

REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL BUCOVINA I

Preambul

Parcul Industrial Bucovina I este situat pe teritoriile administrative ale Orașului Salcea și Comunei Dumbrăveni din Județul Suceava. Terenul pe care este amplasat parcul industrial se află în proprietatea privată a Județului Suceava. Parcul funcționează sub directa gestionare și administrare a societății Parcuri Industriale Bucovina S.A., întreprindere publică deținută de Județul Suceava, Municipiul Suceava, Orașul Salcea, Comuna Adâncata și Comuna Dumbrăveni. Titlul de parc industrial este deținut de Parcuri Industriale Bucovina S.A. în temeiul Ordinului M.L.P.D.A. nr. 1244/2020.

Proprietarul terenului Județul Suceava a transferat dreptul de a administra și gestiona parcul industrial în baza prevederilor Legii nr. 186/2013, actualizată, precum și în baza Contractului de dare în administrare încheiat în conformitate cu Hotărârea Consiliului Județean Suceava nr. 38/25.02.2021 către societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A., administratorul Parcului Industrial Bucovina I. Exploatarea unităților existente în parcul industrial are la bază contractele de administrare și prestări de servicii conexe încheiate de administrator cu persoanele juridice care desfășoară activități economice încadrate în profilul parcului industrial.

Parcuri Industriale Bucovina S.A. poate valorifica bunurile din Parcul Industrial Bucovina I prin închiriere în cazul spațiilor aferente clădirilor și prin transmiterea dreptului de a construi, prin constituirea unui drept de suprafață, în cazul terenului.

Termeni și expresii

Prezentul regulament stabilește cadrul general al regulilor privind modul în care funcționează parcul industrial în relația cu persoanele juridice care doresc să închirieze spații în facilitățile construite sau să acceseze suprafețe de teren disponibile și să beneficieze de serviciile Parcului Industrial Bucovina I.

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

- **Parcul Industrial Bucovina I** – parcul industrial situat în Plopeni, Salcea, județul Suceava, str. Aeroportului nr. 1, în suprafață de 13,745 ha, constând în terenul aferent, în construcțiile existente și cele ce vor fi realizate și în infrastructura parcului industrial, aflate în proprietatea Județului Suceava, în proprietatea/administrarea administratorului și/sau în folosința rezidenților și în cadrul căruia rezidenții parcului desfășoară activități economice, industriale, de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative într-un regim de facilități specifice;
- **infrastructura parcului industrial** – ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport, parcuri, drumuri edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial care se află în proprietatea Județului Suceava și/sau a administratorului ori în administrarea/exploatarea administratorului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial;
 - **unitate** – parte integrantă a parcului industrial, reprezentată de parcela de teren sau de spațiul aferent clădirii/clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, proprietatea Județului Suceava și/sau a administratorului parcului sau aflată în administrarea/exploatarea administratorului parcului, conectată la infrastructura parcului, în cadrul căreia unul sau mai mulți dintre rezidenții parcului, după caz, desfășoară activități economice, în prealabil autorizate, de cercetare științifică și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în cadrul parcului industrial, într-un regim de facilități specifice, cu respectarea dispozițiilor legale;
 - **zone/spații comune** – înseamnă părțile și dotările din clădirile parcului industrial, altele decât unitățile închiriate, unde publicul are acces nerestricționat și sunt de folosință generală și comună, cum ar fi căi de circulație, coridoare de acces, holurile de la intrare, scările, lifturile și toaletele;

- **administratorul parcului** – societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A., persoană juridică română, având forma de întreprindere publică (conform art. 2 punct 2 lit. b) din O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanta coporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare), societate pe acțiuni care își desfășoară activitatea în conformitate cu actul constitutiv, cu Legea nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu legislația română în vigoare, înființată în condițiile legii de fondatorii Județul Suceava, Municipiul Suceava, Orașul Salcea, Comuna Adâncata și Comuna Dumbrăveni cu scopul de a constitui un parc industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, de a gestiona și administra parcul industrial în conformitate cu Ordinul MLPDA nr. 1244/2020 și cu actele normative aplicabile parcurilor industriale;

- **rezidentul parcului** – orice operator economic, persoană juridică română și/sau străină, ONG-uri, instituții de cercetare și alte entități care nu au personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc. în cadrul parcului în calitate de proprietar, chiriaș, titular al unui drept de suprafață sau în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe;

- **investiție** – valoarea construcției finalizate (exceptând platformele betonate) și a celorlalte mijloace fixe utilizate de rezident în desfășurarea activității pentru care este acceptat să funcționeze în parcul industrial;

- **proiect** – investiția constând în lucrări de construcții propusă și asumată de rezidentul parcului;

- **regulamente** – acte juridice unilaterale elaborate de către administratorul parcului, cu forță obligatorie față de toți rezidenții parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare și funcționare a parcului industrial;

- **contract de administrare și prestări de servicii conexe** – contractul încheiat în formă scrisă între administratorul parcului și rezidentul parcului, prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre administratorul parcului și rezidentul parcului, în sensul că le reglementează drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind asigurarea folosinței a uneia sau 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;

- **cheltuielile de mentenanță comune** – sumele de bani datorate administratorului parcului de rezidenții parcului, lunar, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe sau a altui tip de contract reprezentând contravaloarea cotei-părți proporționale din cheltuielile operaționale efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite și alte cheltuieli operaționale, după caz, asupra infrastructurii comune și spațiilor comune, calculate și facturate de către administratorul parcului;

- **cheltuielile de mentenanță individuale** – sumele de bani datorate administratorului parcului de către rezidentul parcului, lunar, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe sau a altui tip de contract reprezentând contravaloarea cheltuielilor operaționale efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii exclusive aferente unității ce formează obiectul respectivului contract, calculate și facturate de către administratorul parcului;

- **contravaloare utilități** - sume de bani stabilite și datorate administratorului de către rezidenții parcului, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe sau altui tip de contract, contracte încheiate conform legislației specifice;

- **penalități** - daune-interese compensatorii evaluate anticipat prin intermediul regulamentelor, datorate de către cei care încalcă obligațiile ce izvorăsc din dispozițiile prezentului regulament și/sau contractului de administrare și prestări de servicii conexe, fie rezidenți, fie administratorul parcului, după caz;

Legislația aplicabilă

- Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul MDRAP nr. 2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale, actualizat;
- Codul civil;
- Legea nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA nr. 1244/2020 privind acordarea titlului de parc industrial Societății Parcuri Industriale Bucovina S.A.;
- toate reglementările legale privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Hotărârea Consiliului Local al Orașului Salcea nr. 46/2020 privind aprobarea documentației de urbanism plan urbanistic zonal pentru construire parc industrial pe amplasamentul și în vecinătatea Centrului Economic Bucovina;
- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dumbrăveni privind aprobarea planului urbanistic zonal în vederea „Construirea unui parc industrial pe amplasamentul și în vecinătatea Centrului Economic Bucovina”.

1. Prevederi generale

1.1. Administrarea PARCULUI INDUSTRIAL BUCOVINA I se realizează de către Parcuri Industriale Bucovina S.A., care va urmări ca în Parc să se desfășoare cu preponderență următoarele activități:

- a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf, inclusiv activități specifice economiei circulare ;
- b) agroalimentar, bioeconomie, biotehnologie;
- c) afaceri, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- d) distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- e) servicii, în care predomină industriile prestatoare de servicii;
- f) 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: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

1.2. Toate activitățile care se vor desfășura în cadrul parcului industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului. Totodată, rezidenții parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați.

1.3. Nicio activitate desfășurată de oricare dintre rezidenți nu trebuie să afecteze activitățile celorlalți rezidenți sau ale administratorului.

1.4. Rezidenții parcului industrial pot beneficia de facilități fiscale stipulate în Codul fiscal în conformitate cu reglementările legale în vigoare privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale. Pentru a beneficia de facilități/scuturi, anterior demarării lucrărilor de construcții, rezidentul se obligă să întocmească și să transmită, pe proprie răspundere, autorităților competente documentația necesară, în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 2980/2013 și cu alte acte normative naționale/locale în vigoare la data depunerii documentației.

2. Activitățile acceptate în Parcul Industrial Bucovina I

2.1. La data încheierii contractului de administrare și de prestări de servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial Bucovina I trebuie să aibă ca obiect de activitate principal una din activitățile economice cuprinse în Codurile CAEN la punctul 1.1.;

2.2. Rezidenții parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

3. Drepturile și obligațiile societății-administrator Parcuri Industriale Bucovina S.A.

3.1. În Parcul Industrial Bucovina I societatea-administrator Parcuri Industriale Bucovina S.A. are dreptul de a:

- a) efectua selecția rezidenților în parc;

- b) încheia contractele de închiriere și contracte de suprafață pentru terenurile din parcul industrial;
- c) încasa de la rezidenții parcului industrial și de a folosi sumele de bani datorate administratorului de către aceștia, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe, a contractelor de suprafață sau altor tipuri de contracte și a prezentului regulament;
- d) acorda dreptul de acces și de racordare la infrastructura de utilități a parcului;
- e) emite regulamente obligatorii pentru rezidenții parcului;
- f) sesiza orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul parcului industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către societatea administrator;
- g) acorda dreptul de folosință oneroasă asupra spațiilor disponibile din clădirile administrate aflate în proprietatea Județului Suceava, conform legii;
- h) acorda dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Județului Suceava, conform legii;
- i) constituie dreptul de suprafață conform Codului Civil, asupra parcelelor de teren aflate în proprietatea Județului Suceava;
- j) exercita orice alte drepturi stipulate în contractele de suprafață, de administrare și prestări de servicii conexe, alte tipuri de contracte și în regulamentele proprii.

