

REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE

AL PARCULUI INDUSTRIAL

– ȘTEI

PREAMBUL

Prezentul Regulament de Funcționare (denumit în continuare “**Regulamentul**”) reglementează principiile și regulile aplicabile organizării, funcționării și dezvoltării Parcului Industrial Ștei (denumit în continuare “**Parcul Industrial**”), procedura de selecționare a rezidenților și conținutul-cadru al contractului de administrare și de prestări servicii conexe pe care Administrația Publică Locală a orașului Ștei, în calitate de Administrator al Parcului (denumită în continuare “**Administratorul**”) le încheie cu rezidenții, cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligațiilor ce revin atât Administratorului, cât și rezidenților.

Prezentul Regulament este un act juridic unilateral adoptat de Administratorul Parcului și are ca scopuri:

- stimularea investițiilor directe, autohtone și străine, în industrie, servicii, cercetare științifică și dezvoltare tehnologică;
- dezvoltare regională;
- dezvoltarea întreprinderilor mari, mici și mijlocii;
- crearea de noi locuri de muncă.

Parcul Industrial Ștei este situat pe teritoriul administrativ al Orașului Ștei (DN 75 , kilometrul 2 nr. 1), fiind dezvoltat pe o suprafață totală de 13 ha.

Terenul existent în Parcul Industrial se află în proprietatea privată a Orașului Ștei, care a dobândit dreptul de proprietate asupra acestuia.

Parcul Industrial funcționează sub directă gestionare și administrare a Administrației Publice Locale a orașul Ștei.

În conformitate cu Ordinul M.I.R.A. nr./..... (actul de înființare al Parcului Industrial Ștei) și cu prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, pentru amplasamentul din Parcul Industrial, Administratorul deține în mod valabil titlul de parc industrial.

Exploatarea unităților existente în Parcul Industrial Ștei are la bază atât contractele de concesiune încheiate cu investitorii prezenți în Parcul Industrial, cât și contractele de administrare și prestări de servicii conexe încheiate de către Administrator cu persoanele juridice care desfășoară activități economice încadrate în profilul Parcului Industrial Ștei.

Forma inițială a prezentului Regulament a fost aprobată prin Hotărârea nr..../..... a Consiliului Local al orașului Ștei ;

În activitatea de gestionare și administrare a Parcului Industrial, Administratorul este obligat să respecte următoarele principii:

- egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului;
- neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului;
- asigurarea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții Parcului;
- stimularea constituirii și menținerii de către rezidenți a locurilor noi de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

În cuprinsul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

- **Administratorul Parcului Industrial Ștei** – este reprezentat de Administrația Publică Locală a orașului Ștei, persoană juridică română de drept privat, înființată în condițiile legii care deține titlul de parc industrial, gestionând și administrând Parcul Industrial Ștei în conformitate cu **Ordinul M.I.R.A. nr./.....** și cu actele normative aplicabile parcurilor industriale;
- **Parcul Industrial Ștei**- parc industrial de situat în localitatea Ștei, în suprafață de 130.000 m.p. (13 ha), constând în terenul aferent, în construcțiile existente și în infrastructura Parcului Industrial aflate în proprietatea orașului Ștei, în proprietatea/administrarea Administratorului și în cadrul căruia rezidenții Parcului desfășoară activități economice, într-un regim de facilități specifice;
- **Infrastructura Parcului Industrial Ștei** – ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial Ștei, care se află/se vor afla în proprietatea Orașului Ștei;
- **Infrastructura comună a Parcului Industrial Ștei** - partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Orașului Ștei;
- **Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial Ștei**- partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Orașului Ștei;
- **Unitate** - partea integrantă a Parcului Industrial reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea/administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial și în cadrul căreia rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale;
- **Contractul de administrare și prestări de servicii conexe** - contractul încheiat în formă scrisă între Administratorul Parcului Industrial și rezidentul Parcului Industrial, prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre Administrator și rezident și sunt reglementate drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind asigurarea de către Administrator a folosinței uneia sau a mai multor unități, precum și asigurarea serviciilor și a accesului la utilitățile necesare activităților desfășurate în cadrul Parcului Industrial, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul Parcului;
- **Regulamente** - actele juridice unilaterale elaborate de către Administratorul Parcului Industrial, cu forță obligatorie față de toți rezidenții Parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare și de funcționare a Parcului Industrial;
- **Rezidentul Parcului Industrial Ștei** – operatorul economic, persoană juridică română sau străină, care deține o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul *Parcului Industrial Ștei*, în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe/contract de concesiune;

- Titlul de Parcul Industrial Ștei - actul administrativ, valabil, emis Administratorului de către organul de specialitate al administrației publice centrale, care conferă terenului destinat Parcului Industrial regimul juridic de parc industrial prevăzut de lege.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial Ștei este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții conform **Hotărârii Consiliului Local al Orașului Ștei nr. .../.....**

Operatorii economici, persoane juridice române și/sau străine, care, la data intrării în vigoare a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, funcționau conform legii și desfășurau activități economice în cadrul Parcului Industrial Ștei, în baza contractelor de concesiune și/sau a contractelor de administrare încheiate cu Administratorul, au dobândit calitatea de rezident al Parcului prin efectul Legii nr.186/2013.

LEGISLAȚIA APLICABILĂ

- Legea nr.186/2013 privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr.2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale;
- Noul Cod Civil.

I. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL INDUSTRIAL ȘTEI

1.1. **Administratorul** urmărește ca în Parcul Industrial Ștei să se desfășoare cu preponderență următoarele activități

- a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe** și anume: furnizarea utilităților, prestarea serviciilor de curățenie și pază, a serviciilor comerciale și de alimentație publică, activitățile hoteliere, prestarea serviciilor de evidență contabilă, asistență în afaceri, a serviciilor de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

1.2. La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial Ștei trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele coduri CAEN:

- 7311 Activități ale agențiilor de publicitate
- 7111 Activități de arhitectură
- 9003 Activități de creație artistică
- 7410 Activități de design specializat
- 6010 Activități de difuzare a programelor de radio
- 6020 Activități de difuzare a programelor de televiziune
- 5811 Activități de editare a cărților

5821 Activități de editare a jocurilor de calculator
5814 Activități de editare a revistelor și periodicelor
5813 Activități de editare a ziarelor
5812 Activități de editare de ghiduri, compendii liste de adrese și similare
9004 Activități de gestionare a sălilor de spectacole
9001 Activități de interpretare artistică (spectacole)
5912 Activități de post-producție cinematografică, video și de programe de TV
5911 Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune
5920 Activități de realizare a înregistrărilor audio și activități de editare muzicală
7420 Activități fotografice
9002 Activități suport pentru interpretare artistică (spectacole)
5819 Alte activități de editare
2680 Fabricarea suporturilor magnetice și optice destinați înregistrărilor
1820 Reproducerea înregistrărilor
1813 Servicii pregătitoare pentru pretipărire
1811 Tipărirea ziarelor
5829 Activități de editare a altor produse software
6201 Activități de realizare a soft-ului la comandă (software orientat client)
6202 Activități de consultanță în tehnologia informației
7022 Activități de consultanță pentru afaceri și management
7112 Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea
8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor
7219 Cercetare- dezvoltare în alte științe naturale și inginerie
7220 Cercetare- dezvoltare în științe sociale și umaniste
1011 Prelucrarea și conservarea cărnii
1012 Prelucrarea și conservarea cărnii de pasare
1013 Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)
1020 Prelucrarea și conservarea peștelui, crustaceelor și moluștelor
1032 Fabricarea sucurilor de fructe și legume
1039 Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor n.c.a.
1041 Fabricarea uleiurilor și grăsimilor
1051 Fabricarea produselor lactate și a brânzeturilor
1052 Fabricarea înghețatei
1061 Fabricarea produselor de morărit
1062 Fabricarea amidonului și a produselor din amidon
1071 Fabricarea pâinii; fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie
1072 Fabricarea biscuiților și pișcoturilor prăjiturilor și a produselor conservate de patiserie
1073 Fabricarea macaroanelor, tăițelilor, cus-cus-ului și a altor produse făinoase similare
1082 Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase
1083 Prelucrarea ceaiului și cafelei
1085 Fabricarea de mâncăruri preparate
1086 Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate și alimentelor dietetice
1089 Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.
1101 Distilarea, rafinarea și mixarea băuturilor alcoolice
1107 Producția de băuturi răcoritoare nealcoolice, de ape minerale și alte ape îmbuteliat
1320 Producția de țesături

1330 Finisarea materialelor textile
1391 Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare
1392 Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcăminte și a lenjeriei de corp)
1393 Fabricarea de covoare și mochete
1395 Fabricarea de textile neșesute și art. din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte
1399 Fabricarea altor articole textile n.c.a.
1411 Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele
1412 Fabricarea de articole de îmbrăcăminte pentru lucru
1413 Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)
1414 Fabricarea de articole de lenjerie de corp
1419 Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.
1420 Fabricarea articolelor din blană
1431 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie
1439 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbrăcăminte
1511 Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor
1512 Fabricarea articolelor de voiaj și marochinarie și a articolelor de harnasament
1520 Fabricarea încălțăminte
1721 Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton
1722 Fabricarea produselor de uz gospodăresc și sanitar, din hârtie sau carton
1723 Fabricarea articolelor de papetrie
1729 Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a.
1811 Tipărirea ziarelor
1812 Alte activități de tipărire n.c.a.
1813 Servicii pregătitoare pentru pretipărire
1814 Legătorie și servicii conexe
1820 Reproducerea înregistrărilor
2041 Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere
2042 Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)
2120 Fabricarea preparatelor farmaceutice
2211 Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor
2219 Fabricarea altor produse din cauciuc
2221 Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic
2222 Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic
2223 Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții
2229 Fabricarea altor produse din material plastic
2511 Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice
2512 Fabricarea de uși și ferestre din metal
2521 Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire
2529 Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice
2571 Fabricarea produselor de tăiat
2572 Fabricarea articolelor de feronerie
2573 Fabricarea uneltelor
2592 Fabricarea ambalajelor ușoare din metal
2593 Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri
2594 Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe

2599 Fabricarea altor articole din metal n.c.a.
2611 Fabricarea subsansamblurilor electronice (module)
2612 Fabricarea altor componente electronice
2620 Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice
2630 Fabricarea echipamentelor de comunicații
2640 Fabricarea produselor electronice de larg consum
2651 Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație
2660 Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie
2670 Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice
2680 Fabricarea suportilor magnetici și optici destinați înregistrărilor
2711 Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității
2712 Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității
2732 Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice
2740 Fabricarea de echipamente electrice de iluminat
2751 Fabricarea de aparate electrocasnice
2752 Fabricarea de echipamente casnice neelectrice
2790 Fabricarea altor echipamente electrice
2811 Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)
2812 Fabricarea de motoare hidraulice
2813 Fabricarea de pompe și compresoare
2814 Fabricarea de articole de robinetărie
2815 Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie
2821 Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor
2822 Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat
2823 Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)
2825 Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic
2829 Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.
2830 Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatare forestiere
2841 Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului
2849 Fabricarea altor mașini-unelte n.c.a.
2891 Fabricarea utilajelor pentru metalurgie
2892 Fabricarea utilajelor pentru extracție și construcții
2893 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor și tutunului
2894 Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcăminte și a pielăriei
2896 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice și a cauciucului
2899 Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a.
2920 Producția de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci și semiremorci
2931 Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule
2932 Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule
3101 Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine
3102 Fabricarea de mobilă pentru bucătării

3109 Fabricarea de mobilă n.c.a.
3212 Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare din metale și pietre prețioase
3213 Fabricarea imitațiilor de bijuterii și articole similare
3230 Fabricarea articolelor pentru sport
3240 Fabricarea jocurilor și jucăriilor
3250 Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator
3291 Fabricarea măturilor și periilor
3299 Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.
3311 Repararea articolelor fabricate din metal
3312 Repararea mașinilor
3313 Repararea echipamentelor electronice și optice
3314 Repararea echipamentelor electrice
3319 Repararea altor echipamente
2444 Metalurgia cuprului
4941 Transporturi rutiere de mărfuri
6110 Activități de telecomunicații prin rețele cu cablu
6120 Activități de telecomunicații prin rețele fără cablu (exclusiv prin satelit)
6130 Activități de telecomunicații prin satelit
6190 Alte activități de telecomunicații
6201 Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)
6202 Activități de consultanță în tehnologia informației
6203 Activități de management (gestiune și exploatare) a mijloacelor de calcul
6209 Alte activități de servicii privind tehnologia informației
6311 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor *web* și activități conexe
6312 Activități ale portalurilor *web*
6391 Activități ale agențiilor de știri
6399 Alte activități de servicii informaționale n.c.a.
6420 Activități ale holdingurilor
6491 Leasing financiar
6492 Alte activități de creditare
6499 Alte intermediieri financiare n.c.a.
6612 Activități de intermediere a tranzacțiilor financiare
6619 Activități auxiliare intermediierilor financiare, exclusiv activități de asigurări și fonduri de pensii
6621 Activități de evaluare a riscului de asigurare și a pagubelor
6622 Activități ale agenților și broker-ilor de asigurări
6629 Alte activități auxiliare de asigurări și fonduri de pensii
6630 Activități de administrare a fondurilor
6910 Activități juridice
6920 Activități de contabilitate și audit financiar; consultanță în domeniul fiscal
7010 Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate
7021 Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării
7022 Activități de consultanță pentru afaceri și management
7111 Activități de arhitectura
7112 Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea
7120 Activități de testare și analize tehnice

