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naţionale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum şi Regulamentele UE referitoare la protecţia muncitorilor de zgomot.

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

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

Toate deşeurile chimice şi toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deşeurile toxice şi periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data şi modul în care s-au eliminat deşeurile. Eliminarea deşeurilor o vom face respectând cerinţele autorităţilor sanitare.

Ne obligăm ca mirosurile neplăcute provenind de la operaţiunile desfăşurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condiţiile stabilite prin autorizaţia de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul iî care este obligatoriu să deţinem această autorizaţie şi/sau licenţă. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele şi regulamentele naţionale referitoare la poluarea atmosferică.

Ofertant

Data _____

FORMULARUL F

PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A TERENULUI (UNITĂŢII) DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CALAN
Încheiat astăzi, ……..

Între:
1.1. PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial Călan, având sediul în Calan, str. 1 Decembrie nr. 40, Judeţul Hunedoara, cod poştal335300, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J20/1091/16.12.2015, CUI 35332932, cont nr..... deschis la Banca ……., reprezentată legal prin …… , în calitate de **……...**

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

Cu ocazia predării/primirii Terenului în suprafaţă de ..... m.p. identificată în Planul de amplasament anexat la Contractul de administare şi de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafaţa este delimitată prin ..... de Unitatea …… la …… şi Unitatea……. la …… .

Terenul se predă fără niciun fel de construcţii edificate pe suprafaţa sa, fără arbori, arbuşti sau vegetaţie care ar putea împiedica exploatarea normală a Terenului, precum şi liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. …… - anexat.

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

Administrator,
SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN.

Rezident,
…….. SA/SRL

ANEXA NR. 3
la Proiectul de Hotărâre

privind aprobarea
MODELELOR DE CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂR I- SERVICII CONEXE

PREŞEDINTE,
Laurențiu NISTOR

AVIZEAZĂ:
SECRETAR GENERAL AL JUDETULUI,
Daniel DAN

Întocmit,
Drăganescu Stoica Oana

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

Art. 1. PĂRŢILE 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, Judeţul Hunedoara, cod poştal 3335300 , înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J20/1091/16.12.2015, CUI35332932 , cont nr.RO54RZBR 0000060018297307, reprezentată de ..... avand funcţia de ....., pe de o parte,
şi

1.2. ..... înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în localitatea ....., cod poștal ....., Tel: ....., Fax:....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ....., având C.U.I....., cont IBAN nr. ..... deschis la ....., reprezentată legal de dl ....., cu funcţia 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, Judeţul 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 şi 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 superficie asupra terenurilor aferente Parcului Industrial Călan;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul ..... și-a exprimat intenția fermă de ..... şi 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 şi funcţionarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Organizare si Funcţionare al Parcului Industrial Călan, precum si a caietului de sarcini privind procedura de selecţie a rezidenţilor in perimetrul Parcului Industrial Calanaprobateprin Hotărârile Consiliului Local Călan.....respectiv Hotaririle Consiliului Județean Hunedoara .....(„Regulament"),

PĂRŢILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ŞI 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 Calan 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 superficie asupra următoarelor terenuri :....., în schimbul plății de către Rezident a Redevenţei menţionate 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 şi prestarea Serviciilor (definite la art 5.1.2), în schimbul plăţii de către Rezident a Taxei de Administrare menţionate în Art. 5.1.2.

Terenul **(„Unitatea")** care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea privată a Orasului Călan,amplasamentul fiind predat PARC INDUSTRIAL Călan S.R.Lcu toate supra-edificatele si utilităţile aferente, este situat în Parcul Industrial Călan, având următoarele elemente de identificare:

- Suprafaţa:.....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 şi de prestări servicii conexe în Cartea Funciară, în favoarea Rezidentului.

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

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

Prin **"Unitate"** părţile înţeleg partea integrantă a Parcului Industrial Călan aflată în folosința exclusivă a Rezidentului, conectată la Infrastructura Parcului Industrial Călan şi în cadrul căreia Rezidentul desfăşoară, în Parcul Industrial Călan, activităţile economice pentru care a fostîn prealabil autorizat.