3.2. Societatea-administrator Parcuri Industriale Bucovina S.A. are următoarele obligații:

- a) respectă și monitorizează aplicarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții parcului; nu se implică în practici abuzive împotriva rezidenților parcului; stimulează constituirea de noi locuri de muncă; monitorizează modul în care rezidenții parcului industrial respectă regulamentul de organizare și funcționare a parcului industrial;
- b) monitorizează derularea contractelor încheiate cu rezidenții în parcul industrial și urmărește respectarea de către aceștia a obligațiilor contractuale asumate, a regulamentelor în vigoare precum și a hotărârilor Consiliului Județean Suceava ce fac referire la parc;
- c) efectuează selecția rezidenților dintre operatorii economici care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului regulament și a altor regulamente aplicabile;
- d) încheie contracte de administrare și prestare de servicii conexe și/sau orice alte tipuri de contracte pe care administratorul este autorizat de Județul Suceava, în calitate de proprietar al terenului și clădirilor aferente, să le încheie cu rezidenții parcului industrial selectați potrivit prezentului regulament;
- e) asigură rezidenților parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestare de servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent parcului industrial, în baza contractelor încheiate conform legii;
- f) asigură rezidenților parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii și spațiilor comune;
- g) efectuează lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizare, convenite, după caz asupra infrastructurii parcului industrial, aferentă celor 10 clădiri ale parcului, astfel încât să asigure rezidenților folosința normală asupra unităților și infrastructurii comune;
- h) încheie contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care normele legale impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții, în numele și pe seama acestora;
- i) asigură publicarea informărilor prin intermediul website-ului și/sau avizierului;
- j) gestionează fondurile obținute din activitatea de administrare a parcului industrial în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare;
- k) 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;
- l) colaborează și cooperează 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;
- m) dezvoltă parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a parcului industrial;
- n) îndeplinește orice alte obligații stipulate în contractele încheiate și/sau în regulamentele proprii.

4. Drepturile și obligațiile rezidenților

4.1. În cadrul raporturilor contractuale cu administratorul parcului industrial, rezidentul parcului are, în principal, următoarele drepturi:

- a) dreptul de folosință asupra unității care formează obiectul contractului încheiat în mod legal de societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A. cu rezidenții în baza prezentului regulament, în condiții utile și netulburate;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii/spațiilor comune și/sau exclusive, după caz, aferente unității care formează obiectul contractului de administrare și prestare de servicii conexe încheiate cu aceștia, în condiții utile și netulburate;
- c) dreptul de preempțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractele legal încheiate între societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A. și rezidenți, a contractului de dare în administrare încheiat între Județul Suceava și administrator, precum și în baza regulamentelor adoptate.

4.2. Rezidentul parcului are, în principal, următoarele obligații:

- a) să plătească administratorului parcului sumele prevăzute în baza contractului de administrare și prestare de servicii conexe și/sau orice alte tipuri de contracte încheiate cu acesta;
- b) să respecte regulamentele emise de către administratorul parcului;
- c) să nu degradeze sau deterioreze unitatea astfel încât, cu excepția uzurii normale, să o mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;
- d) să respecte destinația stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe încheiat cu administratorul și să nu folosească sau să nu permită utilizarea unității în alt scop decât de desfășurare a activităților specifice, autorizate în prealabil, conform prevederilor legale în vigoare prevăzute în contract;
- e) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității și infrastructurii exclusive aferente, respectiv infrastructurii/spațiilor comune, fără acordul prealabil scris al administratorului, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
- f) să nu ceseze în favoarea terților, în tot sau în parte, drepturile izvorâte din contractul de administrare și prestări de servicii conexe, asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al administratorului;
- g) să respecte regulile de circulație în incinta parcului elaborate de administrator;
- h) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului;
- i) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului; rezidentul va notifica societății Parcuri Industriale Bucovina S.A. referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea serviciilor de proiectare;
- j) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data semnării procesului-verbal de predare-primire a unității; rezidentul va comunica de îndată societății Parcuri Industriale Bucovina S.A. demararea lucrărilor de construcții, conform documentației;
- k) să finalizeze construcția în maximum 1 (un) an de la începere;
- l) să demareze în termen de maximum 2 (două) luni de la data finalizării construcției desfășurarea activității pentru care s-a încheiat contractul cu administratorul;
- m) să realizeze lucrările proiectului propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- n) 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, dar fără a se limita la toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare,
- o) să respecte normele de protecție a muncii SSM, PSI și SU în desfășurarea activității pentru care este autorizat și pentru care s-a încheiat contractul cu administratorul parcului;

- p) să plătească lunar sau la scadență, conform prevederilor contractuale consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii către societatea-administrator și către furnizorii prestatori cu care a încheiat contract în nume propriu;
- q) se obligă ca pentru suprafețele de teren neconstruite, aferente parcelei/parcelor asupra căreia/căroră a dobândit dreptul de folosință/ suprafață să asigure din resurse proprii toate utilitățile necesare desfășurării activității.
- r) să ofere semestrial sau la cererea administratorului informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou-create și alte informații prevăzute în contract;
- s) în situația în care utilajele/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, să doteze sau să întrețină utilajele/echipamentele cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor; în situația în care rezidentul dorește să pună în funcțiune un utilaj cu o greutate care poate afecta structura de rezistență a clădirii, va solicita anterior acestei operațiuni acordul expres al administratorului, care va fi oferit sub rezerva depunerii documentelor doveditoare prevăzute de lege sau solicitate de administrator;
- t) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcții, precum și pentru întreaga durată a contractului de administrare și de prestări de servicii conexe/alt tip de contract, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta parcului industrial, a căilor de acces, a spațiilor verzi și să nu obstrucționeze sub niciun fel căile de acces în parcul industrial;
- u) 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 spațiilor comune, 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; 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, precum și daune interese;
- v) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al administratorului – efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare a clădirii;
- w) să răspundă pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
- x) să aducă la cunoștința tuturor angajaților, colaboratorilor, agenților, furnizorilor, vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului regulament și a tuturor regulamentelor adoptate de administrator, rezidenții fiind răspunzători pentru daunele cauzate de aceștia;
- y) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și administrator;
- z) după caz, să transfere către administrator dreptul de proprietate asupra construcțiilor proiectului în termenii și condițiile prevăzute la art. 4.3 din prezentul regulament; clădirile care formează proiectul vor fi predate în starea în care acestea se află la data semnării de către părți a contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect vânzarea de către rezident către administrator a construcțiilor și/sau îmbunătățirilor existente pe teren;
- aa) după caz, să predea la încetarea contractului unitatea în stare corespunzătoare, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire; în situația în care societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A. decide să nu-și exercite dreptul de achiziționare a construcțiilor edificate de către rezident pe terenul aflat în folosința acestuia, dispozițiile art. 4.3 se vor aplica în mod corespunzător;
- bb) după caz, rezidentul va fi obligat ca la data încetării contractului să demoleze construcțiile proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea, numai în situația în care rezidentul nu a vândut construcțiile unei terțe persoane în conformitate cu dispozițiile art. 4.3., în termen de 1 (un) an de la data la care societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A. a refuzat oferta de a cumpăra construcțiile.
- 4.3.** În cazul contractelor de administrare și prestare de servicii conexe cu privire la parcelele de teren, administratorul are dreptul de a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun proiectul,

cu condiția ca administratorul să notifice rezidentul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea duratei contractului; notificarea va include și prețul de achiziție oferit care va fi calculat la valoarea de piață a proiectului la data depunerii ofertei în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent atașat notificării respective.

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

În termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării, rezidentul îi va aduce administratorului la cunoștință dacă:

- (i) dorește să prelungească durata inițială, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în contract;
- (ii) decide să vândă proiectul unui terț care a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către administrator, menționată mai sus, în condițiile asumării de către cumpărător a acelorași obligații către administrator pe care le-a avut rezidentul pe perioada concesiunii;
- (iii) este de acord cu vânzarea proiectului către administrator.

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

În cazul în care rezidentul notifică administratorului că acceptă să vândă acestuia proiectul, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător până la expirarea duratei, convenindu-se că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către administrator în notificare.