7211 Cercetare-dezvoltare în biotehnologie
7219 Cercetare-dezvoltare în alte științe naturale și inginerie
7220 Cercetare-dezvoltare în științe sociale și umaniste
7311 Activități ale agențiilor de publicitate
7312 Servicii de reprezentare media
7320 Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice
7410 Activități de design specializat
7420 Activități fotografice
7430 Activități de traducere scrisă și orală (interpreți)
7490 Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.
7711 Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare
7712 Activități de închiriere și leasing cu autovehicule rutiere grele
7721 Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv
7722 Închirierea de casete video și discuri (CD-uri, DVD-uri)
7729 Activități de închiriere și leasing cu alte bunuri personale și gospodărești n.c.a.
7731 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente agricole
7732 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente pentru construcții
7733 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de birou (inclusive calculatoare)
7739 Activități de închiriere și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile
7810 Activități ale agențiilor de plasare a forței de munca
7820 Activități de contractare, pe baze temporare, a personalului
7830 Servicii de furnizare și management a forței de munca
7911 Activități ale agențiilor turistice
7912 Activități ale tur-operatorilor
7990 Alte servicii de rezervare și asistență turistică
8010 Activități de protecție și gardă
8020 Activități de servicii privind sistemele de securizare
8030 Activități de investigații
8110 Activități de servicii suport combinate
8121 Activități generale (nespecializate) de curățenie interioară a clădirilor
8122 Activități specializate de curățenie a clădirilor, mijloacelor de transport, mașini și utilaje industriale
8129 Alte activități de curățenie n.c.a.
8130 Activități de întreținere peisagistică
8211 Activități combinate de secretariat
8219 Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat
8220 Activități ale centrelor de intermediere telefonică (call center)
8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor
8291 Activități ale agențiilor de colectare și a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului
8292 Activități de ambalare
8299 Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.
6810 Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii
6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
6831 Agenții imobiliare
6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract

1.3. Toate activitățile care se vor desfășura în cadrul Parcului Industrial Ștei trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.

1.4. Totodată, rezidenții Parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

1.5. Nici-o activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial Ștei.

1.6. În cadrul Parcului Industrial Ștei este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

II. OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI

2.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele obligații:

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie cu rezidenții Parcului selecțai potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții în baza **Hotărârii Consiliului Local al Orașului Ștei nr. .../... ..**
- d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și de prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;
- e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial Ștei;
- f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, *exceptând* situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;
- h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial;
- i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- î) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare;

- j) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau rețehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
- k) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- m) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și de prestări servicii conexe/contractele de concesiune și/sau în regulamentele proprii.

III. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI

3.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate de către aceștia în baza contractelor de concesiune, a contractelor de administrare și prestări de servicii conexe, a contractelor de administrare sau de suprafață și a prezentului Regulament de Funcționare;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial;
- c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/Orașul Ștei;
- d) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea orașului Ștei sau a Administratorului, conform legii;
- e) să închirieze exclusiv viitorilor rezidenți ai Parcului Industrial birourile disponibile în imobilul situat în Parcul Industrial Ștei, în vederea declarării sediului social al acestora și desfășurării activității până la data finalizării investiției;
- f) să constituie dreptul de suprafață asupra parcelelor aflate în proprietatea Orașului Ștei sau a Administratorului, conform Noului Cod Civil;
- g) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare și prestări de servicii conexe, în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.
- h) să beneficieze de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial Ștei .

IV. OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL ȘTEI

4.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:

- a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de **4 (patru) luni** de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorul referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;

- b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de **maximum 1 (un) an** de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Şef;
- c) să demareze, în termen de **maximum 2 (doi) ani** de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza **Hotărârii Consiliului Local al Oraşului Ştei nr. .../.....;**
- d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- h) să nu cesioneze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate fără acordul scris al Administratorului;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
- î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe/contractul de concesiune;
- j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial Ştei;
- k) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepția uzurii normale - să le mențină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial Ştei;
- l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial Ştei, pe toată durata acestuia;
- m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
- n) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
- o) să respecte regulile de circulație în Parcul Industrial Ştei;
- p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
- q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de concesiune/de suprafață, să păstreze integritatea

spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.

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

r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrația Publică Locală a orașului Ștei.

s) să înființeze sediu social sau punct de lucru pe raza teritorială a orașului Ștei.

4.2. În situația prevăzută la pct.12.4., pe lângă obligațiile prevăzute la pct. 4.1. rezidenților le mai revin următoarele obligații:

a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinației acesteia și într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți;

b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;

c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;

e) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosința sa ori clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;

f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;

g) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea unităților existente în Parcul Industrial Ștei sau în vecinătatea acestuia;

h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create și orice alte informații prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului Industrial Ștei;

i) de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, co-contractanților, agenților și vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului Regulament.

4.3. Administratorul și rezidenții pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestare servicii conexe/altor tipuri de contracte, orice alte obligații și/sau drepturi suplimentare care le revin rezidenților Parcului Industrial, cu respectarea legilor și regulamentelor în vigoare.

V. DREPTURILE REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL ȘTEI

5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului Industrial Ștei, rezidenților le revin, *în principal*, următoarele drepturi:

- a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament, a **Hotărârii Consiliului Local al Orașului Ștei nr.../.....**;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
- c) dreptul de preempțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
- d) scutire de la plata taxelor percepute pentru modificarea destinației sau pentru scoaterea din circuitul agricol a terenului aferent parcului industrial;
- e) scutire de la plata impozitului pe terenuri, corespunzător terenului aferent parcului industrial, potrivit prevederilor art. 257 lit. 1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- f) scutire de la plata impozitului pe clădiri, corespunzător clădirilor care fac parte din infrastructura parcului industrial, în conformitate cu art. 250 alin. (1) pct. 9 din Legea nr. 571/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- g) scutiri, numai cu acordul autorităților publice locale, de la plata oricăror taxe datorate bugetelor locale ale unităților administrativ-teritoriale pentru eliberarea oricăror certificate de urbanism, autorizații de construire și/sau autorizații de desființare de construcții pentru terenurile și clădirile din infrastructura parcului, ce fac parte integrantă din Parcul Industrial Ștei;
- h) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament, a **Hotărârii Consiliului Local al Orașului Ștei nr.../.....**

VI. INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL ȘTEI

6.1. Administratorul deține în administrare exclusivă rețelele de telecomunicații, de drumuri, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente, rețeaua electrică de distribuție (inclusiv Stația de transformare **110/20 kV**, stații de conexiune și posturi trafo) și va deține orice alte clădiri, construcții, instalații etc care vor fi realizate în **Parcul Industrial ȘTEI** și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce orice modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Orașului Ștei, cât și rezidenților Parcului Industrial.

6.2. Rezidentul care a cumpărat parcela de teren aflată în Parcul Industrial Ștei și pe care a edificat o construcție sau pe care a introdus elemente de rețele de utilități este proprietarul exclusiv al acestora, având un drept discreționar în ceea ce privește proprietatea sa.

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

6.4. În cazul în care intervenția Administratorului este necesară în vederea efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, înlăturării unor avarii și/sau pentru limitarea unor pagube, acesta nu are obligația de a notifica în prealabil rezidentul cu privire la exercitarea dreptului de acces.

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

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

6.7. Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administratorul Parcului Industrial. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, *dar fără a se limita la*: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

6.8. Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.

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

6.10. Administratorul Parcului Industrial nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea

desfășurată în Parcul Industrial Ștei conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

6.11. Parcul Industrial ȘTEI prezintă următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică;
- b) rețea de apă;
- c) rețea de canalizare menajeră;
- d) rețea de canalizare pluvială;
- e) rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial ȘTEI;
- f) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- g) rețea de telecomunicații.

6.12. Rețeaua interioară de drumuri se racordează la DN75 printr-un drum colector. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial Ștei.

6.13. Căile interioare de acces sunt drumuri publice potrivit Planului Urbanistic Zonal și nu impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților.

6.14. Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua publică intră în sarcina rezidenților interesați.

6.15. Modalitățile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial ȘTEI și de realizare/de utilizare a construcțiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Ștei nr. .../..., care poate fi consultat la următoarea adresă: (e-mail).

6.16. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal și cu Regulamentul local de urbanism sunt aplicabile următoarele reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

- procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 50% din suprafața totală a terenului (prin excepție, în cazuri temeinic justificate C.M.U.A.T din cadrul Primăriei Orașului Ștei poate aviza majorarea procentului de ocupare a terenului;

- suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația, de capacitatea construcției și numărul de angajați;

- spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața incintei fiecărei unități industriale;

- regimul de înălțime al construcțiilor va fi de P+1-2-E sau mansardă;

- sistemul de aliniere a clădirilor este de 5-20 m de la alineament, în corelare cu particularitățile construcțiilor existente.

VII. REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAȚIA AUTO ȘI PARCAREA

7.1. În interiorul Parcului Industrial ȘTEI, viteza maximă de circulație a autovehiculelor este reglementată la 20 km/h.

7.2. Toți conducătorii auto sunt obligați să respecte atât indicatoarele de circulație montate în locuri vizibile, cât și indicațiile Conducerii Administratorului.

7.3. Este interzisă parcare autovehiculelor pe alte locuri decât pe cele special amenajate și repartizate prin prezentul Regulament.

7.4. Sunt interzise staționarea pe timp îndelungat, abandonarea sau efectuarea de reparații la autovehicule pe locurile de parcare, alei, spații verzi ori în oricare alt loc din incinta Parcului

Industrial, *cu excepția* spațiilor în care este acceptată și autorizată desfășurarea activităților de service auto.

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

7.6. Ocuparea sau blocarea cu intenție și în mod repetat a locurilor de parcare nerepartizate rezidenților este interzisă.

7.7. Parcarea și/sau staționarea autovehiculelor care aparțin vizitatorilor sau clienților ori prepușilor rezidenților sunt permise numai în zonele special amenajate și marcate în mod corespunzător, cu respectarea regulilor aplicabile în această situație sau pe locurile de parcare repartizate rezidenților, dacă aceștia își exprimă acordul în acest sens.

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

7.9. Accesul pietonal în interiorul Parcului Industrial este gratuit.

7.10. Pentru eventualele daune cauzate de furturi, incendii la autovehicule etc Administratorul Parcului Industrial ȘTEI nu poate fi responsabil civil sau penal.

VIII. AMENAJAREA, ÎNTREȚINEREA, DESZĂPEZIREA ȘI SALUBRIZAREA SPAȚIILOR COMUNE

8.1. Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a menține curățenia exterioară a spațiilor comune și de a deszăpezi locurile de parcare proprii.

8.2. **Spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial ȘTEI și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv.

8.3. Rezidenților Parcului Industrial le revine obligația de a respecta normele de sănătate și securitate în munca, normele de apărare împotriva incendiilor și situații de urgență, de protecție civilă și de protecție a mediului.

8.4. În vederea asigurării circulației pe drumurile și căile interioare de acces, inclusiv pe trotuare, în condiții de siguranță pe timpul iernii, Administratorul Parcului Industrial ȘTEI contractează serviciile având ca scop combaterea poleiului și a înzăpezirii drumurilor și căilor interioare de acces.

8.5. În ceea ce privește întreținerea spațiilor verzi amenajate în Parcul Industrial ȘTEI, Administratorul Parcului Industrial ȘTEI contractează serviciile având ca scop amenajarea, întreținerea și salubritatea spațiilor verzi din Parcul Industrial Ștei.

8.6. Este interzisă depozitarea sau aruncarea deșeurilor pe spațiile verzi ori în cele comune sau în fața ori în jurul unităților deținute de rezidenți.