Prin **"Infrastructură a Parcului Industrial Călan"** părţile înţeleg ansamblul de construcţii, instalaţii, sistemele de alimentare cu energie electrică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial Călan care, la data semnării prezentului Contract, se află în administrarea Administratorului.

Art. 3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata prezentului contract de administrare si de prestari servicii conexe este de ..... ani, cu posibilitatea prelungirii acestuia pe durata existentei parcului industrial.

3.2 Dreptul de superficie al rezidentului asupra terenului prevazut la pct 2.1 se constituie pe o durata de ..... ani.

Art. 4. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

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 ("Unităţii") care formează obiectul prezentului Contract, în baza Ordinului nr. 495/2016 al Ministerului Internelor şi Reformei Administrative,legii nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale precum si 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 superficie 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 şi, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras şi nu există motive pentru o astfel de retragere.

4.1.3.Terenul nu face și nu a facut 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 terţe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.

4.1.4.La data semnării, terenul nu constituie şi nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare şi 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, funcţionând în mod valabil potrivit legilor române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata terenul aflat în proprietatea Orasului Calan si administrarea S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL, precum şi pentru a construi în vederea dezvoltării de activităţi economice.

4.2.2.Activităţile de producţie şi/sau serviciile pe care le desfăşoară Rezidentul în exploatarea Unităţii aflate în Parcul Industrial Călan respectă şi vor respecta integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare. Rezidentul se obligă să obţină toate avizele, permisele sau autorizaţiile ori acordurile necesare pentru activităţile desfăşurate.

4.2.3.Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi nu vor încalcă sau nu vor contraveni niciunei prevederi ale legii române, ale unei ordonanţe preşedinţiale, ale unei hotărâri judecătoreşti, statut sau ale oricărui alt act la care este parte sau de care este obligată.

4.2.4.Nu este în insolvență şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se intenţionează a fi desfăşurată împotriva societăţii.

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

4.2.6. Consiliului de Administratie al Societăţii.....a aprobat realizarea investiţiei propuse de către Rezident în Parcul Industrial Călan, conform Deciziei nr.....

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

4.2.8.Orice încălcare de către Rezident a obligaţiilor legale privind protecţia mediului va atrage răspunderea acestuia conform legislatiei aplicabile.

4.2.9.Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzator şi valabil de către Rezident şi constituie

obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acesteia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.

Art. 5. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul constituirii şi exercitării dreptului de folosinţă/superficie asupra Unităţii şi 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 redevenţă de :

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

Dacă la termenele de execuţie asumate de Societatea ..... prin ,,Anexa ..... -Angajamentele de investiţii asumate de Rezident " , se constată că investiţiile nu au fost realizate sau au fost realizate parţial, Parc Industrial Călan S.R.L solicită rezidentului recalcularea redevenţei. (La termenul limită asumat se va calcula rezidentului redevenţa, în conformitate cu Regulamentul de organizare şi funcţionare al Parcului Industrial Călan si a Caietului de sarcini privind procedura de selecţie a rezidenţilor in perimetrul Parcului Industrial Călan, urmând ca în cazul în care există diferenţe, 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 investiţii în sumă de ..... .

Dacă la termenele de execuţie asumate de Societatea ..... prin ,,Anexa ..... -Angajamentele de investiţii asumate de Rezident " , se constată că investiţiile nu au fost realizate sau au fost realizate parţial, 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 şi funcţionare al Parcului Industrial Călan si a Caietului de sarcini privind procedura de selecţie a rezidenţilor in perimetrul Parcului Industrial Călan, urmând ca în cazul în care există diferenţe, 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 şi căile de acces comune;
- salubrizarea şi deszăpezirea 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 comunepână la limita terenului cedat în folosinţa rezidentului.

În cazul în care Rezidentul va cumpăra Unitatea, Administratorul şi 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 redevenţei şi taxei de administrare se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către S.C. Parc Industrial Călan SRL., la data scadenţei stabilite de părţi în contul nr.....

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea redevenţei şi a taxei de administare se emit la începutul

fiecărui semestru/lună, iar sumele prevăzute la articolele 5.1.1. şi 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 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.

5.4.În cazul neplății Redevenței 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.

5.5.Pe lângă plata Redevenței şi a Taxei de administrare conform clauzelor 5.1. 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 autorizaţi.