4.4. Administratorul parcului și rezidenții pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestare de servicii conexe, orice alte obligații și/sau drepturi suplimentare ale rezidenților parcului, cu respectarea legilor și regulamentelor în vigoare;

4.5. Rezidentul are obligația de a folosi unitatea, inclusiv instalațiile și echipamentele aferente, potrivit destinației acesteia și într-un mod care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți;

4.6. Rezidentul are obligația 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 adoptate de administrator.

5. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra parcelelor de teren din cadrul Parcului Industrial Bucovina I

5.1. Administrarea Parcului Industrial Bucovina I se realizează în baza contractelor pe care societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A. le încheie cu rezidenții, în urma procedurii de selecție a agenților economici care au înregistrat oferte în condițiile prezentului Regulament.

5.2. Conținutul cadru al contractului (Anexa 2) este parte integrantă a prezentului regulament. În cazul în care administratorul va încheia cu rezidenții și un alt tip de contract, conținutul cadru al contractului va putea fi completat și adaptat în mod corespunzător.

5.3. Transmiterea dreptului de folosință și de construire/constituire a dreptului de suprafață asupra terenului se va face prin:

- a) licitație publică, în cazul unor investiții cu o valoare de până la 100.000 Euro sau echivalentul acestei sume în lei, sau
- b) prin negociere directă, cu respectarea legislației în domeniul ajutorului de stat, în cazul în care un rezident îndeplinește condițiile de acces în parc, prevăzute la art. 6.1. din prezentul regulament și se angajează la o investiție cu o valoare de minim 100.000 Euro sau echivalentul acestei sume în lei.

5.4. Prin excepție și cu respectarea legislației în domeniul ajutorului de stat, la data ajungerii la termen a contractelor de locațiune cesionate de către Consiliul Județean Suceava societății - administrator, administratorul poate acorda în continuare drept de folosință asupra terenului, prin negociere directă, fără a scădea sub prețul de referință aprobat.

5.5. Rezidenților prezenți în parc le este interzis să subcedeze/subconcesioneze terenul dat în folosință sau să vândă sau închirieze spațiile de producție realizate din investiții proprii, fără acordul prealabil scris al societății-administrator.

5.6. În cazul obținerii aprobării societății-administrator, noile activități trebuie să respecte profilurile de activitate acceptate.

5.7. Rezidenților prezenți în parcul industrial le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al societății administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu excepția situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise doar cu respectarea profilului general de activitate al parcului industrial.

5.8. 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, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta parcului industrial, modalitatea de calcul a cheltuielilor individuale și a 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, cu modificările și completările ulterioare, și cu respectarea actelor de înființare și de funcționare ale societății-administrator.

6. Procedura de selecție a rezidenților pentru dreptul de folosință/suprafață asupra parcelelor de teren din Parcul Industrial Bucovina I

6.1. Accesul în parcul industrial se va face cu condiția îndeplinirii criteriilor de calificare, a cerințelor de eligibilitate și pe baza îndeplinirii unui punctaj de către fiecare aplicant, punctaj stabilit de o comisie de licitație numită de directorul general al societății-administrator.

6.2. Criteriile de calificare

6.2.1. Are dreptul de a dobândi accesul în parc, prin una din modalitățile prevăzute în prezentul regulament, agentul economic, constituit în mod legal, în baza legilor civile sau comerciale în vigoare, care dovedește faptul că:

a) nu este insolubil, în stare de faliment sau lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, cu modificările și completările ulterioare;

b) administratorul agentului economic nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni cum ar fi gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelăciune, delapidare, corupție sau altele asimilate acestora;

c) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, înregistrate la sediul social sau/și la sediile secundare, în România sau în țara de proveniență; această condiție se consideră a fi îndeplinită și în situația în care agentul economic prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal, însoțită de dovada respectării termenilor de plată din eșalonare;

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

e) desfășoară activități autorizate care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Bucovina I.

6.2.2. Cerințele enumerate la art. 6.2.1. se aplică fiecărui partener dintr-o asociere, dacă este cazul.

6.3. Informații/documente ce trebuie furnizate de către rezidenți:

6.3.1. Toți aplicanții/agenții economici trebuie să ofere cel puțin următoarele informații și să depună următoarele documente în vederea participării la o procedură de selecție/licitație în vederea dobândirii unui drept de folosință sau un drept de suprafață asupra unei parcele de teren din parcul industrial:

a) scrisoare de intenție (Anexa 1) prin care să se arate activitățile ce urmează să se desfășoare pe terenul care face obiectul contractului, quantumul minim al investiției la care se angajează rezidentul, numărul total de angajați pe care îi are și numărul minim de locuri noi de muncă pe care intenționează să le creeze în parcul industrial;

- b) declarație pe propria răspundere că nu sunt în nici una din situațiile prevăzute la art. 6.2., lit. a), b), c) și d);
- c) informații generale despre agentul economic, copie de pe certificatul de înmatriculare emis de Registrul Comerțului;
- d) garanție de participare;
- e) certificat constatator emis de către Oficiul Registrului Comerțului, actualizat;
- f) declarație financiară însoțită de ultimul bilanț/copie de pe bilanțurile contabile;
- g) certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuțiile legale, din care să rezulte că nu are restanțe, valabil la data depunerii documentației;
- h) certificat de atestare financiară privind impozitele și taxele locale din care să rezulte că nu are restanțe, valabil la data depunerii documentației;
- i) date despre asocieră, societate mixtă, consorțiu, dacă este cazul;
- j) istoricul litigiilor, inclusiv cele în curs, sau o declarație notarială/pe propria răspundere din care să rezulte lipsa litigiilor,
- k) copii legalizate/conform cu originalul ale actelor arătând statutul legal și locul de înregistrare a sediului agentului economic (certificat de înregistrare, act constitutiv, acte adiționale) și împuternicirea legală care să autorizeze semnatarul rezidentului și toată documentația care are legătură cu acestea, în cazul în care semnatarul nu este reprezentantul legal al rezidentului;
- l) organul decizional care a aprobat realizarea investiției propuse, sens în care va fi depusă hotărârea/decizia organului statutar;
- m) administratorul agentului economic va prezenta, la data depunerii documentației, cazierul judiciar;
- n) dovada împuternicirii acordate reprezentantului legal al ofertantului de a participa la procedură și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul cu administratorul.

6.3.2. În cazul procedurii de negociere directă, rezidentul trebuie să depună actele prevăzute mai sus, cu excepția celor prevăzute la lit. d).

6.3.3. În cazul negocierii directe, scrisoarea de intenție va fi însoțită de formularele referitoare la angajamentul privind investițiile asumate și descrierea activităților de producție autorizate pe care investitorul le va desfășura în Parcul Industrial Bucovina I, inclusiv procesele tehnologice folosite, angajamentul privind personalul angajat și declarația privind problemele de mediu;

6.3.4. Neprezentarea documentelor prevăzute la art. 6.3.1., 6.3.2. și respectiv 6.3.3., după caz, constituie motiv de respingere din cadrul procedurii a agentului economic.

6.3.5. Toate documentele depuse de persoana juridică străină vor fi în limba română și/sau în traducere legalizată, după caz.

6.4. Cerințe minime de eligibilitate pentru obținerea dreptului de suprafață asupra parcelelor de teren:

6.4.1. Rezidentul (aplicantul) intenționează să desfășoare în parcul industrial exclusiv activități dintre cele prevăzute la art. 2.1.

6.4.2. Rezidentul trebuie să depună actele solicitate la art. 6.3.1., 6.3.2. și respectiv 6.3.3., după caz;

6.4.3. Solicitățile înaintate de societăți care sunt parteneri în asocieră/societate mixtă/consorțiu vor îndeplini în plus următoarele cerințe:

a) rezidentul va furniza administratorului toate informațiile cerute mai sus pentru fiecare partener din asocieră/societate mixtă/consorțiu; fiecare partener va trebui să îndeplinească cerințele de calificare și eligibilitate cerute; cerințele referitoare la valori se vor considera îndeplinite și dacă partenerii le vor îndeplini cumulativ;

b) rezidentul va fi delegat într-un mod care să reprezinte legal toți partenerii; un partener va fi desemnat ca partener principal și responsabil pentru contract și o astfel de numire va fi confirmată de actul de împuternicire legală semnat de către cei autorizați legal și reprezentând pe toți partenerii.

6.4.5. Rezidentul va încheia o înțelegere preliminară sau va redacta o scrisoare de intenție prin care va declara că toți partenerii sunt egal răspunzători, în mod solidar, pentru executarea contractului, iar partenerul aflat la conducere va fi autorizat să-și ia angajamentul și să primească instrucțiuni pentru și

din partea fiecăruia și a tuturor partenerilor, și că executarea contractului, inclusiv plățile, vor fi responsabilitatea partenerului aflat la conducere.

6.4.6. Pe toată durata derulării contractelor, rezidenții sunt obligați să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului.

6.5. Caietul de sarcini și documentația de selecție

6.5.1. Directorul general al societății Parcuri Industriale Bucovina S.A. va numi o comisie de licitație care va propune caietul de sarcini și documentația de selecție. Acestea vor fi supuse aprobării Consiliului de administrație al societății Parcuri Industriale Bucovina S.A..

6.5.2. Criteriile minime pentru acordarea dreptului de folosință asupra parcelelor de teren avute în vedere la evaluarea ofertelor sunt:

- prețul oferit (redevența);
- valoarea investiției;
- numărul de locuri de muncă ce urmează a fi create.

7. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra spațiilor din clădiri/clădirilor din cadrul Parcului Industrial Bucovina I

7.1. Administrarea Parcului Industrial Bucovina I se realizează, în principal, în baza contractelor pe care societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A. le încheie cu rezidenții în urma procedurii de selecție a aplicanților care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului regulament;

7.2. Conținutul cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe cu privire la spațiile din clădirile edificate va fi adoptat de către administratorul parcului și va fi parte integrantă din prezentul regulament (Anexa 3);

7.3. Transmiterea dreptului de folosință asupra spațiilor din clădiri/clădirilor din parcul industrial se face conform procedurii prevăzute în capitolul 8 din prezentul regulament;

7.4. Rezidenților prezenți în Parcul Industrial Bucovina I le este interzis să subcedeze/subînchirieze spațiul dat în folosință fără acordul prealabil scris al societății-administrator;

7.5. În cazul obținerii aprobării administratorului parcului industrial, noile activități trebuie să respecte profilurile de activitate acceptate;

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

7.7. Transmiterea dreptului de folosință asupra spațiilor din clădiri/clădirilor se va face prin:

- a) licitație publică sau
- b) prin negociere directă, cu respectarea legislației în domeniul ajutorului de stat, în condițiile prevăzute la capitolul 8 din prezentul regulament;

7.8. Directorul general al societății Parcuri Industriale Bucovina S.A. va supune aprobării consiliului de administrație al societății Parcuri Industriale Bucovina S.A. caietele de sarcini și documentația de selecție privind acordarea dreptului de folosință asupra spațiilor din clădiri/clădirilor din cadrul Parcului Industrial Bucovina I;

7.9. 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, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta parcului industrial, modalitatea de calcul a cheltuielilor individuale și a cheltuielilor comune, 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, cu modificările și completările ulterioare, și cu respectarea actelor de înființare și de funcționare ale societății-administrator;

8. Procedura de selecție a rezidenților pentru dreptul de folosință asupra spațiilor din clădiri/clădirilor din cadrul Parcului Industrial Bucovina I

8.1. Prezentul capitol reglementează închirierea spațiilor de birouri/altor spații/halelor aferente construcțiilor din cadrul Parcului Industrial Bucovina I.

8.2. Orice persoană juridică care desfășoară una sau mai multe dintre activitățile prevăzute la art. 2.1. din prezentul regulament și îndeplinește condițiile prevăzute în prezentul capitol poate dobândi un drept de folosință asupra unui spațiu din clădirile parcului industrial.

8.3. Activitatea de selecție va fi realizată de o comisie numită de directorul general al societății Parcuri Industriale Bucovina S.A.

8.4. Descrierea minimală a etapelor procesului de selecție:

I. Anunțul: Administratorul va publica un anunț pe site-ul propriu în vederea informării entităților interesate referitor la deschiderea procesului de selecție.

II. Întocmirea dosarului de aplicare de către reprezentantul legal al entității care dorește să obțină un drept de folosință asupra spațiului disponibil în vederea închirierii în Parcul Industrial Bucovina I.

Dosarul va cuprinde următoarele informații:

- a) scrisoare de intenție în care să se precizeze activitățile ce urmează a se desfășura în spațiul care face obiectul contractului, numărul total de angajați și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze în Parcul Industrial Bucovina I;
- b) certificat constatator emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului, actualizat, după caz;
- c) ultimele situații financiare depuse la Ministerul Finanțelor;
 - d) certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuțiile sociale, din care să rezulte că nu are restante;
 - e) certificat de atestare financiară privind impozitele și taxele locale, din care să rezulte că nu are restante;
 - f) cazier judiciar al reprezentantului legal sau o declarație pe proprie răspundere că nu a suferit condamnări penale.

III. Evaluarea dosarelor: Comisia de selecție va realiza grila de evaluare a dosarelor, aprobată în prealabil de consiliul de administrație. După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, comisia de selecție va proceda la evaluarea ofertelor admisibile, putând apela, în funcție de domeniul de activitate al potențialului client, la consultanța oferită de un expert care activează în domeniul respectiv.

1. Criteriile avute în vedere în această etapă sunt:

- Compatibilitatea afacerii cu tipul parcului;
 - Numărul de locuri de muncă ce urmează a fi create;
 - Prețul oferit (chiria)
- 2. Evaluarea criteriilor menționate mai sus se va realiza în conformitate cu o grilă de notare elaborată de comisia de selecție și aprobată de Consiliul de administrație. În funcție de numărul de aplicanți se va stabili un punctaj minim de îndeplinit pentru dosarele implicate în procedura de selecție.
- 3. Dacă numărul dosarelor este superior numărului de spații disponibile în cadrul parcului, comisia de selecție va întocmi o listă cu firmele eligibile pentru încheierea contractelor de administrare și prestare de servicii conexe, precum și o listă de rezervă cu societățile care au obținut punctajul minim solicitat, dar care, în urma ierarhizării, nu pot fi găzduite de parcul industrial datorită limitărilor fizice ale construcțiilor.
- 4. Această listă de rezervă va fi utilizată în eventualitatea în care societățile selectate în prima etapă nu mai ajung, din diverse motive, să încheie contractul de administrare și prestare de servicii conexe.

IV. Atribuirea contractului și comunicarea rezultatului: După declararea admisibilităților ofertelor, comisia de selecție va propune administratorului atribuirea spațiilor disponibile și încheierea contractelor

de administrare și prestări de servicii conexe, conform ofertelor. Societatea va comunica în scris tuturor ofertanților rezultatul referitor la procedura de selecție.

V. Încheierea contractelor: În termen de maxim 15 zile de la comunicarea rezultatului, entitățile selectate vor semna contractul de administrare și prestare de servicii conexe cu Parcuri Industriale Bucovina S.A.

8.5. Administratorul poate acorda un drept de folosință asupra spațiilor prin negociere directă, fără a scădea prețul chiriei sub prețul de referință aprobat, în situația în care solicitantul este partener al administratorului într-un proiect cu finanțare europeană sau este partener al fondatorului parcului industrial sau închiriază o suprafață de minim 500 mp și/sau creează minimum 20 noi locuri de muncă.

8.6. Administratorul poate dezvolta servicii/produse/facilități generatoare de venit, proprii sau în colaborare cu alte entități, pentru susținerea și dezvoltarea mediului antreprenorial, inclusiv servicii dedicate startup-urilor, alocând în Parcul Industrial Bucovina I, în aceleași condiții ca și cele prevăzute la art. 8.5. din prezentul regulament, spații pentru activitățile de incubare, co-working etc;

8.7. Prin excepție și cu respectarea legislației în domeniul ajutorului de stat, la data ajungerii la termen a contractelor de locațiune cesionate de către Consiliul Județean Suceava societății-administrator, administratorul poate acorda în continuare drept de folosință asupra spațiilor prin negociere directă, fără a scădea sub prețul de referință aprobat.

9. Prețul folosinței – redevența/chiria și taxa de administrare

9.1. Prețul folosinței asupra parcelelor de teren

9.1.1. Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul dreptului de suprafață asupra parcelelor de teren, respectiv dreptul de folosință asupra infrastructurii comune a Parcului Industrial Bucovina S.A. este formată din:

- a) prețul folosinței parcelelor (denumit redevență);
- b) taxa de administrare percepută de către administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță;
- c) cuantumul cheltuielilor legate de utilități.

9.1.2. Cuantumul minim al redevenței percepute de administrator va fi aprobat de consiliul de administrație și va fi stabilit în baza unui raport de evaluare imobiliară efectuată de persoane autorizate în acest sens; consiliul de administrație nu poate stabili un nivel minim al redevenței inferior celui stabilit prin raportul de evaluare imobiliară;

9.1.3. Suma reprezentând contravaloarea dreptului de folosință, respectiv a dreptului de suprafață asupra terenului se stabilește anual pe baza unui raport de evaluare de specialitate.

9.1.4. Cuantumul taxei de administrare va fi aprobat de consiliul de administrație al societății Parcuri Industriale Bucovina S.A. la propunerea conducerii executive, în funcție de condițiile de piață și de contravaloarea cotei-părți proporționale a cheltuielilor efectuate lunar de administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii comune aferente unității ce formează obiectul respectivului contract;

9.1.5. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de suprafață;

9.1.6. Taxa de administrare și redevența se plătesc de către rezident începând cu data semnării contractului, o dată pe an, pe toată durata exploatării terenului în cadrul Parcului Industrial Bucovina I;

9.1.7. Plata sumelor menționate mai sus va fi efectuată de către rezidenți în lei, iar echivalentul în lei va fi stabilit pe baza cursului de schimb al BNR la data emiterii facturii; sumele datorate de rezidenți se vor actualiza anual, conform indicelui de inflație al Euro publicat de Eurostat;

9.1.8. În schimbul taxei de administrare, administratorul asigură:

- a) serviciile de iluminat public în spațiile comune;
- b) serviciile de curățare și deszăpezire în spații comune, de supraveghere a accesului la spațiile comune din parc;
- c) lucrările de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților ;

d) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, exceptând lucrările de intervenții, reparații și întreținere a infrastructurii de utilități/părți din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.