8.7. Este interzisă aruncarea țigărilor aprinse sau consumate în coșurile de gunoi ori pe carosabil. Pentru păstrarea unui ambient plăcut și pentru evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente și a locurilor de fumat special amenajate de către rezidenți în incinta unității deținute.

8.8. Se interzice pozarea cablurilor de alimentare cu energie electrică și/sau de telecomunicații aerian sau pe acoperișul sau/și pe fațada clădirilor, fără înștiințarea prealabilă scrisă a Administratorului și fără reprezentarea acestuia.

IX. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENȚII A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL ȘTEI

9.1. Administrarea Parcului Industrial ȘTEI se realizează în baza contractelor pe care Administratorul le încheie cu rezidenții Parcului fie după finalizarea procedurii de **licitație deschisă** prevăzute la **punctul 12.2.**, fie după finalizarea procedurilor de **negociere directă** prevăzute la **punctele 12.3., 12.4. și 12.6.**

9.2. În cazul investițiilor cu impact local și generatoare de locuri de muncă stabile și atractive, Administratorul Parcului Industrial, la solicitarea expresă a viitorului rezident, poate proceda la edificarea, din resurse proprii și în limita fondurilor alocate, a construcției care, împreună cu terenul aferent, va avea destinația de unitate în sensul prevăzut de prezentul Regulament și care va reprezenta obiectul contractului de administrare și de prestări servicii conexe încheiat între Administrator și rezident.

9.3. Prin “*investiții cu impact local și generatoare de locuri de muncă stabile și atractive*” se înțeleg investițiile care generează cel puțin 200 noi locuri de muncă și a căror valoare (mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității autorizate) este de **minimum 3 (trei) milioane Euro.**

9.3.1. În acest caz, contractul de administrare și de prestări servicii conexe va fi încheiat concomitent cu data semnării de către Administrator a contractului de antrepriză lucrări (dar nu mai târziu de data comunicării ordinului de începere) și va intra în vigoare la data predării-primirii unității.

9.3.2. Totodată, contractul de administrare și de prestări servicii conexe va conține clauze care vor respecta conținutul contractului-cadru de administrare (prevăzut în Anexa 1 la prezentul Regulament) și care vor prevedea prețul folosinței unității (minimum **0,76 lei/m.p./an**), durata contractului (minimum 25 ani), ~~încheierea de către rezident a unei promisiuni unilaterale de cumpărare, prețul de vânzare a unității,~~ precum și orice alte clauze negociate de către Administrator și rezident.

9.4. Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe este prezentat în **Anexele 2, 2a) și 2b)** care face parte integrantă din prezentul Regulament și are caracter obligatoriu.

9.5. În cazul în care Administratorul va încheia cu rezidenții și un alt tip de contract, conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe va putea fi completat și adaptat în mod corespunzător.

9.6. **Rezidenților prezenți în Parcul Industrial Ștei le este interzis să subcedeze dreptul de folosință asupra unității deținute sau să vândă ori să închirieze spațiile de producție/prestări servicii realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Administratorului.**

9.7. În cazul obținerii acordului prealabil scris din partea Administratorului, noile activități trebuie să respecte profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial Ștei.

9.8. Rezidenților prezenți în Parcul Industrial Ștei **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Administratorului, profilul inițial al activității în considerarea căruia le-a fost acceptate ofertele, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de necesitatea dezvoltării și adaptării producției proprii la cerințele pieței. Schimbările vor fi admise doar cu respectarea profilurilor de activitate acceptate în Parcul Industrial Ștei.

9.9. Modalitatea și condițiile de exercitare de către rezidenți a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune și a infrastructurii exclusive, termenii și condițiile de furnizare, în condițiile legii, a utilităților în Parcul Industrial Ștei, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta Parcului Industrial, modalitatea de calcul al cheltuielilor individuale și al cheltuielilor colective, precum și măsurile impuse în domeniul protecției mediului vor fi reglementate și detaliate de către Administrator în mod distinct, printr-un regulament adoptat conform art. 14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și cu respectarea actelor de înființare și de funcționare ale Administratorului.

X. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚII. REDEVENȚA ȘI TAXA DE ADMINISTRARE

10.1. **Suma totală** care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării de către Administrator a dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din Parcul Industrial Ștei și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit *redevență*) și taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

10.2. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și dezapezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unități*;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/prorietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.*

10.3. Potrivit prezentului Regulament, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial Ștei și se află în folosința comună a rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial Ștei.

10.4. Redevența percepută de către Administrator este în cuantum de:

- **minimum 0,76 lei/m.p./an pentru zona INDUSTRIE/SERVICII, pentru o durată a contractului de 25 de ani.**

10.5. *Prin excepție*, în cazul investițiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro și care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă, redevența percepută în schimbul folosinței unității reprezentate de clădirea edificată de Administrator și de terenul aferent acesteia va consta în nivelul de referință aprobat de către Administrația Publică Locală și care va fi de minimum lei/m.p./lună (plus T.V.A).

10.6. Prin excepție, în cazul parcelelor limitrofe solicitate pentru extindere de rezidenții care au dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Ștei, aceștia trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerințe: au cumpărat terenul, doresc să extindă proiectul asumat inițial și finalizat păstrând obligatoriu același domeniu de activitate și suma investită să fie proporțional cu investiția asumată inițial (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta), prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*), precum și numărul de locuri de munca noi create.

10.7. Redevența se achită de către rezidentul persoană juridică începând cu data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial Ștei.

10.8. **Taxa de administrare percepută de către Administrator este în cuantum de lei/m.p./an.**

10.9. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosință/propietatea rezidentului, conform contractului de concesiune/contractului de administrare și prestări servicii conexe.

10.10. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, semestrial, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial Ștei.

10.11. Prețul unității, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiate/încheiate cu rezidenții vor fi actualizate cu rata anuală a inflației în Zona Euro, Sector, Servicii, așa cum este comunicată de către Banca Centrală Europeană.

XI. DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENTI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL ȘTEI

11.1. În cazul atribuirii unităților disponibile prin **LICITAȚIE DESCHISĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință exclusivă asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

11.1.1. Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, cât și durata contractului de suprafață sau de concesiune poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

11.1.2. La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

11.2. În cazul investițiilor a căror valoare este de minimum 5 (cinci) milioane Euro, atribuirea **unităților reprezentate de parcelele disponibile în Parcul Industrial Ștei** va fi realizată prin procedura **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

11.2.1. Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de 25 (douăzecișicinci) ani, cu posibilitatea extinderii duratei inițiale până la maximum 49

(patruzecișinouă) ani (în total), respectiv cu posibilitatea încheierii contractului pe o durată de 49 (patruzecișinouă) ani.

11.2.2. La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune, părțile vor renegocia redevența.

11.3. În cazul investițiilor care generează cel puțin 200 noi locuri de muncă și a căror valoare este de minimum 3 (trei) milioane Euro, atribuirea **unităților reprezentate de clădirea edificată de Administrator și de terenul aferent acesteia** va fi realizată prin procedura **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

11.3.1. Durata exercitării dreptului de folosință asupra unității va fi cea prevăzută prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe semnat cu Administratorul și va fi de minimum 5 (cinci) ani.

11.3.2. Durata contractului de administrare și prestări servicii conexe poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, concretizat printr-un Act Adițional.

11.3.3. La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

11.4. Ulterior cumpărării unității de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

11.5. Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația Parcului Industrial Ștei în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial Ștei, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare.

XII. ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL ȘTEI

12.1. Operatorii economici persoane juridice care au ca obiect de activitate cel puțin unul dintre codurile CAEN enumerate la **Capitolul I, punctul 1.2.**, și care îndeplinește toate condițiile prevăzute în prezentul Capitol poate dobândi un drept de folosință asupra unei unități disponibile în Parcul Industrial Ștei.

12.2. LICITAȚIA DESCHISĂ

12.2.1. Contractele de administrare și de prestări servicii conexe având ca obiect unitățile disponibile în Parcul Industrial Ștei pot fi încheiate cu rezidenții numai după participarea acestora la **LICITAȚIA DESCHISĂ** organizată periodic de către Administrator, în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament și ale caietului de sarcini.

12.2.2. După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosința lor exclusivă.

12.2.3. Constatarea realizării și ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

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

12.2.5. Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante.

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

12.2.7. Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosința sa. În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul terenului de ~~minim lei/mp~~ (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării terenului, conform contractului de concesiune/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

12.2.8. În cazul procedurii de **LICITAȚIE DESCHISĂ**, accesul viitorilor rezidenți în Parcul Industrial ȘTEI este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

12.2.9. Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma și termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini, aprobat și publicat în prealabil de către Administrator.

12.2.10. Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial ȘTEI investitorul care participă la licitația deschisă și care – la data depunerii ofertei - dovedește îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe:

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
 - b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și/sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
 - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
 - e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
 - f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial ȘTEI.

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
 - b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
 - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- c) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
 - e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
 - f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial ȘTEI .

12.2.11. Documentele de participare la **LICITAȚIA DESCHISĂ** vor conține cel puțin următoarele informații:

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolubili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, 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) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în prezentul Regulament;
- g) au constituit garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j) organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial ȘTEI , sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini.

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvăbili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrația Publică Locală a orașului Ștei și specificate în prezentul Regulament;
- g) au achitat garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- j) Administrația Publică Locală a orașului Ștei a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial ȘTEI, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

12.3. NEGOCIEREA DIRECTĂ

12.3.1. Prin excepție, în cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro realizate pe parcelele de teren aflate în proprietatea Orașului Ștei și în cazul investițiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro și care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă (realizate prin exploatarea unității reprezentate de clădirea edificată de Administrator împreună cu terenul aferent), și în cazul investițiilor realizate pe parcelele limitrofe solicitate pentru extindere de rezidenții care au dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Ștei, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerințe: au cumpărat terenul, doresc să extindă proiectul asumat inițial și finalizat păstrând obligatoriu același domeniu de activitate și suma investită să fie proporțional cu investiția asumată inițial (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta), prin investiție se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate), precum și numărul de locuri de muncă noi create, actul de constituire a unui drept de suprafață, contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidenții, se semnează cu rezidentul numai după parcurgerea procedurii de NEGOCIERE DIRECTĂ.

12.3.2. În cazul investițiilor a căror valoare se situează între ~~5.000.000 Euro și 25.000.000 Euro inclusiv~~ și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă după realizarea a **minimum 15%** din valoarea totală a investiției la care s-au angajat.

12.3.3. În cazul investițiilor a căror valoare se situează între ~~25.000.001 Euro și 50.000.000 Euro inclusiv~~ și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă **după realizarea a minimum 10% din valoarea totală a investiției** la care s-au angajat.

12.3.4. În cazul investițiilor a căror valoare este ~~mai mare de 50.000.001 Euro~~ și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă **după realizarea a minimum 5% din valoarea totală a investiției** la care s-au angajat.

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

12.3.6. Constatarea realizării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

12.3.7. Constatarea realizării cotei de ~~minimum 15% din valoarea totală a investiției (în cazul investițiilor a căror valoare se situează între 5.000.000 Euro și 25.000.000 Euro inclusiv), a cotei de minimum 10% din valoarea totală a investiției (în cazul investițiilor a căror valoare se situează între 25.000.001 Euro și 50.000.000 Euro inclusiv), respectiv a cotei de minimum 5% din valoarea totală a investiției (în cazul investițiilor a căror valoare se situează peste 50.000.001 Euro din valoarea totală a investiției~~ asumate revine Administrației Parcului, pe baza sesizării scrise prealabile din partea rezidentului care va demonstra că îndeplinește această condiție. Cotele de ~~minimum 15%, respectiv de minimum 10% și de minimum 5%~~ trebuie să se reflecte în investițiile corporale.

12.3.8. Realizarea în ~~proporție de 15% din valoarea totală a investiției, respectiv de 10% din valoarea totală a investiției sau de 5% din valoarea totală a investiției~~ este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreeat de ambele părți contractante.

12.3.9. Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului, după transmiterea către Administrator a notificării prealabile scrise. Dacă raportul de evaluare atestă ~~realizarea în proporție de minimum 15% din valoarea investiției la care s-a angajat, respectiv de minimum 10% din valoarea investiției la care s-a angajat sau de 5% din valoarea totală a investiției la care s-a angajat,~~ rezidentul va avea dreptul de a cumpăra terenul.