Art. 6. DREPTURILE PĂRŢILOR

6.1.**REZIDENTUL** are următoarele drepturi:

6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său şi pe răspunderea şi 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 menţină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract;

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

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

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

În cazul în care Rezidentul intenţionează să îşi exercite dreptul de preemţiune, 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 menţionată, părţile vor desemna de comun acord un evaluator expert independent, membru în Uniunea Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică şi 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 doua părți implicate: Orașul Călan, în calitate de proprietar al Terenului şi de vânzător, și Rezident, în calitate de cumpărător. Preţul plătit de Rezident pentru Teren va fi calculat în funcţie de raportul de evaluare.

6.1.5. De a-şi înscrie dreptul de superficie în Cartea Funciară a Terenului.

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

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

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

6.2.1. De a încasa Redevenţa, Taxa de administrare şi orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum şi penalităţile de întârziere aferente.

6.2.2. De a emite regulamentele obligatorii pentru rezidenţii Parcului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare şi 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 dispoziţii legale şi/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/Proprietar.

6.2.4. De a inspecta Terenul, de a verifica stadiul şi modul de realizare a Proiectului propus şi modul de respectare a obligaţiilor asumate de către Rezident.

6.2.5. De a face primul o ofertă de cumpărare a construcţiilor care compun Proiectul, sub condiţia 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. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

7.1. **REZIDENTUL** are următoarele obligaţii:

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

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

7.1.2. Să folosească Unitatea, Infrastructura comună, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract de administrare şi prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Funcţionare al Parcului Industrial Călan, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator şi 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 terţilor, total sau parţial, dreptul de folosinţă asupra Unităţii şi asupra Infrastructurii sau să schimbe destinaţia Unităţii ori natura activităţii/activităţilor desfăşurate, fără acordul prealabil scris al Administratorului ;

7.1.4. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activităţi autorizate, acceptate de către Administrator şi specificate în Regulamentul de Funcţionare al Parcului Industrial Călan .

7.1.5. Să plătească Redevenţa, Taxa de administrare şi orice alte sume de bani datorate de către Rezident, inclusiv penalităţile aferente, în cuantumul şi 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 şi procedurile pentru obţinerea autorizaţiei 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, şi

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

construire.

7.1.7. Să înceapă lucrările de construcţie 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 construcţie, anexând în acest sens documentele justificative care să dovedească fără echivoc contractarea şi începerea execuţiei lucrărilor de construcţie.

Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie în vederea realizării Proiectului, precum şi pe întreaga durată a Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, Rezidentul va păstra integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial Călan, respectiv a căilor comune de acces, a spaţiilor verzi etc.

În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spaţiilor verzi şi a altor suprafeţe/bunuri aflate în proprietatea/folosinţa Rezidentului şi/sau a celorlalţi rezidenţi existenţi în Parcul Industrial Călan.

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

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

7.1.10. Rezidentul are obligația ca prin investiția pe care o realizează să creeze şi 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 in care, Rezidentul se obliga sa insereze o astfel de clauza in contractul pe care îl va semna cu terțul investitor.

In situația in care, se va constata in mod dovedit faptul ca, obligația prevăzută la pct.7.1.10 din contractul de administrare este încălcată, Proprietarul terenului și Societatea Administrator notifica Rezidentul și ii 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 in 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 şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi a avizelor necesare.

7.1.12. Să respecte toate obligațiile privind condiţiile tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului.

7.1.13. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.

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

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

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

7.1.17.Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la limitele Terenului la locaţiile specificate şi să plătească, la scadenţă, consumul de apă, energie electrică, gaz, canalizare şi alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilităţilor.

7.1.18. Să transfere către Administrator dreptul de proprietate asupra construcţiilor Proiectului, în termenii şi condiţiile 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 părţi a contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect vânzarea de către Rezident către Administrator şi/sau Orasul Calan a construcţiilor şi/sau îmbunătăţirilor existente pe Teren.

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

7.1.20. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei de către proprietarii sau deţinătorii acestora a unităţilor învecinate.