9.1.9. În cazul neplății redevenței și/sau a taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, rezidentul datorează societății Parcuri Industriale Bucovina S.A. penalități de întârziere calculate potrivit Ordonanței Guvernului nr. 13/2011 privind dobânda reală remuneratorie și penalizatoare pentru obligațiile bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar până la data plății efective și integrale; penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată; totalul penalităților de întârziere poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate;

9.2. Prețul folosinței asupra spațiilor din clădiri/clădirilor edificate

9.2.1. Prețul de referință al chiriei este propus de conducerea societății Parcuri Industriale Bucovina S.A. Cuantumul minim al chiriei percepute de administrator va fi aprobat de consiliul de administrație și va fi stabilit în baza unui raport de evaluare imobiliară efectuată de o persoană autorizată în acest sens; consiliul de administrație nu poate aproba un nivel minim al redevenței inferior celui stabilit prin raportul de evaluare imobiliară;

9.2.2. Suma totală care va fi plătită de rezidenți în schimbul dreptului de folosință asupra spațiilor aferente clădirilor contruite și asupra infrastructurii acestora este formată din:

a) prețul folosinței asupra suprafeței aferente contractului de administrare și prestare de servicii conexe (denumit Chirie);

b) taxa de administrare percepută de administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și a unor servicii conexe;

c) cuantumul cheltuielilor legate de utilități (refacturare);

9.2.3. Prețul de închiriere al clădirilor aparținând S.C. Parcuri Industriale Bucovina S.A. se stabilesc anual pe baza unui raport de evaluare de specialitate.

Modificări ale prețurilor de referință vor fi aprobate de consiliul de administrație al societății-administrator;

9.2.4. Taxa de administrare se calculează la suprafața spațiului construit deținut în baza contractului de administrare și de servicii conexe.

9.2.5. Taxa de administrare și chiria se plătesc de către rezident începând cu data semnării contractului, lunar, pe toată perioada utilizării spațiului în Parcul Industrial Bucovina I;

9.2.6. În schimbul taxei de administrare administratorul asigură următoarele: întreținere curentă clădiri; iluminat public în spațiile comune; servicii de curățenie în spațiile comune; întreținere curentă drumuri de incintă; întreținere spații verzi; salubritate în spațiile comune; promovare pe site-ul www.bucovina-ind-park.ro;

9.2.7. Cuantumul taxei de administrare va fi aprobat de consiliul de administrație al societății Parcuri Industriale Bucovina S.A. la propunerea conducerii executive;

9.3. Cheltuielile legate de utilități aferente spațiului închiriat vor fi refacturate rezidenților parcului de către administratorul Parcuri Industriale Bucovina I în regim pașal și/sau contorizat;

9.4. Plata sumelor menționate mai sus va fi efectuată de către rezidenții parcului în lei. Echivalentul în lei va fi stabilit pe baza cursului de schimb al BNR valabil la data emiterii facturii;

9.5. Sumele datorate de rezidenții parcului se vor actualiza anual, conform indicelui de inflație Euro publicat de Eurostat;

9.6. Modalitatea, termenele de plată și cuantumul penalităților vor fi stabilite prin caietul de sarcini și contractul încheiat între societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A. și rezident;

9.7. În vederea administrării în mod profitabil a bunurilor Județului Suceava, societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A. va putea obține și alte venituri din administrarea spațiilor/facilităților existente în cadrul parcului.

10. Durata exercitării dreptului de folosință asupra unităților disponibile în parcul industrial

10.1. Durata exercitării dreptului de folosință asupra parcelor de teren

10.1.1. În cazul atribuirii parcelor de teren, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra parcelor care formează obiectul contractelor încheiate conform legii este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

10.1.2. Durata contractului de suprafață 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, cu renegocierea redevenței.

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

10.2. Durata exercitării dreptului de folosință asupra spațiilor închiriate

10.2.1. Durata exercitării dreptului de folosință în cazul spațiilor din clădirile construite va fi cea prevăzută în contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu respectarea prevederilor Codului civil în materia contractului de locațiune;

11. Încetarea contractului de administrare și de prestări de servicii conexe (suprafață, închiriere)

11.1. Contractul de administrare și de prestări de servicii conexe (suprafață/inchiriere) se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:

- a) în situația în care rezidentul nu plătește în termen de 90 (nouăzeci) zile calendaristice de la data scadenței sumele de bani datorate administratorului în temeiul contractului încheiat;
- b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul încheiat cu societatea-administrator;
- c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul încheiat cu administratorul;
- d) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în regulamentele adoptate de societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A., iar această încălcare continuă timp de 15 zile după transmiterea unei notificări de remediere de către administratorul parcului industrial.
- e) Parcuri Industriale Bucovina S.A. încalcă, fără justificare, prevederile contractuale referitoare la asigurarea folosinței unității care face obiectul contractului încheiat cu rezidentul, iar această încălcare continuă timp de 30 de zile după transmiterea unei notificări de remediere de către cei interesați administratorului parcului industrial;
- f) revocarea dreptului de administrare al societății Parcuri Industriale Bucovina S.A.;
- g) încetarea, revocarea sau anularea titlului de parc industrial;
- h) denunțare unilaterală conform Codului civil;
- i) falimentul rezidentului;
- j) în alte cazuri prevăzute, în mod expres, în contractele încheiate cu administratorul sau de legea în vigoare.

11.2. Contractul încheiat cu administratorul încetează prin ajungerea la termen dacă nu este prelungit cu acordul părților prin contract.

11.3. În caz de încetare și/sau reziliere, administratorul are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, de îndată, prin mijloace proprii, conform prevederilor legale.

11.4. În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului de suprafață dintre rezident și societatea administrator, drepturile constituite în baza acestuia/acestora vor fi radiate din Cartea funciară.

11.5. În situația în care rezidentul renunță la investiția propusă asupra parcelei/parcelor de teren, are obligația fie de a restitui terenul în starea în care l-a primit, fie de a continua plata sumei și a taxei de administrare conform contractului încheiat, întrucât terenul fiind grevat, nu poate face obiectul unui alt contract de suprafață; în această ultimă situație, rezidentul va fi obligat ca în termen de maxim 6 luni de la data anunțării renunțării la continuarea investiției (perioadă în care va plăti sumele prevăzute în contract), fie va restitui terenul în starea în care l-a primit, fie va găsi un alt rezident care să preia investiția în aceleași condiții, fie să transfere cu titlu gratuit către societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A. investiția în forma în care se află la acea dată, cu acceptul administratorului parcului.

11.6. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractele încheiate de societatea-administrator cu rezidenții.

11.7. Soluțiile constructive discutate anterior cesiunii suprafeței nu reprezintă în sine și aprobarea acestora și nu absolvă pe rezident de obligația obținerii avizelor și acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.

11.8. Realizarea oricăror construcții pe terenul suprafețiat se va face numai după obținerea autorizației de construire conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea strictă a acesteia și a tuturor obligațiilor și autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare.

11.9. Pentru nerespectarea oricăror obligații ce izvorăsc din dispozițiile prezentului regulament, administratorul parcului este îndrituit să aplice penalități împotriva rezidenților parcului, în conformitate cu regulamentele în vigoare și contractele încheiate cu rezidenții parcului.

12. Dispoziții finale

12.1. Prezentul regulament, însoțit de anexe, este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial Bucovina I și constituie anexă la contractele ce vor fi încheiate.

ANEXA nr. 1 la Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industriale Bucovina I
(antet solicitant)

Către
PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A.

SCRISOARE DE INTENȚIE

Prin prezenta ne exprimăm intenția de a desfășura activități de producție/de servicii în **Parcul Industrial Bucovina I**. În acest scop vă comunicăm următoarele informații generale:

A. DATE DESPRE FIRMĂ:

Denumirea firmei:

Reprezentant legal:

Adresa:

Telefon, Fax, E-mail:

Pagina web:

Persoană de contact:

Profil de activitate:

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 Bucovina I, începând cu trimestrul/luna _____ anul _____ în următorul/următoarele domeniu/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/înalță 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 + 1E ☐

• 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 ☐ _____ mc / 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:

Data: _____

Semnătură autorizată: _____

ANEXA nr. 2 la Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Bucovina I

CONTRACT-CADRU

DE ADMINISTRARE ȘI PRESTĂRI DE SERVICII CONEXE (SUPERFICIE)

Nr./.....