În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul terenului de ~~minim Euro/mp~~ (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării terenului, conform contractului de concesiune/contractului de administrare și de prestări servicii conexe

12.3.10. În cazul în care după achiziționarea terenului concesiionat/unității, rezidentul **nu** respectă – înăuntrul termenului prevăzut prin contractul de vânzare-cumpărare – obligația de a finaliza în proporție de 100% investiția inițial asumată prin contractul de concesiune/contractul

de administrare și de prestări servicii conexe, precum și în cazul în care rezidentul cumpărător nu respectă orice alte obligații prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului concesionat/unității, acesta va fi rezoluționat de plin drept, fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești.

12.3.11. În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**, viitorul rezident al Parcului Industrial Ștei trebuie să facă dovada îndeplinirii cumulative a următoarelor **cerințe**:

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
 - b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și/ sau de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței;
 - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
 - e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
 - f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Ștei.

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorii nu sunt condamnați în procese penale pentru infracțiuni (cazier judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Ștei.

12.3.12. Procedura **NEGOCIERII DIRECTE** va fi inițiată de către Administrator după primirea scrisorii de intenție pe care investitorul interesat o va depune cu respectarea cerințelor specificate în prezentul Regulament.

12.3.13. **Scrisoarea de intenție va fi însoțită de documentele conținând cel puțin următoarele informații:**

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

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

- b) nu sunt insolvăbili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii documentației complete care însoțește scrisoarea de intenție, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care persoana juridică prezintă o convenție de eşalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrația Publică Locală a orașului Ștei și specificate în prezentul Regulament;
- g) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;
- h) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- i) organul decizional respectiv Administrația Publică Locală a orașului Ștei a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Ștei, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului decizional;
- j) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul cu Administrația Publică Locală a orașul Ștei;
- k) au depus Scrisoarea de intenție însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în Parcul Industrial Ștei, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu.*

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvăbili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii documentației complete care însoțește scrisoarea de intenție, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;

- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrația Publică Locală a orașului Ștei și specificate în prezentul Regulament;
- g) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- h) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Ștei, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar sau
- j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Ștei, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus Scrisoarea de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în Parcul Industrial Ștei, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

12.4. În cazul investițiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro și care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă, Administratorul Parcului Industrial, la solicitarea expresă a viitorului rezident, poate proceda la edificarea, din resurse proprii alocate în acest sens, a construcției care - împreună cu terenul aferent - va avea destinația de unitate în sensul prevăzut de prezentul Regulament și care va reprezenta obiectul contractului de administrare și de prestări servicii conexe încheiat între Administrator și rezident.

În această situație, viitorul rezident al Parcului Industrial Ștei trebuie să facă dovada îndeplinirii cumulative a următoarelor cerințe:

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și/ sau de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile generale de activitate al Parcului Industrial Ștei.

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

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

- c) administratorii nu sunt condamnați în procese penale pentru infracțiuni (cazier judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile generale de activitate al Parcului Industrial Ștei.

12.4.1. Procedura **NEGOCIERII DIRECTE** va fi inițiată de către Administrator după primirea scrisorii de intenție pe care investitorul interesat o va depune cu respectarea cerințelor specificate în prezentul Regulament.

12.4.2. **Scrisoarea de intenție va fi însoțită de documentele conținând cel puțin următoarele informații:**

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii scrisorii de intenție, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (aceasta condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care persoana juridică prezintă o convenție de eşalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrația Publică Locală a orașului Ștei și specificate în prezentul Regulament;
- g) au deus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;
- h) au deus copii de pe bilanțurile contabile;
- i) Administrația Publică Locală a orașului Ștei a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Ștei, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar);
- j) au deus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul cu Administratorul;
- k) au deus Scrisoarea de intenție însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în Parcul Industrial Ștei, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu.*

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvăbili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data deschiderii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrația Publică Locală a orașului Ștei și specificate în prezentul Regulament;
- g) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- h) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- i) Administrația Publică Locală a orașului Ștei a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Ștei, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar);
- j) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- k) au depus Scrisoarea de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în Parcul Industrial Ștei, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

12.4.3. După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, rezidenții au posibilitatea cumpărării unității aflate în folosință exclusivă, cu respectarea obligațiilor asumate prin promisiunea unilaterală de cumpărare, anexă la contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

12.4.4. Prin “*investiție cu impact local și generatoare de locuri de muncă stabile și atractive*” se înțelege investiția care generează ~~cel puțin 200~~ noi locuri de muncă și a cărei valoare (mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității autorizate) este de ~~minimum 3 (trei) milioane Euro~~.

12.4.5. Constatarea realizării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

12.4.6. Realizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante.

12.4.7. Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza notificării scrise prealabile a acestuia. Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a

investiției la care s-a angajat și dacă rezidentul face dovada realizării numărului minim de locuri de muncă asumat, atunci va avea dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de clădirea și de terenul aferent, aflate în folosința exclusivă.

În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul unității de lei/m.p./lună, (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării unității, conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

12.5. Operatorii economici care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către Administrația Publică locală a orașului Ștei, informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selecție în urma desfășurării procedurii pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

12.6. În cazul parcelelor limitrofe solicitate pentru extindere de rezidenții care au dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Ștei, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerințe: au cumpărat terenul, doresc să extindă proiectul asumat inițial și finalizat păstrând obligatoriu același domeniu de activitate și suma investită sa fie proportional cu investitia asumata initial (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta), prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) plus mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*), precum și numărul de locuri de munca noi create.

12.6.1. Un rezident al Parcului Industrial Ștei care a dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Ștei poate solicita o singură dată extinderea pe o parcelă limitrofă liberă;

12.6.2. Parcela limitrofă este aceea parcelă care se află în vecinătatea parcelei pe care un rezident a dezvoltat integral proiectul de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Ștei;

12.6.3. După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, rezidenții au posibilitatea cumpărării unității aflate în folosință exclusivă, cu respectarea drepturilor și obligațiilor asumate prin Actul de Constituire a Dreptului de Superficie, anexă la contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

12.6.4. Constatarea realizării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

12.6.5. Realizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante.

12.6.6. Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza notificării scrise prealabile a acestuia. Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat și dacă rezidentul face dovada realizării numărului minim de locuri de muncă asumat, atunci va avea dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de clădirea și de terenul aferent, aflate în folosința exclusivă.

12.6.7. În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de minim lei/mp, zona Industrie, respectiv lei/mp, zona Servicii (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului.

conform contractului de concesiune/superficie/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

12.3.11. În cazul procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ**, având ca obiect parcelele limitrofe solicitate pentru extindere, de către un rezident care a dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Ștei viitorul rezident al Parcului Industrial Ștei trebuie să facă dovada îndeplinirii cumulative a următoarelor cerințe:

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
 - b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și/ sau de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței;
 - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
 - e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
 - f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Ștei.

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorii nu sunt condamnați în procese penale pentru infracțiuni (cazier judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Ștei.

12.3.12. Procedura **NEGOCIERII DIRECTE** având ca obiect parcelele limitrofe solicitate pentru extindere, de către un rezident care a dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Ștei va fi inițiată de către Administrator după primirea scrisorii de intenție pe care investitorul interesat o va depune cu respectarea cerințelor specificate în prezentul Regulament.

12.3.13. **Scrisoarea de intenție va fi însoțită de documentele conținând cel puțin următoarele informații:**

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolvăbili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii documentației complete care însoțește scrisoarea de intenție, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care persoana juridică prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrația Publică Locală a orașului Ștei și specificate în prezentul Regulament;
- g) au deus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;
- h) au deus copii de pe bilanțurile contabile;
- i) Administrația Publică Locală a orașului Ștei a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Ștei, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar);
- j) au deus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul cu Societatea-Administrator și/sau cu Orașul Ștei;
- k) au deus Scrisoarea de intenție însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în Parcul Industrial Ștei, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu.*

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvăbili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii documentației complete care însoțește scrisoarea de

intenție, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrația Publică Locală a orașului Ștei și specificate în prezentul Regulament;

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

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

i) Administrația Publică Locală a orașului Ștei a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Ștei, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar);

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

k) au depus Scrisoarea de intenție (însoțită de formularele referitoare la *Angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție* autorizate pe care investitorul le va desfășura în Parcul Industrial Ștei, inclusiv procesele tehnologice folosite, *Angajamentul privind personalul angajat și Declarația privind problemele de mediu*) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

XIII. CONDIȚIILE MINIME OBLIGATORII PRIVIND ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL ȘTEI

13.1. În cazul **LICITAȚIEI DESCHISE**, condițiile minime obligatorii prevăzute cumulativ pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial Ștei se referă la:

13.1.1. Suma investită: *minimum 70 EUR/mp* (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) *plus* mijloacele fixe (*exceptând platformele betonate*).

13.1.2. Gradul de ocupare a terenului: construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de *minimum 20%*, raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.

Număr minim de angajați: acesta trebuie să fie de minim 15.

13.2. Va fi respinsă ca **INACCEPTABILĂ** oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

(i) nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;

(ii) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;

(iii) nu a fost însoțită de garanția de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitată în caietul de sarcini;

(iv) a fost depusă de un ofertant căruia îi lipsește unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini sau cel puțin unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini are termenul de valabilitate expirat, *termen calculat la data deschiderii ofertei*;

(v) a fost depusă de un ofertant care a prezentat documentele solicitate în copie, deși în caietul de sarcini aceste documente au fost solicitate în original sau în copie legalizată, iar ofertantul nu

transmite documentele respective în original sau în copie legalizată conform solicitării comisiei de evaluare înăuntrul termenului precizat de aceasta;
(vi) nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară.

13.3. Va fi respinsă ca **NECONFORMĂ** oferta care a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

13.4. **Oferta admisibilă** reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele 13.2. și 13.3. din prezentul Regulament.

XIV. DEPUNEREA ȘI EVALUAREA OFERTELOR. ATRIBUIREA UNITĂȚILOR DISPONIBILE

14.1. În cazul **LICITAȚIEI DESCHISE**, procesul de evaluare și de selecție a ofertelor implică parcurgerea următoarelor **etape**:

1) PUBLICAREA ANUNȚULUI DE PARTICIPARE

Societatea-Administrator publică anunțul de participare pe site-ul propriu și, facultativ, pe site-ul Primăriei Orașului Ștei. Anunțul de participare va fi însoțit în mod obligatoriu de documentația de atribuire și de caietul de sarcini aprobate de către organele decizionale ale Societății.

2) ÎNTOCMIREA ȘI DEPUNEREA OFERTELOR

Înăuntrul perioadei menționate în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul Administrației Publice Locale a orașului Ștei toate documentele în forma și în perioada solicitate.

3) EVALUAREA OFERTELOR

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

4) ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelelor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor.

Societatea va comunica în scris tuturor ofertanților rezultatul referitor la procedura de atribuire, prin licitație deschisă, a parcelelor disponibile în Parcul Industrial Ștei.

14.1.1. Parcelele disponibile vor atribuite ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

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

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

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani) – 30 puncte**
- **Investiția la care se angajează – 30 puncte**
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 30 puncte**
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție –10 puncte**

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

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

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

Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

- Punctajul pentru factorul de evaluare «**Investiția la care se angajează**» se acordă astfel:
Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

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

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

Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

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

14.1.4. Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

- a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;
- b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

14.1.5. Societatea are dreptul de a nu comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

- a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;

b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

14.1.6. **Administrația Publică Locală a orașului Ștei are dreptul de a reține garanția de participare**, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

14.1.7. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:

- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;

- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

14.1.8. Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Administrația Publică Locală a orașului Ștei pe adresa: strada nr....., Ștei, județul Bihor, fax 0259/....., telefon 0359/....., în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Administrația Publică Locală a orașului Ștei în termen **de cel mult 10 (zece) zile** de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

14.1.9. Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin dispoziția Primarului Orașului Ștei.

14.2. **În cazul parcelor de teren aflate în proprietatea Orașului Ștei/Administratorului, atribuirea unităților către rezidenții care se angajează la realizarea unei investiții în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro se va face prin NEGOCIERE DIRECTĂ.**

În acest sens, Primarul Orașului Ștei va emite o dispoziție de numire a Comisiei de negociere directă cu viitorul rezident.

14.3. **În cazul unității reprezentate de clădirea edificată de Administrator împreună cu terenul aferent, atribuirea unităților către rezidenții care se angajează la realizarea unei investiții în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro, care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă se va face tot prin NEGOCIERE DIRECTĂ.**

În acest sens, Adunarea Generală a Acționarilor va aproba componența comisiei de negociere și va mandata Consiliul de Administrație al Societății să aprobe termenii și condițiile contractului de administrare și de prestări servicii conexe, inclusiv prețul folosinței.