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

7.1.22. Cu excepţia situaţiei în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor şi condiţiilor 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 situaţia în care S.C PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L. decide să nu-şi exercite dreptul de achiziţionare a construcţiilor edificate de către Rezident pe Terenul aflat în folosinţa acestuia, dispoziţiile 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 construcţiile Proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea, numai în situaţia în care Rezidentul nu a vândut construcţiile unei terţe persoane în conformitate cu dispoziţiile 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 construcţiile.

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

7.1.25. Orice alte obligaţii derivând din Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial CĂLAN, din Legea nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale şi din Noul Cod Civil.

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

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 şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzător transportului cu autovehicule de orice tip, pe toate drumurile şi căile de acces (inclusiv cele provizorii) din cadrul Parcului Industrial Călan (mai puţin cele situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute de alţi rezidenţi ai Parcului Industrial Călan).

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

7.2.4. Să-l garanteze pe Rezident împotriva pierderii totale sau parţiale a dreptului de folosinţă asupra Terenului şi 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 şi neimputabile Administratorului – nu este posibilă respectarea termenului de 30 zile prevăzut pentru predarea-primirea Unităţii, Societatea-Administrator se obligă să notifice Rezidentul referitor la prelungirea termenului de predare-primire, fără atragerea vreunei sancţiuni pecuniare în sarcina Administratorului.

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

7.2.6. Administratorul are dreptul de a face primul o ofertă de cumpărare a construcţiilor care compun Proiectul, sub condiţia ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei. Notificarea va include, de asemenea, preţul de achiziţie oferit care va fi calculat la valoarea de piaţă a Proiectului la data depunerii ofertei, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent ataşat 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 renunţat la opţiunea sa de a cumpăra Proiectul, cu excepţia cazului în care părţile au convenit în alt sens.

În termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării, Rezidentul îi va aduce Administratorului la cunoştinţa 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, Părţile vor acţiona 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 terţ care a oferit un preţ mai mare decât preţul menţionat în notificarea comunicată de către Administrator, menționată mai sus. În acest caz, terțul cumpărător va fi obligat în conformitate cu dispoziţiile Contractului de vânzare-cumpărare să efectueze în cadrul Proiectului propus doar activităţile permise de lege în cadrul parcurilor industriale şi de Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Călan;

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

Netrimiterea 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, părţile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător până la expirarea Duratei, convenindu-se că transmiterea proprietăţii se va realiza în schimbul preţului oferit de către Administrator în notificarea de mai sus.

7.2.7. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utilităţi 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 folosinţa acestuia.

7.2.9. Să respecte Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Călan şi orice alte obligații derivând din regulamentele proprii şi/sau din cele elaborate de către proprietarul UAT - orașul Călan şi 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 utilităţi, si sa isi execute in mod corespunzator obligatiile derivand din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.

7.2.11. Să nu permită şi să se asigure că nu li se va permite rezidenţilor din zona Parcului Industrial Călan şi/sau altor terți să prejudicieze drepturile Rezidentului asupra Unității sau drepturile Rezidentului constituite prin prezentul Contract şi/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 puţin 15 de zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon);

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

7.2.14. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/ administrarea/ proprietatea exclusivă a acestora;

7.2.15. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului, la neimplicarea Societăţii-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional;

7.2.16. Să efectueze lucrările şi serviciile de reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii comune, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii şi Infrastructurii comune;

7.2.17. Să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu şi 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 intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă.

7.2.19. Orice alte obligaţii derivând din Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Călan, din Legea nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale şi din Noul Cod Civil.

Art. 8. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părţilor, prin act adiţional.

8.2. Prezentul Contract de administrare şi de prestări servicii conexe se reziliază de drept, fără punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi în oricare din următoarele cazuri:

8.2.1. Prin simpla notificare:

a) în situaţia în care Rezidentul nu plăteşte Redevenţa şi/sau Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii;

b) în situaţia în care Rezidentul nu foloseşte Unitatea aflată în folosinţa sa conform destinaţiei stabilite în art.2 şi nu remediază această situaţie 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 situaţia în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligaţiile care îi incumbă conform prezentului Contract şi Anexelor care fac parte integrantă din prezentul Contract şi 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 obligaţiile prevăzute la Art. 7, punctele 7.1.6.,7.1.7. şi 7.1.8. din prezentul Contract, respectiv cele referitoare la începerea lucrărilor de proiectare şi procedurile pentru obţinerea autorizaţiei de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului, la începerea lucrărilor de construcţie pentru realizarea proiectului propus şi la începerea activităţii propriu-zise;

e) în situaţia în care Rezidentul încalcă cu rea-intenţie oricare dintre obligaţiile prevăzute în prezentul Contract şi nu remediază această situaţie 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-intenţie, nu respectă oricare dintre obligaţiile prevăzute în prezentul Contract şi 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 situaţia apariţiei vreunui caz de încălcare de către vreuna din părţi a clauzelor 8.2.1. şi 8.2.2, cealaltă parte are dreptul să opteze, în condiţiile prezentului Contract, fie pentru continuarea relaţiei şi acordarea unui termen de graţie pentru respectarea obligaţiilor încălcate, fie pentru rezilierea prezentului Contract.

8.4. De asemenea, Contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere şi fără intervenţia instanţei, precum şi fără efectuarea vreunei formalităţi prealabile, în oricare din următoarele situaţii:

8.4.1. Una dintre părți intră în procedura falimentului si, 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 adiţional.

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

Art. 9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

9.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.

9.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţial a obligaţiilor 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 scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Noul Cod Civil.

Art.10. FORŢA MAJORĂ

10.1. În sensul prezentului Contract, pot constitui cazuri de forţă majoră: cutremure, inundaţii, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri şi alte astfel de împrejurări asimilate acestora, precum şi orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi, care pune partea care invocă cazul de forţa majoră în imposibilitatea obiectivă de a-şi executa sarcinile ce-i revin.

10.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea afectată de cazul de forţă majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariţia acestora şi 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 ţinută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a părţii 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 soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii directe.

11.2. Acest Contract va fi guvernat şi conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută, dacă nu este soluționată pe cale amiabilă, se va deduce în faţa instanţei de judecată competentă conform legislaţiei din România.

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

11.4. Comunicările între părţi se pot face şi prin telefon, telegramă, fax sau e-mail cu condiţia confirmării în scris a primirii comunicării.

Art. 12. DISPOZIŢII FINALE

12.1. În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide îşi vor produce, în continuare, efectele, cu excepţia cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată conţine o condiţie esenţială pentru prezentul Contract.

12.2. Părţile convin ca termenele şi clauzele acestui Contract sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor nicio informaţie din Contract sau în legătură cu Contractul, fără acordul prealabil expres al celeilalte părţi.

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

12.4. Anexele ....., menţionate în prezentul Contract, fac parte integrantă din Contract şi se încheie în acelaşi număr de exemplare ca şi Contractul:

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

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

ADMINISTRATOR PARC INDUSTRIAL 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 superficie 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 integranta a parcului industrial, conectata la infrastructura parcului, in cadrul careia unul ori mai multi dintre rezidentii parcului, dupa caz, desfasoara activitati economice, de cercetare stiintifica, de valorificare a cercetarii stiintifice si/sau de dezvoltare tehnologica agroindustriale, logistice si inovative, industriale si altele in cadrul parcului industrial, intr-un regim de facilitati specifice, cu respectarea dispozițiilor legii 186/2013.
In prezentul contract prin unitate intelegem :

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

prezentul contract s-a încheiat prin licitatie publica 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, Judeţul Hunedoara , cod poștal 335300 , înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J20/1091/16.12.2015, CUI 35332932 , cont nr.RO54RZBR 0000060018297307, reprezentată de ..... avand funcţia de ..... , pe de o parte,
şi

2. SC....., înfiinţată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. ....., cod poştal ....., Tel: ....., Fax:....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ....., având C.U.I ..... , cont IBAN nr. ..... deschis la ....., reprezentată legal de dl ....., cu funcţia de .....în calitate de REZIDENT al Parcului Industrial Călan, pe de altă parte.

Art.1. **OBIECTUL CONTRACTULUI.**

a) - închirierea de către SC Parc Industrial Călan SRL, în numele Orasului Călan, în baza mandatului acordat în acest scop de UAT - orașul Călan în calitate de proprietar al Unității, prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Călan, către Societatea ....., pe durată determinată, în schimbul 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 adițional încheiat cu acordul părților.