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Societatea PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A. având sediul în Plopeni-Salcea, str. Aeroportului, nr. 1,, județul Suceava, înregistrată la O.N.R.C. cu nr., CUI, cont nr. deschis la Banca Transilvania, reprezentată de cu funcția de director general, în calitate de ADMINISTRATOR al Parcului Industrial Bucovina I, pe de o parte, și

1.2. cu sediul în str., nr., județul, cod poștal Tel., Fax., e-mail Înregistrată la cu nr. având CIF/CUI, cont IBAN nr. deschis la, reprezentată legal de cu funcția de, în calitate de REZIDENT al Parcului Industrial Bucovina I, pe de altă parte, având în vedere că

- terenul se află în proprietatea privată a Județului Suceava și se află în administrarea Societății Parcuri Industriale Bucovina I, în baza HCJ nr. și a Contractului de dare în administrare nr.;
- în baza Ordinului nr. al Ministrului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, prin care Administratorului i s-a acordat titlul de parc industrial;
- Parcul Industrial Bucovina I funcționează sub directă gestionare și administrare a societății Parcuri Industriale Bucovina S.A.;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă de a edifica pe amplasamentul Parcului Industrial Bucovina I construcții pentru desfășurarea activităților sale de și pentru a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat în urma procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ/NEGOCIERE DIRECTĂ desfășurate în perioada

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentului de organizare și funcționare a Parcului Industrial Bucovina I;

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

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie cedarea de către Administrator către Rezident, pe durată determinată, a dreptului de folosință asupra suprafeței de teren descrise mai jos („Unități”), în schimbul plății de către Rezident a Redevenței menționate în Art. 5 din Contract, precum și a dreptului de folosință asupra infrastructurii existente în parcul Industrial Bucovina

I („Infrastructurii”), în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate în Art. 5.

Terenul care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea privată a Județului Suceava și este situat în Parcul Industrial Bucovina I, având următoarele elemente de identificare:

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

Anexele și la prezentul Contract reprezintă Cartea Funciară nr. – Salcea/Carta Funciară nr. – Dumbrăveni în care este întabulat terenul, respectiv Planul de situație.

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

Rezidentul va desfășura activități de în conformitate cu planul de situație („Planul de Situație”) care constituie Anexa și cu specificațiile tehnice („Specificații Tehnice”) care constituie Anexa și alte activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A. cedează Rezidentului dreptul de folosință asupra Unității și asupra infrastructurii existente în Parcul Industrial Bucovina I pe o durată de 25 (douăzecișicinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract de administrare și de prestări de servicii conexe („Durata”).

4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A. declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are în mod legal dreptul de administrare asupra Terenului („Unității”) care formează obiectul prezentului Contract, teren aflat în proprietatea privată a Județului Suceava, în baza Contractului de administrare nr. /, aprobat prin HCL Suceava nr. /

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr. / al Ministrului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației 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 este liber de orice obstacole ascunse care ar putea împiedica Rezidentul să realizeze construirea Proiectului 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 HCL Dumbrăveni nr. / și HCL Salcea 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 acesteia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.

4.1.12. Are capacitatea, puterea și autorizarea deplină 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.

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

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.2.1. Este o societate legal constituită, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata terenul aflat în administrarea societății Parcuri Industriale Bucovina S.A. și pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice.

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

4.2.3. Nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se intenționează a se desfășura împotriva societății.

4.2.4. 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 asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

4.2.5. Organul decizional al societății
a aprobat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial Bucovina I, conform Hotărârii nr.

4.2.6. Informațiile prezentate de către rezident în Oferta nr. și în documentele de identificare sunt complete și reale.

4.2.7. Activitățile de producție și/sau Serviciile pe care le va desfășura Rezidentul pe suprafața de teren cedată în folosință exclusivă 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.

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

4.2.9. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia.

5. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul constituirii și exercitării dreptului de folosință asupra Unității, pe întreaga Durată, Rezidentul va plăti Administratorului o sumă reprezentând echivalentul în Lei al sumei deEuro/mp/25 ani, (fără TVA), după cum urmează:

5.1.1. Începând cu data semnării prezentului Contract, Rezidentul va achita Administratorului, anual, Euro/mp (fără TVA), cu titlu de redevență anuală, sumă ce se va plăti semestrial, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui semestru, cu excepția primei tranșe care se va achita în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la emiterea facturii.

5.1.2. Adițional, Rezidentul va achita Taxa de administrare în cuantum de

Euro/mp/an (fără TVA), echivalentul în lei de la data emiterii facturii conform cursului BNR, sumă ce se va achita semestrial, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui semestru. În schimbul Taxei de administrare, Administratorul va depune toate diligențele pentru a asigura următoarele Servicii: iluminat public, curățire și dezăpezire în spații comune, supraveghere acces în Parcul Industrial și în spații comune, întreținerea și repararea drumurilor de incintă comune, monitorizarea și efectuarea demersurilor către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități, până la limita Terenului cedat în folosința Rezidentului.

5.1.3. Referitor la taxa de administrare, rezidentul înțelege și acceptă că, în cazul în care există modificări excepționale ale circumstanțelor în baza cărora prezentul contract a fost încheiat, independent de voința Administratorului, și indiferent de sursa sau natura lor, în special dacă costul utilităților ce deservește spațiile și zonele comune cunoaște o majorare semnificativă (cu cel puțin 4% pe o componentă de cost), îndeplinirea obligațiilor de către Rezident în temeiul Contractului poate deveni mai oneroasă, respectiv taxa de administrare va crește în măsura necesară acoperirii majorării costurilor. În acest caz Rezidentul își va da întreg concursul pentru adaptarea taxei de administrare urmând să accepte majorarea taxei fixe în cuantumul necesar acoperirii creșterii acestor costuri.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A. la data scadenței stabilite de părți în contul nr. deschis la Banca Transilvania sau în numerar la casieria societății Parcuri Industriale Bucovina S.A.;

5.3. Sumele prevăzute la articolele 5.1.1. și 5.1.2. se vor plăti în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturii.

Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii. Factura se consideră acceptată la plată dacă nu a fost contestată în termen de 3 zile lucrătoare de la comunicare.

5.4. În cazul neplății Redevenței și/sau Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează societății Parcuri Industriale Bucovina S.A. penalități de întârziere în conformitate cu prevederile O.G. nr. 13/2011 privind dobânda legală renumeratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, până la data plății efective și integrale. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

5.5. Prețul Terenului, redevența și Taxa de administrare vor fi actualizate anual cu inflația în Zona Euro, așa cum este comunicată de Eurostat.

5.6. Pe lângă plata Redevenței și a Taxei de administrare către Administrator, Rezidentul se obligă să plătească lunar/la scadență serviciile de care beneficiază în mod direct și exclusiv și care au ca obiect, incluzând, dar fără a se limita la furnizarea apei, a energiei electrice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea cheltuielilor de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

6. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

6.1.2. De a folosi Unitatea, Infrastructura comună, respectiv Infrastructura exclusivă aferentă, după caz, 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 Terenului și să îi fie acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la

Teren, cu maximă diligență și prudență, de a nu o degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract;

6.1.4. De a beneficia de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate în Codul fiscal;

Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, Rezidentul se obligă să întocmească și să transmită, pe propria cheltuială și pe proprie răspundere, autorităților competente documentația necesară, în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 2980/2013 și/sau cu alte acte normative naționale/locale 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.

6.2.2. De a emite regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului în activitatea de gestionare și administrare a Parcului Industrial Bucovina I;

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

6.2.4. De a inspecta Terenul, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident. Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de vizită. Respectivele inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă.

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

7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

7.1.1. Să dezvolte Proiectul propus reprezentând construcția unei unități destinate

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

7.1.2. Să folosească Unitatea, Infrastructura comună, respectiv Infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu maximă diligență și prudență, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Bucovina I, 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, fără acordul prealabil scris al Administratorului, acord ce nu va fi refuzat, condiționat sau întârziat în mod nerezonabil;

7.1.4. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în Regulamentul Parcului Industrial Bucovina I, 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, inclusiv penalitățile aferente, dacă este cazul, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art. V sau în contracte/facturile emise de Administrator;

7.1.6. În termen de 4 (patru) luni de la data predării-primirii amplasamentului, să înceapă lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite

dezvoltarea Proiectului. Pentru evitarea oricărui dubiu, (i) dovada începerii procesului de proiectare se va face prezentând, la solicitarea scrisă a Administratorului, un contract de servicii de proiectare încheiat de Rezident cu un arhitect/o societate specializată care să aibă ca obiect proiectarea Proiectului și (ii) dovada începerii procedurilor pentru obținerea autorizației de construire se va face prin prezentarea, la solicitarea scrisă a Administratorului, a certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.

7.1.7. Să înceapă lucrările de construcții pentru realizarea Proiectului propus în termen de maximum 12 (douăsprezece) luni de la data intrării în posesia Unității, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului și care reprezintă Anexa la prezentul Contract. Rezidentul îl va notifica pe Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcții anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea execuției lucrărilor de construcții. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcții în vederea realizării Proiectului, precum și pe întreaga durată a Contractului de administrare și de prestări de servicii conexe, Rezidentul va păstra integritatea infrastructurii/spațiilor comune din incinta Parcului Industrial Bucovina I, 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 Bucovina I.

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

7.1.9. Să realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor 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 Bucovina I;

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 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, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.

7.1.12. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (Anexa), precum și să obțină 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., S.U. 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, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate.

7.1.15. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial Bucovina I 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 societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A.