14.4. În cazul **parcelor limitrofe solicitate pentru extindere, de către un rezident care a dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial Ștei** se va face tot prin **NEGOCIERE DIRECTĂ**.

În acest sens, Primarul Orașului Ștei va emite o dispoziție de numire a Comisiei de negociere directă cu viitorul rezident.

XV. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE/DE CONCESIUNE/DE SUPERFICIE

15.1. Contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau de concesiune, după caz se reziliază *de drept* în oricare din următoarele cazuri:

- a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Administratorului în temeiul contractului încheiat;
- b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe/de concesiune;
- c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul/contractele încheiat/încheiate cu Administratorul;
- d) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament;
- e) Administratorul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul încheiat cu rezidentul;
- f) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;
- g) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc industrial acordat Administratorului;
- h) în alte cazuri prevăzute în contractul de concesiune/de suprafață/de administrare și de prestări servicii conexe sau de legislația în vigoare.

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

15.3. În cazul încetării sau rezilierii, Administratorul are dreptul să reintre de îndată în posesia unității ce a format obiectul contractului încheiat cu rezidentul, prin mijloace proprii, cu respectarea prevederilor legale.

15.4. În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului încheiat între rezident și Administrator, drepturile constituite în baza acestuia vor fi radiate din Cartea Funciară.

XVI. DISPOZIȚII FINALE

16.1. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial Ștei intră în vigoare la data aprobării sale de către Consiliul Local al Orașului Ștei.

16.2. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial Ștei, inclusiv Anexele care fac parte integrantă din prezentul Regulament, poate fi modificat și actualizat prin hotărârea Consiliului Local al Orașului Ștei.

16.3. De asemenea, în cazul unei investiții de ~~minimum 5 (cinci) milioane de Euro~~, Administratorul, poate acorda, prin contractul pe care îl va încheia cu rezidentul, derogări de la prevederile prezentului Regulament, cu condiția respectării dispozițiilor legale în vigoare la data încheierii contractului.

16.4. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial Ștei este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial Ștei și constituie anexă la contractul de administrare și de prestări servicii conexe, de concesiune și de administrare.

16.5. Anexele 1 – 2b) fac parte integrantă din prezentul Regulament și reprezintă:

- Anexa 1)–Scrisoare de intenție
- Anexa 2) - Contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe (în cazul licitației deschise)
- Anexa 2a) – Contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe (în cazul negocierii directe)
- Anexa 2b) – Contractul-cadru de administrare și de prestări servicii conexe (în cazul negocierii directe)

Anexa 1

SCRISOARE DE INTENȚIE

Prin prezenta, ne exprimăm intenția de a desfășura activități de producție/de servicii în Parcul Industrial Ștei, după finalizarea proiectului investițional asumat.

În acest scop, vă comunicăm următoarele informații preliminare:

A. DATE ACTUALE DESPRE FIRMĂ:

· Denumirea firmei:

· Reprezentant legal:

· Localitate/adresa:

· Telefon, Fax, E-mail:

· Pagina web:

· Persoană de contact:

· Profil de activitate actual:

· Cifra de afaceri (ultimii 3 ani) :

· Alte locații în RO/UE:

· Număr total angajați:

B. DATE PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați să ne desfășurăm activitatea în Parcul Industrial Ștei, începând cu trimestrul/luna _____ anul _____ în următoarele

domenii de activitate:

- **Activitatea 1** Extindere Nouă

Descriere:

Număr de angajați ocupați: _____ persoane

Valoarea estimativă a investiției planificate: _____ EURO

- **Activitatea 2** Extindere Nouă

Descriere:

Număr de angajați ocupați: _____ persoane

Valoarea estimativa a investiției planificate: _____ EURO

- Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: DA NU

Descriere (în cazul răspunsului afirmativ):

C. CERINȚE PRIVIND TERENUL ȘI ECHIPAREA EDILITARĂ NECESARĂ INVESTIȚIEI:

- TEREN NECESAR:

Suprafața totală necesară: _____ m.p., din care

Suprafața construită: _____ m.p.

Dimensiuni (m): _____

Opțiuni (Op) parcelele existente: Op.1 – parcela nr. _____

Op.2 – parcela nr. _____

Op.3 – parcela nr. _____

• **CONSTRUCȚIE CLĂDIRE / HALĂ PRODUCȚIE:**

Date generale despre construcție: Tip hală :

Tip P

Tip P+1

Tip P+2

• **DATE UTILITATI ȘI CARACTERISTICI NECESARE:**

Rețea alimentare cu apă: DA NU _____ mc/ lună

Rețea gaze naturale: DA NU _____ Nmc / lună

Energie electrică: DA NU _____ kVA / lună

Rețea canalizare: DA NU _____ Nmc / lună

Telecomunicații: DA NU _____ linii

D. ALTE SERVICII NECESARE:

- Transport public: DA NU

- Alimentație publică: DA NU

- Colectare deșeuri: DA NU

- Altele, specificați: _____

E. ALTE INFORMATII SOLICITATE:

Locul: _____

Data: _____

Semnătură autorizată:

**CONTRACTUL-CADRU
DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE
NR. DIN DATA DE**

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. ORAȘUL ȘTEI (Proprietarul Terenului), cu sediul în Ștei, strada Andrei Mureșanu nr. 4B, cod 415600, Cod Fiscal, cont nr. deschis la Trezoreria Statului reprezentat de domnul Iulian Balaj – Primar, în calitate de **Administrator** al Parcului Industrial ȘTEI, pe de o parte,

și

1.2. Societatea înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada nr....., Județul, cod poștal, Tel:; Fax:, e-mail:....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr./...../....., având C.U.I, cont IBAN nr. deschis la sucursala, reprezentată legal de, cu funcția de, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS I, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Orașul Ștei este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de ~~13~~ hectare, situat în ... , Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea publică a Orașului Șteii în proprietatea privată a ... în baza Hotărârii Consiliului Local Ștei nr. .../20...;
- Orașul este acționarul majoritar al **Administratorului**, iar Orașul și **Administratorul** au încheiat în data de ... Contractul de Administrare nr. ... aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Ștei nr..../... cu modificările ulterioare;
- În baza Ordinului 685/2008 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Ștei funcționează sub directă gestionare și administrare a Administrației Publice Locale a orașului Ștei,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv **„Construcțiile”**) și (*ii*) și pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **LICITAȚIE DESCHISĂ** desfășurate în perioadaconform Art. 12(2)a) și 13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale (**„Legea Parcurilor Industriale”**) și

Art. 13.1. din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial ... Ștei, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Ștei nr.../... astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr.10 ("**Regulamentul**");

- La data prezentului Contract, părțile au încheiat Contractul autenticat sub nr./..... de, prin care Proprietarul a acordat Rezidentului dreptul de suprafață asupra Unității ("**Contractul de Suprafață**"), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Ștei, aprobat în baza **Hotărârii Consiliului Local Ștei nr.../...**

PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CÔNEXE.

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexe ("**Contractul**") îl reprezintă cedarea dreptului de folosință liniștită și netulburată asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos) existente la orice moment în Parcul Industrial Ștei, precum și prestarea Serviciilor (astfel cum sunt definite mai jos), toate acestea în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate la Art. V de mai jos.

2.2. În temeiul prezentului Contract, Administratorul se obligă să asigure Rezidentului următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și dezapezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea accesului în Parcul Industrial Ștei și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/propietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.
- f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin „**spații comune**” părțile înțeleg toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial Ștei și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* Unității și a unităților deținute de ceilalți rezidenți din Parcul Industrial Ștei.

În cazul în care Rezidentul cumpără Unitatea, în conformitate cu prevederile **Contractului de Suprafață**, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui

prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

2.3. Unitatea care face obiectul acestui Contract și al **Contractului de Superficie** este reprezentată de terenul care se află în proprietatea privată a Orașului Ștei, fiind situată în Parcul Industrial Ștei și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada, Ștei , Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: (.....) metri pătrați;
- Număr cadastral:
- Număr de carte funciară:.....

Cartea Funciară nr.- Ștei în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca și **Anexele nr.2 și nr. 3** Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul Industrial Ștei (respectiv din **Proprietate**).

2.4. Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării proiectului și desfășurării activităților descrise în **Anexele nr.4 și nr.5 („Proiectul/Angajamentul de investiții”)**.

2.5. Prin **“Unitate”** părțile înțeleg partea integrantă a Proprietății reprezentată de parcela de teren aflată în folosința exclusivă și temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară activități economice autorizate în mod corespunzător, într-un regim de facilități specifice, după caz, și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

2.6. Unitatea este conectată la Infrastructură și este exploatată de către Rezident în vederea desfășurării activităților autorizate în cadrul Unității și a altor activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

2.7. Prin **“Infrastructură”** părțile înțeleg ansamblul de construcții, instalații, sisteme de Alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află/se vor afla în proprietatea Orașului Ștei și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin **“Infrastructură Comună”** părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Orașului Ștei și/sau Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial, inclusiv de către Rezident.

2.9. Prin **“Infrastructură Exclusivă”** părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Orașului Ștei

și/sau a Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzecișicinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract („Durata”).

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere, și garantează următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal drepturile de proprietate și administrare asupra Terenurilor (**„Unității”**) și are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile și de a-și asuma față de Rezident obligațiile prevăzute în prezentul Contract.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului .../... al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul nr.../... al M.D.R.A.P., a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

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

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

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

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

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

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

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de **Planul de Urbanism Zonal** aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Ștei nr.../... (**Anexa nr....**).

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

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

4.1.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul

"Legi" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

4.1.13. Are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.

4.1.14. Este o societate având forma juridică menționată mai sus și fiind constituită în mod valabil și organizată în mod corespunzător în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.

4.1.15. Administratorul nu este în insolvență și nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se intenționează a fi desfășurată împotriva Administratorului.

4.1.16. Orice informații și documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor din prezentul și/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere și garantează 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 Unitatea și pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităților sale economice.

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

4.2.3. Prezentul Contract și Actul de Constituire a Dreptului de Superficie au fost încheiate în mod corespunzător și valabil de către Rezident și constituie obligații legale, valabile și angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract și din Actul de Constituire a Dreptului de Superficie.

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

4.2.5. Societatea și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial Ștei conform **Ofertei nr.**/.....

4.2.6. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de licitație deschisă și în documentele de identificare sunt complete și reale.

4.2.7. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "Legi" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

4.2.8. Rezidentul nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de

desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva Rezidentului.

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

4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, Rezidentul nu poate fi ținut răspunzător pentru nicio încălcare de către terțe părți a obligațiilor legale privind protecția mediului.

4.2.11. Orice informații și documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliați ai acestuia, consultanți sau altor persoane desemnate de către aceștia, sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor prevăzute de prezentul.

4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte și nu induc în eroare și este de acord că respectivele declarații și garanții vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existență prezentului Contract.

4.2.13. În cazul în care oricare dintre părți va lua cunoștință în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declarațiilor și garanțiilor din prezentul, va informa în mod prompt celelalte părți despre aceasta.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor și a dreptului de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de lei/mp/an, taxa de administrare se va achita semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii. Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la m.p.

Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând de la data semnării prezentului Contract.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părți, în contul nr.... deschis la Banca Transilvania.

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administrare se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la Articolul 5.1. se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.

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

5.4. În cazul neplătii Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere nu poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Taxa de administrare va fi actualizată anual cu rata inflației în Zona Euro, categoria Servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

5.6. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terțe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în **Contractul de Superficie**, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradeze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.

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

6.1.4. Rezidentul va avea dreptul preferențial de a cumpăra Unitatea, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractului de Superficie.

6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum și de alte facilități prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale și Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.

6.1.6. Rezidentul este conștient de faptul că, pentru a beneficia de aceste scutiri, ar trebui să respecte anumite proceduri (inclusiv, dar fără a se limita la depunerea unei cereri către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice) înainte de începerea construcției, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 2980/2013 și în alte acte normative/hotărâri ale Consiliului Local al Orașului Stei, aflate în vigoare la data cererii, precum și în orice alte Legi aplicabile.

6.1.7. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului și a oricăror alte reglementări care vor fi emise de către Administrator din timp în timp, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

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

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

6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.

Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție.

Respectivele Inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.

6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea

activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.

6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.

6.2.5. De a beneficia de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial Ștei.

Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea prezentului Contract, a Legii, a Regulamentului și a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea și prezentul Contract.