Art.3. **PREȚUL.**

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

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

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

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

Înschimbul taxei de administrare sunt asigurate următoarele servicii:

- iluminat public în incintele și căile de acces comune;
- salubrizarea și deszăpezirea incintelor comune;
- supravegherea video a intrării în incinta parcului industrial;
- lucrări de întreținere și 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 administare se emit la începutul fiecăreiluni, 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 autorizaţi.

Art.4. **DREPTURILE REZIDENTULUI.**

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

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

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

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

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

5.2.De a emită regulamentele obligatorii pentru rezidenţii Parcului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare şi 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 dispoziţii legale şi/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/Proprietar.

Art.6. **OBLIGAŢIILE REZIDENTULUI.**

6.1.Să folosească Unitatea,Infrastructura comună, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract de administrare şi prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Funcţionare al Parcului Industrial Călan, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator şi 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 terţilor, total sau parţial, dreptul de folosinţă asupra Unităţii şi asupra Infrastructurii sau să schimbe destinaţia Unităţii ori natura activităţii/activităţilor desfăşurate, fără acordul prealabil scris al Administratorului ; (daca este cazul).

6.3. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activităţi autorizate, acceptate de către Administrator şi specificate în Regulamentul de Funcţionare al Parcului Industrial Călan .

6.4. Să plătească Redevența, Taxa de administrare şi orice alte sume de bani datorate de către Rezident, inclusiv penalităţile aferente, în cuantumul şi 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 halelor 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 închiriata."

6.6. Să obțină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfășurarea activității (dacă este cazul).

6.7. Să respecte toate obligaţiile privind condiţiile tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului.

6.8. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.

6.9. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unităţii 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 rezidenţi şi S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL.

6.12. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare (dacă este cazul) de la limiteleTerenului la locaţiile specificate şi să plătească, la scadenţă, 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 folosinţei de către proprietarii sau deţinătorii acestora a unităţilor învecinate.

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

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

6.17 .Să plătească garanția pentru utilități in valoare de 1000 RON pentru fiecare birou închiriat. In 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. In acest caz aceasta garanția poate fi reținută de Administratorul Parcului în contul datoriilor existente. În cazul în care la rezilierea contractului nu exista datorii garanția pentru utilități va fi restituita rezidentului.

Art.7. **OBLIGAŢIILE 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 şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzător transportului cu autovehicule de orice tip, pe toate drumurile şi căile de acces (inclusiv cele provizorii) din cadrul Parcului Industrial (mai puţin cele situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute de alţi rezidenţi 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 şi pentru mijloacele de transport necesare desfășurării activității Rezidentului.

7.4. Să-l garanteze pe Rezident împotriva pierderii totale sau parţiale a dreptului de folosință asupra Terenului și împotriva oricăror tulburări asupra acestui drept, provenite din partea sa (daca este cazul).

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

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

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

obligaţii derivând din regulamentele proprii şi/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 utilităţi, si sa isi execute in mod corespunzator obligatiile derivand din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia (daca este cazul).

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

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

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

7.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului, la neimplicarea Societăţii-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional;

7.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructuriicomune, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii şi Infrastructurii comune;

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

7.15. Să nu execute nici o lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial Călan care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract, exceptând lucrările de intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă. 7.16.Orice alte obligaţii derivând din Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Călan, din Legea nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale şi din Noul Cod Civil.

Art.8 MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1.Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părţilor, prin act adiţional.

8.2.Prezentul Contract de administrare şi de prestări servicii conexe se reziliază de drept, fără punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi în oricare din următoarele cazuri:

8.2.1.Prin simpla notificare:

a) în situația în care Rezidentul nu plăteşte Redevenţa şi/sau Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii;

b) în situaţia în care Rezidentul nu foloseşte Unitatea aflată în folosinţa sa conform destinaţiei stabilite şi nu remediază această situaţie 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 situaţia în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligaţiile care îi incumbă conform prezentului Contract şi nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL;

d) în situația în care Rezidentul încalcă cu rea-intenție oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract şi nu remediază această situaţie 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 obligaţiile prevăzute în prezentul Contract şi 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 părţi a clauzelor 9.2.1. şi 9.2.2, cealaltă parte are dreptul să opteze, în condiţiile prezentului Contract, fie pentru continuarea relaţiei şi acordarea unui termen de graţie pentru respectarea obligaţiilor încălcate, fie pentru rezilierea prezentului Contract.