7.1.17. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Terenului la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care

beneficiază în mod direct și exclusiv și care au ca obiect (cu titlu exemplificativ, dar nu limitativ) furnizarea apei, 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 furnizorii/operatorii de servicii autorizați.

7.1.18. Să transfere, după caz, către Administrator, dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului, în termenii și condițiile prevăzute în art. 7.2.6. de mai jos. Clădirile care formează Proiectul vor fi predate în starea în care acestea se află la data semnării de către părți a contractului de vânzare-cumpărare (Anexa nr.) având ca obiect vânzarea de către Rezident către Administrator a construcțiilor și/sau îmbunătățirilor existente pe Teren.

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

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

7.1.21. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de suprafață în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens.

După înscrierea dreptului real de suprafață în Cartea Funciară (Partea a III-a) în favoarea sa, Rezidentul va pune, neîntârziat, la dispoziția Administratorului o copie certificată a încheierii emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

7.1.22. Să predea la încetarea Contractului Unitatea în stare corespunzătoare, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire. În situația în care societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A. decide să nu-și exercite dreptul de achiziționare a construcțiilor edificate de Rezident pe Terenul aflat în folosința acestuia, dispozițiile clauzei 7.2.6. se vor aplica în mod corespunzător.

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

7.1.24. Orice alte obligații derivând din Regulamentul Parcului Industrial Bucovina I, din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare și din Codul Civil.

7.2. Societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A. are următoarele obligații:

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

7.2.2. Să asigure accesul direct de la terenul principal la rețeaua de drumuri naționale.

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-l garanteze pe Rezident împotriva pierderii totale sau parțiale a dreptului de folosință asupra Terenului și împotriva oricăror tulburări asupra acestui drept, provenite din partea sa.

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

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

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

7.2.6. Administratorul are dreptul de a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 2 (doi) ani înainte

de expirarea Duratei. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit care va fi calculat la valoarea de piață a Proiectului la data depunerii ofertei, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent atașat notificării respective.

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

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

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

(ii) decide să vândă Proiectul unui terț care a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Administrator, menționată mai sus;

În acest caz, terțul cumpărător va fi obligat în conformitate cu dispozițiile Contractului de vânzare-cumpărare să efectueze în cadrul Proiectului propus doar activitățile permise de lege în cadrul parcurilor industriale și de Regulamentul Parcului Industrial Bucovina I, precum și de a achita în continuare Administratorului taxa de administrare.

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

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

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

7.2.7. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, energie termică) la limitele Terenului.

Energia electrică va fi distribuită în interiorul Parcului Industrial la joasă și medie tensiune.

Rețeaua de gaz metan va fi disponibilă în interiorul Parcului Industrial și va putea fi extinsă la solicitarea Rezidentului, pe cheltuiala sa, adresată distribuitorului autorizat de gaz.

7.2.8. Parcuri Industriale Bucovina S.A. va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitatea aflată în folosința acestuia.

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

7.2.10. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze drepturile Rezidentului asupra Unității sau drepturile Rezidentului constituite prin prezentul Contract și/ori care să afecteze în mod negativ utilizarea de către Rezident a Infrastructurii Parcului Industrial Bucovina I.

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, la neimplicarea societății-administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la simularea 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, astfel încât să asigure Rezidentului folosința normală asupra Unității și Infrastructurii comune.

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

8. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract de administrare și prestare de servicii conexe intră în vigoare la data semnării lui de către părțile contractante.

9. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

9.2.1. Prin simpla notificare adresată de Administrator Rezidentului:

a) în situația în care Rezidentul nu plătește Redevența și/sau Taxa de administrare și/sau utilitățile 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 prezentul contract și nu remediază această situație într-un termen de 30 (treizeci) 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 nu remediază această încălcare în termen de 30 (treizeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, menționând caracteristicile acestei încălcări;

d) în cazul în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la Art. VII, punctele 7.1.6., 7.1.7. și 7.1.8. din prezentul Contract, respectiv cele referitoare la începerea lucrărilor de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului, la începerea lucrărilor de construcții pentru realizarea proiectului propus și începerea activității propriu-zise;

e) în situația în care Rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul Parcului Industrial Bucovina I (anexat) 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 societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A.

f) în situația încetării, revocării sau anulării titlului de parc industrial;

g) în situația falimentului rezidentului;

h) în situația revocării dreptului de administrare al societății Parcuri Industriale Bucovina S.A.

9.2.2. Prin simpla notificare a Rezidentului, dacă societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A. nu respectă obligația de asigurare a folosinței imobilului 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.

9.3. În situația apariției vreunui caz de încălcare de către vreuna dintre 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. Prin denunțare unilaterală, conform Codului civil.

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

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

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

10. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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.

11. FORȚA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: dezastre naturale, cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte împrejurări asimilate acestora, precum și orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă și exterioară activității părților, care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora.

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

12. INTERPRETARE ȘI LITIGII

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

12.2. Acest Contract se supune dispozițiilor legale în vigoare. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) se va decide în instanțele de judecată competente.

12.3. Contractul se interpretează conform legilor din România.

13. DISPOZIȚII FINALE

13.1. În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valabile își vor produce în continuare efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată conține o condiție esențială pentru prezentul Contract.

13.2. Părțile convin că termenele și clauzele acestui Contract sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților nicio informație din Contract sau în legătură cu Contractul, fără acordul prealabil expres al celeilalte părți, cu excepția obligației legale de dezvăluire (solicitarea instanțelor de judecată și a organelor de urmărire penală, în baza unei hotărâri judecătorești).

13.3. Rezidentul este de drept în întârziere în ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor care îi revin în temeiul prezentului Contract în conformitate cu termenii și condițiile detaliate în prezentul Contract.

13.4. Prezentul Contract reflectă în întregime voința Părților, conține întregul acord al Părților în ceea ce privește obiectul prezentului Contract, la data acestuia și înlocuiește orice acorduri, documente scrise, documente înaintate de acest Contract sau negocierile care au avut loc în scris sau oral între Părți în ceea ce privește aspectele abordate în prezentul Contract.

13.5. Rezidentul înțelege și acceptă că, în cazul în care există modificări excepționale, imprevizibile ale circumstanțelor în baza cărora prezentul Contract a fost încheiat, independent de voința Administratorului, și indiferent de sursele sau de natura lor, îndeplinirea obligațiilor de către Rezident în temeiul Contractului poate deveni mai oneroasă din cauza creșterii costurilor aferente îndeplinirii lor, iar Rezidentul declară că este în întregime conștient de posibilitatea apariției unor astfel de situații și se angajează să îndeplinească obligațiile care îi revin în temeiul prezentului Contract, independent de astfel de modificări excepționale ale circumstanțelor în baza cărora prezentul Contract a fost încheiat.

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

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

13.8. Prin semnarea prezentului Contract, Părțile confirmă că acceptă în mod expres atât clauzele standard, cât și clauzele neuzuale cuprinse în prezentul Contract, faptul că toate prevederile acestuia au fost negociate și acceptate ca atare, semnarea Contractului în forma prezentă echivalând cu acceptul expres al Părților privind toate clauzele contractuale.

13.9. Prezentul contract se completează cu prevederile Regulamentului de organizare și funcționare a Parcului Industrial Bucovina I și cu orice alte prevederi legale în domeniu, în măsura în care acestea sunt compatibile.

13.10. Anexele menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din acesta și se încheie în același număr de exemplare în care s-a încheiat Contractul:

- Anexa I – Proprietatea;
- Anexa II – Cartea funciară;
- Anexa III – Planul de situație;
- Anexa IV – Angajamentele de investiții asumate de Rezident;
- Anexa V – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu;
- Anexa VI – Procesul verbal de predare-primire a amplasamentului;
- Anexa VII – Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Bucovina I.

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediul societății Parcuri Industriale Bucovina S.A., în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR,
PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A.
Director general,
.....

REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL
.....
Administrator/Director general
.....

Anexa I - Proprietatea

Anexa II - Cartea funciară

Anexa III - Planul de situație

Anexa IV

ANGAJAMENTELE asumate de Rezident referitoare la personalul angajat

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al entității
....., cu sediul social situat în
.....

declar următoarele în numele și pe seama Entității:

Entitatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal care să-și desfășoare activitatea în cadrul Parcului Industrial Bucovina I, după cum urmează:

Personal total planificat:angajați, astfel:

- până la data de :angajați, din care: femei;
- până la data de :angajați, din care: femei;
- până la data de :angajați, din care: femei;

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez să remit societății-administrator Extrasul Revisal al entității, precum și o copie de pe ultima balanță contabilă, semnate de către reprezentantul legal al entității, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului a asumat prin Contractul de administrare și de prestări de servicii conexe.

Entitate

Data

Anexa V - Declarația rezidentului privind problemele de mediu

DECLARAȚIA OFERTANTULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

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

Ne angajăm să respectăm autorizațiile emise de Agenția pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

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

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

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

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

Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate.