7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu Ceseze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive și să nu schimbe destinația sau natura activității/activităților desfășurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.

7.1.3. Să desfășoare în Parcul Industrial Ștei exclusiv activitățile autorizate și acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale și Regulamentului, precum și oricăror altor Legi aplicabile.

7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare și orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalitățile aferente, în cuantum și la termenele prevăzute la Art.V.

7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție destinate realizării Proiectului, precum și pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spațiile verzi etc.

7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde față de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanță cu dispozițiile Legilor aplicabile.

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

7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.

7.1.9. Să respecte toate obligațiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (**Anexa 7**), precum și cele privind acordul rezidenților vecini pentru funcționarea Unității, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.

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

7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării și operării investiției.

7.1.12. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract.

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

7.1.14. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Orașul Ștei/Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract, și care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator.

7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Unității la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct și exclusiv și care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizați, toate în concordanță cu necesitățile exprese ale Rezidentului.

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

7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței unităților de către proprietarii sau deținătorii unităților învecinate.

7.1.18. În situația în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor și condițiilor din Contractul de Superficie, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unității - un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe, având conținutul-cadru anexă la Regulament.

7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de ~~10 (zece)~~ zile de la cumpărarea Unității, la administrația Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage după sine plata de către proprietar a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și poate duce la pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalitățile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menționat, cu Administratorul.

7.1.20. Rezidentul are obligația de a nu cesiona terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. Administratorul are următoarele obligații:

7.2.1. Să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract și din Contractul de Superficie.

7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri naționale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum și la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepția celor situate în interiorul unităților folosite/deținute în mod exclusiv de alți rezidenți ai Parcului Industrial).

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

7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice existente (apă, canalizare, electricitate, energie termică etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelelor de utilități sunt în curs de execuție.

7.2.5. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Orașul Ștei.

7.2.6. Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitate.

7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, și să își execute în mod corespunzător obligațiile derivând din acestea, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia.

7.2.8. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.

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

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

7.2.11. Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.

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

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

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

7.2.15. Să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.

7.2.16. Orașul Ștei, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul și din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Orașului Ștei și care este necesară pentru folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.

7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.

7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și prezentul Contract.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării lui de către părțile implicate.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

9.2. Presentul Contract va înceta fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în oricare din următoarele cazuri:

9.2.1. **Prin simpla notificare adresată de Administrator Rezidentului**, în situația în care:

- a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii de către Rezident;
- b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;
- c) Rezidentul a încălcat Contractul de Superficie și Administratorul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;
- d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Ștei (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator.

9.2.2. **Prin simpla notificare adresată Administratorului de către Rezident**, în situația în care:

- a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident, prin care este semnalată încălcarea sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;
- b) Administratorul a încălcat Contractul de Superficie, iar Rezidentul este îndreptățit să înceteze acest contract, în conformitate cu termenii acestuia;
- c) Titlul de parc industrial acordat Administratorului încetează, este revocat sau anulat.

9.2.3. Presentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, în cazul în care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial Ștei, ca urmare a încetării Contractului de Superficie sau pentru orice alt motiv și nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unității.

9.3. Presentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menționat la Art.7.1.18.

9.4. Presentul Contract încetează la data când Durata expiră, în cazul în care nu a fost prelungită cu acordul părților, prin act adițional la Contract.

9.5. Contractul va înceta de drept (în temeiul legii) în cazul în care Rezidentul și/sau Administratorul intră în procedura falimentului, procedura dizolvării sau procedura lichidării, în conformitate cu Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administratorse va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați și care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.

11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.

11.3. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora, oferind dovezi în acest sens.

11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

12.1. Acest Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.

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

12.3. Orice dispută născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluționată amiabil) va fi soluționată de instanțele competente.

Art. XIII. COMUNICĂRI

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

13.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.

13.3. Toate comunicările vor fi trimise la adresele menționate în prezentul contract, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului.

În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiție esențială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agreea cu bună credință prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putință de cele declarate nule sau anulate, cu excepția (în situația în care acestea sunt condiții esențiale) cazului în care oricare dintre părți decide să înceteze unilateral prezentul Contract și să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.

14.2. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților fără acordul prealabil expres al celorlalte părți nicio asemenea informație, înainte și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.

14.3. Părțile vor furniza cu buna-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, și vor încheia documentele și actele, precum și vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.

14.4. Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în același număr de exemplare ca și Contractul:

- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Șteii

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediul Administrației Publice Locale a orașului Șteii, în 2 (două) exemplare, ambele cu valoare de original, câte unul pentru fiecare parte.

ORAȘUL ȘTEII (PROPRIETAR)

REZIDENT,

PRIMAR
ing. BALAJ Gheorghe Iulian

Societatea

SECRETAR
jrs. DALE Voichița Mariana

ȘEF SERV. FIN-CONTABIL
ec. LOLEA Elena

SERVICIUL U.A.T.
ing. MUȚ Dan

Vizat,
jrs. Hasan Andrei

ANEXA la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL INDUSTRIAL ȘTEI

Încheiat astăzi,

Între:

Administrația Publică Locală a orașului Ștei., cu sediul Ștei, str. Andrei Mureșanu, Nr.4B, parter, CUI _____ reprezentată de către prin ing. BALAJ Gheorghe Iulian, având funcția de Primar, în calitate de *Administrator*

și

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

Se predă/se primește Terenul în suprafață de m.p. , situat în Parcul Industrial Ștei, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

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

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

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

Administrator,

Rezident,

CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR....
DIN DATA DE

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **ORAȘUL ȘTEI (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Ștei, strada Andrei Mureșanu nr. 4B, cod 415600, Cod Fiscal 4539114, reprezentat de domnul Iulian Balaj – Primar, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,

și

1.2. **Societatea** înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada nr....., Județul, cod poștal, Tel:; Fax:, e-mail:....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. /..... /....., având C.U.I, cont IBAN nr. deschis la sucursala, reprezentată legal de, cu funcția de, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS I, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Orașul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de hectare, situat în....., conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea publică a Orașului în proprietatea privată a Orașului în baza Hotărârii Consiliului Local Ștei nr. .../...;
- În baza Ordinului ____ / ____ al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, **Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;**
- Parcul Industrial Ștei funcționează sub directa gestionare și administrare a Administrației Publice Locale a orașului Ștei,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv **”Construcțiile”**) și (ii) și pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ** conform.....
- Încheierea acestui Contract a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Ștei nr.....
- La data prezentului Contract, părțile au încheiat: (i) Contractul autentificat sub nr. /..... de, prin care Proprietarul a acordat Rezidentului dreptul de suprafață asupra Unității (**”Contractul de Suprafață”**), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Ștei, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Ștei nr..../.....

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract de Administrare și Prestări Servicii Conexa ("Contractul") îl reprezintă cedarea dreptului de folosință liniștită și netulburată asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos) existente la orice moment în Parcul Industrial, precum și prestarea Serviciilor (astfel cum sunt definite mai jos), toate acestea în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate la Art. V de mai jos.

2.2. În temeiul prezentului Contract, Administratorul se obligă să asigure Rezidentului următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și dezapezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea accesului în Parcul Industrial și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.
- f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin „**spații comune**” părțile înțeleg toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* Unității și a unităților deținute de ceilalți rezidenți din Parcul Industrial.

În cazul în care Rezidentul cumpără Unitatea, în conformitate cu prevederile **Contractului de Suprafață**, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

2.3. Unitatea care face obiectul acestui Contract și al **Contractului de Suprafață** este reprezentată de terenul care se află în proprietatea privată a Orașului Ștei și în administrarea **Administrația Publică Locală a orașului Ștei**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada, Ștei, Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: (.....) metri pătrați;

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

Cartea Funciară nr. - Ștei în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca și **Anexele nr.2 și nr. 3** Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul Industrial (respectiv din **Proprietate**).

2.4. Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării proiectului și desfășurării activităților descrise în **Anexele nr.4 și nr.5 („Proiectul/Angajamentul de investiții”)**.

2.5. Prin **“Unitate”** părțile înțeleg partea integrantă a Proprietății reprezentată de parcela de teren aflată în folosința exclusivă și temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară activități economice autorizate în mod corespunzător, într-un regim de facilități specifice, după caz, și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

2.6. Unitatea este conectată la Infrastructură și este exploatată de către Rezident în vederea desfășurării activităților autorizate în cadrul Unității și a altor activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

2.7. Prin **“Infrastructură”**părțile înțeleg ansamblul de construcții, instalații, sisteme de Alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află/se vor afla în proprietatea Orașului Ștei și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin **“Infrastructură Comună”**părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Orașului Ștei și/sau Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial, inclusiv de către Rezident.

2.9. Prin **“Infrastructură Exclusivă”**părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Orașului Ștei și/sau a Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Excluzive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzecișicinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract („Durata”).

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere, și garantează următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal drepturile de proprietate și administrare asupra Terenurilor (“**Unității**”) și are astfel dreptul legal de a transmite Rezydentului drepturile și de a-și asuma față de Rezydent obligațiile prevăzute în prezentul Contract.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul nr..... al M.D.R.A.P., a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

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

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

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

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

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

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

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Ștei nr.../... (**Anexa nr.9**).

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

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

4.1.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul “**Legi**” este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

4.1.13. Are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.

4.1.14. Este o societate având forma juridică menționată mai sus și fiind constituită în mod valabil și organizată în mod corespunzător în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.

4.1.15. Administratorul nu este în insolvență și nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se intenționează a fi desfășurată împotriva Administratorului.

4.1.16. Orice informații și documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor din prezentul și/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere și garantează 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 Unitatea și pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităților sale economice.

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

4.2.3. Prezentul Contract și Actul de Constituire a Dreptului de Superficie au fost încheiate în mod corespunzător și valabil de către Rezident și constituie obligații legale, valabile și angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract și din Actul de Constituire a Dreptului de Superficie.

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

4.2.5. Societatea și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial Ștei conform **Ofertei nr.**/.....

4.2.6. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de negociere directă și în documentele de identificare sunt complete și reale.

4.2.7. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "**Legi**" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

4.2.8. Rezidentul nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva Rezidentului.

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

4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, Rezidentul

nupoate fi ținut răspunzător pentru nicio încălcare de către terțe părți a obligațiilor legale privind protecția mediului.

4.2.11. Orice informații și documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliați ai acestuia, consultanți sau altor persoane desemnate de către aceștia, sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor prevăzute de prezentul.

4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte și nu induc în eroare și este de acord că respectivele declarații și garanții vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existență prezentului Contract.

4.2.13. În cazul în care oricare dintre părți va lua cunoștință în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declarațiilor și garanțiilor din prezentul, va informa în mod prompt celelalte părți despre aceasta.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor și a dreptului de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de lei/mp/an, Taxa de administrare se va achita semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.

Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la m.p.

Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând de la data semnării prezentului Contract.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părți, în contul nr..... deschis la Trezoreria Statului.

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administrare se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la Articolul 5.1. se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.

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

5.4. În cazul neplății Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere nu poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Taxa de administrare va fi actualizată anual cu rata inflației în Zona Euro, categoria Servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

5.6. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terțe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în **Contractul de Superficie**, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradeze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.

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

6.1.4. Rezidentul va avea dreptul preferențial de a cumpăra Unitatea, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractului de Superficie.

6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum și de alte facilități prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale și Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.

6.1.6. Rezidentul este conștient de faptul că, pentru a beneficia de aceste scutiri, ar trebui să respecte anumite proceduri (inclusiv, dar fără a se limita la depunerea unei cereri către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice) înainte de începerea construcției, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 2980/2013 și în alte acte normative/hotărâri ale Consiliului Local al Orașului Ștei, aflate în vigoare la data cererii, precum și în orice alte Legi aplicabile.

6.1.7. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului și a oricăror altor reglementări care vor fi emise de către Administrator din timp în timp, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

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

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

6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.

Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție.

Respectivele Inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.

6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.

6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.

6.2.5. De a beneficia de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial Ștei .

Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. **Rezidentul are următoarele obligații:**

7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea prezentului Contract, a Legii, a Regulamentului și a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea și prezentul Contract.

7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu Ceseze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive și să nu schimbe destinația sau natura activității/activităților desfășurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.

7.1.3. Să desfășoare în Parcul Industrial Ștei exclusiv activitățile autorizate și acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale și Regulamentului, precum și oricăror altor Legi aplicabile.

7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare și orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalitățile aferente, în cuantum și la termenele prevăzute la Art.V.

7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție destinate realizării Proiectului, precum și pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spațiile verzi etc.