8.4.De asemenea, Contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere şi fără intervenţia instanţei, precum şi fără efectuarea vreunei formalităţi prealabile, în oricare din următoarele situaţii:

8.4.1.Una dintre părți intră în procedura falimentului si, ulterior, în procedura de dizolvare ori lichidare, potrivit Legii nr.-85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă;

8.4.2.Titlul de Parc Industrial acordat Societăţii-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 şi fără a fi prelungit cu acordul părţilor, prin act adiţional.

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

Art. 9. **RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

9.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.

9.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţial a obligaţiilor 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 scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Noul Cod Civil.

Art. 10. **FORŢA MAJORĂ**.

10.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forţă majoră: cutremure, inundaţii, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri şi alte astfel de împrejurări asimilate acestora, precum şi orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi, care pune partea care invocă cazul de forţa majoră în imposibilitatea obiectivă de a-şi executa sarcinile ce-i revin.

10.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea afectată de cazul de forţă majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariţia acestora şi 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 ţinută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a părţii 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 soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial

prin discuţii directe.

11.2.Acest Contract va fi guvernat şi conceput în conformitate cu legea româna. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) se va deduce în faţa instanţei de judecată competentă conform legislaţiei din România.

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

11.4. Comunicările între părţi se pot face şi prin telefon, telegramă, fax sau e-mail cu condiţia confirmării în scris a primirii comunicării.

Art. 12. **DISPOZIŢII FINALE.**

12.1. În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide îşi vor produce, în continuare, efectele, cu excepţia cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată conţine o condiţie esenţială pentru prezentul Contract.

12.2. Părţile convin ca termenele şi clauzele acestui Contract sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor nicio informaţie din Contract sau în legătură cu Contractul, fără acordul prealabil expres al celeilalte părţi.

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 CÂLAN. 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. PĂRŢILE 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, Judeţul Hunedoara, cod poştal 3335300 , înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J20/1091/16.12.2015, CUI35332932 , cont nr.RO54RZBR 0000060018297307, reprezentată de ..... . avand funcţia de director general pe de o parte,

şi

1.2. ..... înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în ..... , înregistrată la Registrul Comerţului 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 limitata 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 de .....mp., situat în Călan, ..., Judeţul 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 şi administrare a S.C. PARC INDUSTRIAL Călan S.R.L;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Organizare si Funcţionare al Parcului Industrial Călan, precum si a caietului de sarcini privind procedura de selecţie a rezidenţilor in perimetrul Parcului Industrial Calan aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Călan ..... respectiv Hotarirea Consiliului Județean Hunedoara .....,

PĂRŢILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ŞI 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 şi prestarea Serviciilor (definite la art 5.1.1), în schimbul plăţii de către Rezident a Taxei de Administrare menţionate în Art. 5.1.1.

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

- Suprafaţa .....mp
- Număr de carte funciară: .....
- Număr cadastrai .....

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

Prin **"Infrastructură a Parcului Industrial Călan"** părțile înțeleg ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial Călan care, la data semnării prezentului Contract, se află în administrarea Administratorului.

Art. 3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata prezentului contract de administrare 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 ("Unităţii") 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 şi 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 şi 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 desfășurata 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 fața 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;
- salubrizarea 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 articollul 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 şi 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 PĂRŢILOR

6.1.**REZIDENTUL** are următoarele drepturi:

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

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

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

6.1.3. De a beneficia de folosință şi posesia liniștită și utilă asupra Unitatii şi 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 şi pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea şi funcţionarea parcurilor industriale, stipulate de legislația in vigoare. Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcţie, Rezidentul se obligă să întocmescă şi să transmită, pe propria cheltuială şi pe proprie răspundere, furnizorului de ajutor de stat, UAT Călan documentaţia necesară, în conformitate cu actele normative în vigoare la data depunerii documentaţiei.