7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde față de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanță cu dispozițiile Legilor aplicabile.

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

7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.

7.1.9. Să respecte toate obligațiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (**Anexa 7**), precum și cele privind acordul rezidenților vecini pentru funcționarea Unității, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.

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

7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării și operării investiției.

7.1.12. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract.

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

7.1.14. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Orașul Ștei/Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract, și care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator.

7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Unității la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct și exclusiv și care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță

comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizați, toate în concordanță cu necesitățile exprese ale Rezidentului.

7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafața de teren reconstruită.

7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței unităților de către proprietarii sau deținătorii unităților învecinate.

7.1.18. În situația în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor și condițiilor din Contractul de Suprafață, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unității - un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe, având conținutul-cadru anexă la Regulament.

7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de ~~10 (zece)~~ zile de la cumpărarea Unității, la administrația Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art.

7.1.18. de mai sus, atrage după sine plata de către proprietar a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și poate duce la pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalitățile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menționat, cu Administratorul.

7.1.20. Rezidentul are obligația de a nu cesiona terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. Administratorul are următoarele obligații:

7.2.1. Să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract și din Contractul de Suprafață.

7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri naționale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum și la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepția celor situate în interiorul unităților folosite/deținute în mod exclusiv de alți rezidenți ai Parcului Industrial).

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

7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice existente (apă, canalizare, electricitate, energie termică etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelelor de utilități sunt în curs de execuție.

7.2.5. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Orașul Ștei.

7.2.6. Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitate.

7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, și să își execute în mod corespunzător obligațiile derivând din acestea, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia.

7.2.8. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.

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

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

7.2.11. Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/administrarea/propietatea exclusivă a acestora.

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

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

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

7.2.15. Să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.

7.2.16. Orașul Ștei, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul și din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Orașului Ștei și care este necesară pentru folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.

7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.

7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și prezentul Contract.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării lui de către părțile implicate.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în oricare din următoarele cazuri:

9.2.1. **Prin simpla notificare adresată de Administrator Rezidentului**, în situația în care:

a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii de către Rezident;

b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării

scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;

c) Rezidentul a încălcat Contractul de Superficie și Administratorul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;

d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Ștei (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator.

9.2.2. Prin simpla notificare adresată Administratorului de către Rezident, în situația în care:

a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident, prin care este semnalată încălcarea sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;

b) Administratorul a încălcat Contractul de Superficie, iar Rezidentul este îndreptățit să înceteze acest contract, în conformitate cu termenii acestuia;

c) Titlul de parc industrial acordat Administratorului încetează, este revocat sau anulat.

9.2.3. Prezentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, în cazul în care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial Ștei, ca urmare a încetării Contractului de Superficie sau pentru orice alt motiv și nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unității.

9.3. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menționat la Art.7.1.18.

9.4. Prezentul Contract încetează la data când Durata expiră, în cazul în care nu a fost prelungită cu acordul părților, prin act adițional la Contract.

9.5. Contractul va înceta de drept (în temeiul legii) în cazul în care Rezidentul și/sau Administratorul intră în procedura falimentului, procedura dizolvării sau procedura lichidării, în conformitate cu Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați și care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.

11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.

11.3. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult **15 zile** de la apariția acestora, oferind dovezi în acest sens.

11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

12.1. Acest Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.

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

12.3. Orice dispută născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluționată amiabil) va fi soluționată de instanțele competente.

Art. XIII. COMUNICĂRI

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

13.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.

13.3. Toate comunicările vor fi trimise la adresele menționate în prezentul contract, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului.

În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiție esențială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agreea cu bună credință prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu puțință de cele declarate nule sau anulate, cu excepția (în situația în care acestea sunt condiții esențiale) cazului în care oricare dintre părți decide să înceteze unilateral prezentul Contract și să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.

14.2. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților fără acordul prealabil expres al celorlalte părți nicio asemenea informație, înainte și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de

la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.

14.3. Părțile vor furniza cu buna-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, și vor încheia documentele și actele, precum și vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.

14.4. Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în același număr de exemplare ca și Contractul:

- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Ștei

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediul Administrației Publice Locale a orașului Ștei în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

ORAȘUL ȘTEI (PROPRIETAR)

REZIDENT,

PRIMAR

ing. BALAJ Gheorghe Iulian

Societatea

SECRETAR

jrs. DALE Voichița Mariana

ȘEF SERV. FIN-CONTABIL

ec. LOLEA Elena

SERVICIUL U.A.T.

ing. MUȚ Dan

Vizat,

jrs. Hasan Andrei

ANEXA la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A TERENULUI EXISTENT ÎN PARCUL INDUSTRIAL ȘTEI

Încheiat astăzi,

Între:

Administrația Publică Locală a orașului Ștei., cu sediul Ștei, str. Andrei Mureșanu, Nr.4B, parter, CUI _____ reprezentată de către prin ing. BALAJ Gheorghe Iulian, având funcția de Primar, în calitate de *Administrator*

și

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

Se predă/se primește Terenul în suprafață de m.p. , situat în Parcul Industrial Ștei, identificat prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

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

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

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

Administrator,

Rezident,

**CONTRACTUL- CADRU
DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE
NR.... DIN DATA DE**

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **Administrația Publică Locală a orașului Ștei**, în calitate de **Administrator** a Parcului Industrial ȘTEI, având sediul în Ștei, strada Andrei Mureșanu, nr. 4B, Județul Bihor, cod poștal 415600, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., CUI, cont nr. deschis la Trezoreria Statului, reprezentată de ing. Balaj Gheorghe Iulian cu funcția de Primar, în calitate de **ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR**, pe de o parte,

și

1.2. **Societatea** înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada nr....., Județul, cod poștal, Tel:; Fax:, e-mail:....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr./...../....., având C.U.I, cont IBAN nr. deschis la sucursala, reprezentată legal de, cu funcția de, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS I, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de hectare, situat în ..., Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea privată a Orașului în proprietatea privată a Administratorului în baza Hotărârii Consiliului Local Ștei nr.;
- Orașul este acționarul majoritar al **Administratorului**, iar Orașul și **Administratorul** au încheiat în data de ... Contractul de Administrare nr. ... aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Ștei nr..../... cu modificările ulterioare;
- În baza Ordinului .../... al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Ștei funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății ...;
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă (i) de a desfășura în incinta Parcului Industrial activităților sale de și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, și pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ** conform.....

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Ștei, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Ștei nr..../....

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie cedarea de către **Administrator** către **Rezident**, pe durată determinată, a dreptului de folosință exclusivă, liniștită și netulburată asupra **Unității** descrise mai jos, în schimbul plății de către **Rezident** a **Redevenței** menționate la Art. 5 de mai jos, precum și cedarea dreptului de folosință neexclusivă, liniștită și netulburată al **Rezidentului** asupra infrastructurii existente în Parcul Industrial **Ștei** ("**Infrastructurii**") și prestarea Serviciilor (definite mai jos), în schimbul plății de către Rezident a **Taxei de Administrare** menționate la Art. 5 de mai jos.

2.2. În temeiul prezentului Contract, Administratorul se obligă să asigure Rezidentului următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și dezapezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea accesului în Parcul Industrial Ștei și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.
- f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin „**spații comune**” părțile înțeleg toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial Ștei și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* Unității și a unităților deținute de ceilalți rezidenți din Parcul Industrial Ștei.

În cazul în care Rezidentul cumpără Unitatea, în conformitate cu prevederile **Contractului de Suprafață**, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

2.3. **Unitatea** care face obiectul prezentului Contract se află în proprietatea și în administrarea **Administrației Publice Locale a orașului Ștei** și este situată în Parcul Industrial Ștei, având următoarele elemente de identificare:

- Suprafața Unității:m.p. (din care ... m.p. construcție și m.p. teren)

- Număr cadastral:
- Număr de carte funciară:.....(„Unitatea”)

Cartea Funciară nr. - Ștei în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca și **Anexele nr.2 și nr. 3** Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul Industrial Ștei (respectiv din **Proprietate**).

2.4. Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării activităților deconform **Anexelor nr.4 și nr.5** („**Proiectul/Angajamentul de investiții**”).

2.5. Prin “**Unitate**” părțile înțeleg clădirea și terenul aferent acesteia care fac parte integrantă din Parcul Industrial Stei, se află în folosința exclusivă și temporară a Rezidentului, sunt conectate la infrastructura Parcului Industrial ... Ștei și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

2.6. Unitatea este conectată la Infrastructură și este exploatată de către Rezident în vederea desfășurării activităților autorizate în cadrul Unității și a altor activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

2.7. Prin “**Infrastructură**”părțile înțeleg ansamblul de construcții, instalații, sisteme de Alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află/se vor afla în proprietatea Orașului Ștei și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin “**Infrastructură Comună**”părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Orașului Stei și/sau Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial, inclusiv de către Rezident.

2.9. Prin “**Infrastructură Exclusivă**”părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Orașului Ștei și/sau a Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 10 (zece) ani, începând cu data semnării prezentului Contract („Durata”).

3.2. Semnarea prezentului Contract de administrare și de prestări servicii conexe se va face de către părți odată cu semnarea de către Administrator a contractului de antrepriză având ca obiect executarea lucrărilor de construcție a clădirii destinate desfășurării activității de către Rezident, dar nu mai târziu de data comunicării ordinului de începere a lucrărilor.

3.3. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe intră în vigoare la data predării de către Administrator, respectiv a primirii de către Rezident a Unității identificate la art.2.3. din prezentul Contract.

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere, și garantează următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal drepturile de proprietate și administrare asupra (“Unității”) și are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile și de a-și asuma față de Rezident obligațiile prevăzute în prezentul Contract.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul nr..... al M.D.R.A.P., 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. Unitatea **nu** face și nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau al vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Unitatea.

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

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

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

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

4.1.8. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Ștei nr.... /..... (Anexa nr.9).

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

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

4.1.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul “Legi” este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

4.1.13. Are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.

4.1.14. Este o societate având forma juridică menționată mai sus și fiind constituită în mod valabil și organizată în mod corespunzător în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.

4.1.15. Administratorul nu este în insolvență și nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se intenționează a fi desfășurată împotriva Administratorului.

4.1.16. Orice informații și documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor din prezentul și/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere și garantează 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 Unitatea aflată în proprietatea și în administrarea Societății ..., în vederea dezvoltării activităților sale economice

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

4.2.3. Prezentul Contract și Actul de Constituire a Dreptului de Superficie au fost încheiate în mod corespunzător și valabil de către Rezident și constituie obligații legale, valabile și angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract și din Actul de Constituire a Dreptului de Superficie.

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

4.2.5. Societatea și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial Ștei conform **Ofertei nr.**/.....

4.2.6. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de negociere directă și în documentele de identificare sunt complete și reale.

4.2.7. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "**Legi**" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

4.2.8. Rezidentul nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva Rezidentului.

4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv

interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, Rezidentul nu poate fi ținut răspunzător pentru nicio încălcare de către terțe părți a obligațiilor legale privind protecția mediului.

4.2.11. Orice informații și documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliați ai acestuia, consultanți sau altor persoane desemnate de către aceștia, sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor prevăzute de prezentul.

4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte și nu induc în eroare și este de acord că respectivele declarații și garanții vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existență prezentului Contract.

4.2.13. În cazul în care oricare dintre părți va lua cunoștință în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declarațiilor și garanțiilor din prezentul, va informa în mod prompt celelalte părți despre aceasta.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul constituirii și exercitării dreptului de folosință asupra Unității și Infrastructurii, pe întreaga Durată, Rezidentul va plăti Administratorului, la scadență, prețul reprezentând echivalentul în Lei al sumei delei/mp/lună, după cum urmează:

5.1.1. Începând cu data intrării în vigoare a prezentului Contract, Rezidentul va achita Administratoruluilei/mp/lună, cu titlu de Redevență, sumă ce se va plăti în termen de 10 (zece) zile de la data primirii facturii, cu excepția primei tranșe care se va achita în termen de 15 (cincisprezece) zile de la emiterea facturii.

5.1.2. Adicional, Rezidentul va achita Taxa de administrare în cuantum de /mp/an, sumă ce se va achita semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii. Taxa de administrare se va percepe de către Administrator de la data intrării în vigoare a prezentului Contract.

În cazul în care Rezidentul va cumpăra Unitatea în conformitate cu prevederile prezentului Contract, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare prin care Administrația Publică Locală a orașului Ștei se obligă să-i asigure Rezidentului serviciile specificate la art.2.2.