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

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

6.2.2. De a emite regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare şi 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. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

7.1. **REZIDENTUL** are următoarele obligații:

7.1.1.S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L. recunoaște prin prezentul Contract că terenul si 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 şi rețele electrice.

7.1.2. Să folosească Unitatea si Infrastructura comună, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract de administrare şi prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Funcţionare al Parcului Industrial Călan, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator şi 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 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 Funcţionare al Parcului Industrial Călan, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator şi ale prezentului Contract

7.1.4. Să desfășoare activitatea pentru care este autorizat în Parcul Industrial , acceptate de către Administrator şi specificate în Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Călan .

7.1.5. Să plătească Taxa de administrare şi 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 şi 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 investitia sau 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 in care, Rezidentul se obliga sa insereze o astfel de clauza in contractul pe care îl va semna cu terțul investitor.

In situația in care, se va constata in mod dovedit faptul ca, obligația prevăzută la pct.7.1.6 din contractul de administrare este încălcată, Orasul Calan prin Societatea Administrator notifica Rezidentul și ii 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 in 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 obligaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului.

7.1.8. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.

7.1.9. Să respecte regulile de circulaţie în cadrul Parcului Industrial Călan, elaborate de Administratorul Parcului.

7.1.10. Să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele proprii elaborate de către Proprietar/Administrator şi aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL.

7.1.11. Să plătească, la scadenţă, consumul de apă, energie electrică, gaz, canalizare şi alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilităţilor.

.

7.1.12. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței de către proprietarii sau deținătorii acestora a unităţilor învecinate.

7.1.13. Să încheie în nume propriu, conform legii, contractele de furnizare de utilităţi cu operatorii economici licenţiaţi.

7.1.14. Rezidentul declara ca 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 deservesc 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 obligaţii derivând din Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial CĂLAN, din Legea nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale şi 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 şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzător transportului cu autovehicule de orice tip, pe toate drumurile şi căile de acces (inclusiv cele provizorii) din cadrul Parcului Industrial Călan (mai puțin cele situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute de alţi rezidenți ai Parcului Industrial Călan).

7.2.3. Să-i asigure Rezidentului accesul către sau de la Unitate atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele de transport necesare desfăşurării activităţii Rezidentului;Administratorul va asigura accesul operaţional 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 şi orice alte obligații derivând din regulamentele proprii şi/sau din cele elaborate de către proprietarul UAT - orașul Călan şi 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 utilităţi, si sa isi execute in mod corespunzator obligatiile derivand din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.

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

7.2.8.Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura comună din Parcul Industrial Călan, cu cel puţin 15 de zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon);

7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi 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 şi 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 şi 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 şi Infrastructurii comune;

7.2.13. Să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu şi 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 şi din Noul Cod Civil.

Art. 8. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI 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 şi 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. Prezentul 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 credința şi diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al parților.

9.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţial a obligaţiilor 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 scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Noul Cod Civil.

Art.10. FORŢA MAJORĂ

10.1. În sensul prezentului Contract, pot constitui cazuri de forţă majoră: cutremure, inundaţii, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri şi alte astfel de împrejurări asimilate acestora, precum şi orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi, care pune partea care invocă cazul de forţa majoră în imposibilitatea obiectivă de a-şi executa sarcinile ce-i revin.

10.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea afectată de cazul de forţă majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariţia acestora şi 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 ţinută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a părţii 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 soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii directe.

11.2. Acest Contract va fi guvernat şi conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută, dacă nu este soluționată pe cale amiabilă, se va deduce în faţa instanţei de judecată competentă conform legislaţiei din România.

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

11.4. Comunicările între părţi se pot face şi prin telefon, telegramă, fax sau e-mail cu condiţia confirmării în scris a primirii comunicării.

Art. 12. DISPOZIŢII FINALE

12.1. În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide îşi vor produce, în continuare, efectele, cu excepţia cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată conţine o condiţie esenţială pentru prezentul Contract.

12.2. Părţile convin ca termenele şi clauzele acestui Contract sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor nicio informaţie 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. Anexa 1-menţionata în prezentul Contract, face parte integrantă din Contract şi se încheie în acelaşi număr de exemplare ca şi 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.