Neprezentarea - în termen de 10 zile de la cumpărarea Unității - la administrația Parcului Industrial Ștei, în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării noului contract de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în sumă de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial Ștei, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii noului contract de administrare cu Administrația Publică Locală a orașului Ștei.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părți, în contul nr..... deschis la Trezoreria Statului.

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administrare se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la Articolul 5.1. se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.

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

5.4. În cazul neplății Taxei de administrare în termen de **15 (cincisprezece)** zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere nu poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Taxa de administrare va fi actualizată anual cu rata inflației în Zona Euro, categoria Servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

5.6. Pe lângă plata Redevenței și a Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terțe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

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

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

6.1.4. După ce **Rezidentul** a finalizat 100% investiția la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei de **3.000.000 EUR (treimilioane EURO) fără T.V.A. și după realizarea numărului minim de noi locuri de muncă, Rezidentul** va avea dreptul preferențial de a cumpăra **Unitatea**, conform promisiunii unilaterale de cumpărare încheiate.

Prin *investiție* se înțelege investiția prin care **Rezidentul** a creat cel puțin ~~200 (două sute)~~ noi locuri de muncă și a cărei valoare (mijloace fixe utilizate de către **Rezident**) este de minimum ~~3 (trei) milioane Euro~~, fără T.V.A.

În cazul în care **Rezidentul** intenționează să își exercite acest drept, acesta va transmite **Administratorului** o notificare scrisă referitoare la intenția sa de a cumpăra **Unitatea** 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 **Administratorul** primește notificarea mai sus menționată, părțile vor desemna de comun acord sau prin tragere la sorți un evaluator autorizat care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a **Proiectului**. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către **Rezident**.

Realizarea numărului minim de noi locuri de muncă va fi demonstrată de către **Rezident** printr-o declarație pe proprie răspundere a reprezentantului său legal sau prin orice alt document scris și asumat care va însoți în mod obligatoriu notificarea adresată **Administratorului** Parcului.

Contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect **Unitatea** va fi încheiat între **Administrator** (în calitate de proprietar al **Unității** și de vânzător) și **Rezident** (în calitate de cumpărător). Prețul plătit de **Rezident** pentru **Unitate** va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele datorate cu titlu de Redevență și plătite de către **Rezident** de la data intrării în vigoare a

prezentului Contract și până la data achiziției **Unității**. **Rezidentul** va achita cu titlul de preț total de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din prețul **Unității** de lei/**mp.**(actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlul de **Redevență** (și actualizate anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării **Unității**.

6.1.5. Pe durata desfășurării în Parcul Industrial **Ștei** a activităților pentru care este autorizat și care se încadrează în profilul de activitate al parcurilor industriale, de a beneficia, din partea furnizorului legal de ajutor, de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate în Codul fiscal aprobat prin Legea nr.571/2003 și în legislația relevantă, inclusiv în hotărârile Consiliului Local al Orașului Ștei.

Pentru a beneficia de aceste scutiri, după intrarea în vigoare a prezentului Contract, **Rezidentul** este obligat să întocmească și să transmită, pe propria cheltuială și pe propria răspundere, către furnizorul ajutorului de stat Orașul Ștei - Primăria Orașului Ștei documentația necesară, în conformitate actele normative în vigoare la data depunerii documentației.

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

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

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

6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.

Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3-zile lucrătoare înainte de inspecție.

Respectivele Inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.

6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.

6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.

Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

7.1.1. Să realizeze **Proiectul** propus constând în dotarea/exploatarea **Unității** destinate activităților **Administratorul** recunoaște prin prezentul Contract că instalațiile și alte bunuri accesorii care vor fi realizate/amplasate de către **Rezident** în cadrul **Unității**, conform prezentului Contract, devin și vor rămâne în proprietatea exclusivă a acestuia, inclusiv conductele, cablurile și rețelele electrice aferente.

7.1.2. Să folosească **Unitatea**, **Infrastructura comună** și **Infrastructura exclusivă** cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, exceptând uzura normală, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contractului de administrare și prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial ... **Ștei**, ale altor regulamente proprii adoptate de către **Administrator** și ale prezentului Contract.

7.1.3. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract, să nu ceseze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra **Unității** și asupra Infrastructurii sau să schimbe destinația **Unității** ori natura activității/activităților desfășurate.

7.1.4. Să desfășoare în Parcul Industrial **Ștei** exclusiv activități autorizate, acceptate de către **Administrator** și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial **Ștei**, care face parte integrantă din prezentul Contract (**Anexa**);

7.1.5. Să plătească **Redevența, Taxa de administrare** și orice alte sume de bani datorate de către **Rezident** în baza contractelor/înțelegerilor dintre părți, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V;

7.1.6. Să încheie în favoarea **Administratorului promisiunea unilaterală de cumpărare a Unității** identificate la art.2.1. din prezentul Contract.

Pe întreaga durată a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, **Rezidentul** va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial **Ștei**, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.

În cazul producerii unor pagube din culpa **Rezidentului**, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri aflate în proprietatea/folosința **Rezidentului** și/sau a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial **Ștei**.

7.1.7. Anterior încheierii de către **Administrator** a contractului de antrepriză având ca obiect finalizarea construcției destinate desfășurării activității de către **Rezident**, să agreeze și să comunice **Administratorului** design-ul conceptual și proiectul tehnic pe baza cărora vor fi executate lucrările de construcție.

7.1.8. Să înceapă activitatea pentru care este autorizat și care respectă profilul de activitate al Parcului Industrial ... **Ștei** în termen de maximum o lună de la data intrării în vigoare a prezentului Contract;

7.1.9. Să realizeze **Proiectul** asumat cu respectarea autorizațiilor/avizelor/acordurilor necesare, conform prevederilor legale aplicabile.

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

Obligația **Rezidentului** de a menține numărul de angajați inițial asumat și realizat rămâne valabilă pe toată durata desfășurării activității în Parcul Industrial **Ștei**, indiferent dacă **Rezidentul**, finalizând investiția asumată, nu dorește să își exercite dreptul de preempțiune cu privire la cumpărarea **Unității** aflate în folosința sa.

Nerespectarea de către **Rezident** a obligației privind menținerea numărului de angajați, stipulat în **Anexa**, atrage după sine pierderea dreptului de a beneficia de facilitățile fiscale acordate de Orașul **Ștei** conform legii.

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

Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către **Rezident**.

7.1.12. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv *Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu* (**Anexa**), precum și să obțină, după caz, acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea **Unității** care reprezintă obiectul prezentului Contract.

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

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

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

7.1.16. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Proprietar/**Administrator** și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și **Administrator**;

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

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

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

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

7.1.21. În situația în care a cumpărat **Unitatea** conform termenilor și condițiilor din prezentul Contract, să încheie cu **Administratorul** - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unității - un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe conform Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Ștei;

Neprezentarea, în termen **de 10 (zece)** zile de la cumpărarea unității, la administrația Parcului Industrial ... ȘTEI în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în valoare de **300 Euro/zi lucrătoare** de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial ȘTEI, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea ...

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

7.2. Administratorul are următoarele obligații:

7.2.1. Să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract și din Contractul de Suprafață.

7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri naționale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum și la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepția celor situate în interiorul unităților folosite/deținute în mod exclusiv de alți rezidenți ai Parcului Industrial).

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

7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice existente (apă, canalizare, electricitate, energie termică etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelelor de utilități sunt în curs de execuție.

7.2.5. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Orașul Ștei.

7.2.6. Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitate.

7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, și să își execute în mod corespunzător obligațiile derivând din acestea, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia.

7.2.8. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.

7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu cel puțin 15 zile anterioare datei execuției,

exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă a Administratorului și/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilități, situație în care Administratorul îl va anunța pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).

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

7.2.11. Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.

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

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

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

7.2.15. Să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.

7.2.16. Orașul Ștei, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul și din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Orașului Ștei și care este necesară pentru folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.

7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.

7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și prezentul Contract.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe intră în vigoare la data predării de către Administrator, respectiv a primirii de către Rezident a Unității identificate la art.2.3. din prezentul Contract.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în oricare din următoarele cazuri:

9.2.1. *Prin simpla notificare adresată de către **Administrator Rezidentului**:*

- a) în situația în care **Rezidentul** nu plătește **Redevența** și/sau **Taxa de Administrare** în termen de **90 (nouăzeci)** zile lucrătoare de la data emiterii facturii;
- b) în situația în care **Rezidentul** nu folosește **Unitatea** aflată în folosința sa conform destinației stabilite în art.II și nu remediază această situație într-un termen de **90 (nouăzeci)** zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către **Administrator**;
- c) în situația în care **Rezidentul** nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și Anexelor care fac parte integrantă din prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de **90 (nouăzeci)** zile de la data primirii notificării scrise trimise de către **Administrator** menționând caracteristicile acestei încălcări;
- d) în cazul în care **Rezidentul** nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la Art. VII, punctele 7.1.8., 7.1.9. și 7.1.10. din prezentul Contract, respectiv cele referitoare la începerea activității propriu-zise, la finalizarea integrală a investiției și la realizarea numărului minim de noi locuri de muncă.
- e) în situația în care **Rezidentul** încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial ... Ștei (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și nu remediază această situație într-un termen de **90 (nouăzeci)** zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către **Administrator**.

9.2.2. Prin simpla notificare adresată de către **Rezident Administratorului**, dacă **Administratorul** nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de **90 (nouăzeci)** zile de la data notificării scrise trimise de către **Rezident** prin care se reclamă o astfel de încălcare. În această situație vor fi aplicate dispozițiile **art.7.1.23** din prezentul Contract.

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

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

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

9.4.2. Titlul de Parc Industrial acordat încetează sau este revocat sau anulat;

9.4.3. **Rezidentul** își încetează activitatea în Parcul Industrial **Ștei** și dreptul de proprietate asupra **Unității** nu i-a fost transferat până la această dată;

9.4.4. **Unitatea** aflată în folosința exclusivă a **Rezidentului** este transferată în deplina proprietate a acestuia.

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

9.6. În cazul în care **Rezidentul** se regăsește în oricare dintre situațiile prevăzute la subpunctele 9.2.1., 9.4.1. sau 9.4.3., **Administratorul**, prin mijloace proprii, are dreptul să reintre de îndată în posesia **Unității** ce a format obiectul prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe.

9.7. În cazul rezilierii/denunțării/încetării prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe, acesta va fi radiat din Cartea Funciară.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administratorse va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați și care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.

11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.

11.3. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult **15 zile de** la apariția acestora, oferind dovezi în acest sens.

11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

12.1. Acest Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.

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

12.3. Orice dispută născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluționată amiabil) va fi soluționată de instanțele competente.

Art. XIII. COMUNICĂRI

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

13.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.

13.3. Toate comunicările vor fi trimise la adresele menționate în prezentul contract sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului.

În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau

partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiție esențială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agreea cu bună credință prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putință de cele declarate nule sau anulate, cu excepția (în situația în care acestea sunt condiții esențiale) cazului în care oricare dintre părți decide să înceteze unilateral prezentul Contract și să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.

14.2. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților fără acordul prealabil expres al celorlalte părți nicio asemenea informație, înainte și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.

14.3. Părțile vor furniza cu buna-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, și vor încheia documentele și actele, precum și vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.

14.4. Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în același număr de exemplare ca și Contractul:

- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial ȘTEI

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediul Societății Administrației Publice Locale a orașului Ștei, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**ADMINISTRATOR,
ORAȘUL ȘTEI (PROPRIETAR)**

REZIDENT,

**PRIMAR
ing. BALAJ Gheorghe Iulian**

Societatea

**SECRETAR
jrs. DALE Voichița Mariana**

**ȘEF SERV. FIN-CONTABIL
ec. LOLEA Elena**

**SERVICIUL U.A.T.
ing. MUȚ Dan**

**Vizat,
jrs. Hasan Andrei**

ANEXA la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr.....

PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A UNITĂȚII EXISTENTE ÎN PARCUL INDUSTRIAL ȘTEI

Încheiat astăzi,

Între:

Administrația Publică Locală a orașului Ștei., cu sediul Ștei, str. Andrei Mureșanu, Nr.4B, parter, CUI _____ reprezentată de către prin ing. BALAJ Gheorghe Iulian, având funcția de Primar, în calitate de *Administrator*

și

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

Se predă/se primește Unitatea în suprafață de m.p. , situat în Parcul Industrial Ștei, identificată prin Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

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

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

Unitatea va fi utilizată de către Rezident numai în conformitate cu prevederile *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....* și ale Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Ștei, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial Ștei.

Administrator,

Rezident,