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

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

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

Rezident,

Data

Anexa VI

PROCESUL VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
A TERENULUI (UNITĂȚII) DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL BUCOVINA I

Încheiat astăzi,

Între:

Societatea Parcuri Industriale Bucovina S.A., cu sediul în Plopeni-Salcea, str. Aeroportului, nr. 1,
.....CUI, reprezentată prin
....., având funcția de,
în calitate de Administrator

și

Societatea S.R.L./S.A., cu sediul în

.....

Str., nr....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr.
....., CUI

reprezentată legal de, cu funcția de Administrator, în calitate de Rezident,

Cu ocazia predării/primirii Unității în suprafață de mp, identificată în Planul de
amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări de servicii conexe nr./.....

Suprafața este delimitată prin de Unitatea la

și Unitatea la.....

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

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate, în principal, cu prevederile Contractului
de administrare și de prestări de servicii conexe nr./.....

și ale Regulamentului Parcului Industrial Bucovina I, pe toată durata desfășurării activității acestuia în
Parcul Industrial Bucovina I.

ADMINISTRATOR,
Parcuri Industriale Bucovina S.A.

REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL
SocietateaSRL/SA

Anexa VII - Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Bucovina I

Anexa nr. 3 la Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Bucovina I

CONTRACT-CADRU

DE ADMINISTRARE ȘI PRESTĂRI DE SERVICII CONEXE A BUNURILOR IMOBILE – SPAȚII DIN CLĂDIRI/CLĂDIRI (LOCAȚIUNE-ÎNCHIRIERE)

1. Părțile contractante

Societatea PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A. cu sediul în localitatea Plopeni-Salcea, județul Suceava, str. Aeroportului nr. 1,, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr., cont bancar nr., deschis la Banca Transilvania, cod fiscal, reprezentată prin, având funcția de director general, în calitate de Administrator,

și

.....
cu sediul în localitatea, județul/sectorul.....
str.nr. bl.....ap.....
înregistrată lasub nr.
cont bancar nr....., deschis la
cod fiscal, reprezentată prin
având funcția de, în calitate de Rezident,

Având în vedere că Parcul Industrial Bucovina I funcționează sub directă gestionare și administrare a Societății Parcuri Industriale Bucovina S.A.;

În baza Legii nr. 186/2013 cu modificările și completările ulterioare și a Codului Civil, Părțile au convenit încheierea prezentului contract, cu respectarea următoarelor clauze:

2. Obiectul contractului

2.1. Administratorul închiriază, iar Rezidentul ia în chirie Unitatea
.....
situată în

având datele de identificare prevăzute în Anexa nr. (schița) care face parte integrantă din prezentul contract, în scopul desfășurării în acest spațiu de către Rezident, cu respectarea strictă a Regulamentelor adoptate de Administrator, a activităților prevăzute la art. 3 din contract, sub condiția și în schimbul respectării de către Rezident a tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract, după cum urmează:

Suprafața de mp, în

Pe lângă folosința Unității, Rezidentului îi va fi asigurată folosința, împreună cu ceilalți Rezidenți și cu Administratorul, a infrastructurii/spațiilor comune în limita și măsura necesară funcționării sale, cu

respectarea prevederilor prezentului contract precum și a Regulamentelor adoptate de Administrator și potrivit destinației și naturii lor.

2.2. Administratorul predă Rezidentului Unitatea până la data de

Predarea-primirea unității se va consemna în procesul-verbal de predare-primire care va fi încheiat, menționându-se totodată starea fizică a Unității, dotările și utilitățile de care aceasta beneficiază în momentul predării-primirii, conform Anexei 2 la prezentul contract.

3. Scopul contractului

Unitatea este dată în folosința Rezidentului pentru

.....(destinația).

4. Durata contractului

4.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă deani, cu începere de la data de.....și până la data de.....

4.2. Contractul va putea fi prelungit numai cu acordul părților, neoperând tacita relocațiune. În situația în care părțile hotărăsc de comun acord continuarea raportului juridic, clauzele noului contract de administrare și prestare de servicii conexe se vor renegocia.

4.3. Contractul se poate modifica prin încheierea de acte adiționale în formă scrisă, respectivele acte adiționale făcând parte din contract.

5. Prețul contractului și modalitățile de plată

5.1. Chiria fixă lunară este deEuro/mp/lună + TVA. Chiria se plătește în avans, în lei, la cursul oficial BNR din data emiterii facturii, factura fiind emisă până în data de 10 (zece) a lunii curente pentru luna următoare. Chiria include și acoperă folosirea exclusivă a Unității închiriate și folosirea infrastructurii/spațiilor comune ale Parcului Industrial Bucovina I. Plata se face în termen de 30 (treizeci) zile de la emiterea facturii.

5.2. Alături de obligația achitării de către Rezident a contravalorii chiriei, acesta din urmă mai are, în fiecare lună, următoarele obligații pecuniare:

a) cheltuieli de utilizare pentru spații comune interioare și exterioare, în cuantum de euro/mp/lună; aceste cheltuieli se plătesc în avans, la cursul oficial BNR din data emiterii facturării, factura fiind emisă până la data de 10 (zece) a lunii curente pentru luna următoare, plata acesteia acoperind folosirea infrastructurii/spațiilor comune ale parcului industrial; plata se face în termen de 30 (treizeci) zile de la emiterea facturii; Administratorul va asigura serviciile pentru infrastructura și spațiile comune prevăzute în Regulamentul parcului industrial.

b) contravaloarea utilităților aferente spațiului închiriat și infrastructurii/spațiilor comune (energie electrică, apă, canal și alte utilități pentru care se emit documente de plată de către Administrator). Utilitățile vor fi refacturate de către Administrator până în data de 15 ale lunii pentru luna anterioară, pe baza facturii emise de furnizorii de utilități. Plata se face în termen de 10 (zece) zile de la emitere. Rezidentul va plăti direct Administratorului costul consumului utilităților pentru Unitate, în regim pașal și/sau contorizat.

5.3. Valoarea chiriei și a taxei de administrare se majorează anual, începând cu data de 1 ianuarie a fiecărui an următor încheierii contractului, cu rata inflației pentru zona euro, conform datelor Eurostat. Rezidentul declară că acceptă această majorare, nefiind necesară încheierea de acte adiționale în această situație.

5.4. Rezidentul ia la cunoștință și este de acord ca în cazul în care nu va plăti integral utilitățile în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data scadentă, Administratorul este îndreptățit să sisteze furnizarea oricăror sau tuturor utilităților pentru Unitatea închiriată până la data la care aceste plăți vor fi efectuate.

5.5. Rezidentul nu va avea dreptul de a exercita vreun drept de reducere sau reținere (refuz de plată) în ceea ce privește chiria sau celelalte plăți datorate conform prezentului Contract.

6. Obligațiile părților

6.1. Drepturile și obligațiile Administratorului

6.1.1. Administratorul are următoarele obligații:

- a) să respecte și să monitorizeze aplicarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții parcului; nepracticarea de practici abuzive împotriva rezidenților parcului; stimularea constituirii de noi locuri de muncă;
- b) să asigure Rezidentului parcului dreptul de folosință asupra Unității care formează obiectul contractului;
- c) să asigure Rezidentului parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii/spațiilor comune interioare și exterioare;
- d) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, convenite, după caz, asupra infrastructurii parcului industrial, astfel încât să asigure Rezidentului parcului folosința normală asupra unității și infrastructurii/spațiilor comune;
- e) să încheie contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care se impune încheierea acestor contracte direct cu rezidentul, în numele și pe seama acestuia;
- f) să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare la furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora;
- g) să asigure publicarea informărilor prin intermediul website-ului și/sau al avizierului;
- h) să restituie garanția de bună execuție a contractului Rezidentului în termen de 15 zile de la data încheierii procesului verbal de predare-primire a Unității către administrator, proces verbal ce se va încheia la încetarea prezentului contract. Garanția va fi restituită în întregime numai dacă nu a fost diminuată prin executarea ei de către Administrator în situațiile prevăzută în contract;
- i) să facă în timp util toate lucrările necesare de reparație capitale a Unității închiriate dacă necesitatea acestor lucrări nu se datorează culpei Rezidentului, care a folosit normal spațiile închiriate pentru activitatea sa;
- j) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul parcului, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare/planului de administrare al parcului;
- k) să colaboreze și să coopereze cu organizațiile neguvernamentale, cu camerele de comerț și industrie și, în general, cu orice persoană fizică sau juridică, în vederea implementării planului de administrare/strategiei de dezvoltare a parcului;

6.1.2. Administratorul are următoarele drepturi:

- a) să încaseze chiria și orice alte sume datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile, în cuantumul și la termenele prevăzute în prezentul contract;

- b) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea oricărei dispoziții legale în cadrul parcului și/sau oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de Administrator;
- c) să poată distribui către toți rezidenții, prin rețele proprii, utilitățile necesare funcționării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal etc.), în condițiile legii;
- d) să verifice periodic starea bunului imobil dat în închiriere pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către Rezident;
- e) dreptul de a emite Regulamente obligatorii pentru rezidenții parcului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a parcului industrial.

6.2. Drepturile și obligațiile rezidentului

6.2.1. Rezidentul are următoarele obligații:

- a) să plătească Administratorului chiria și orice alte sume datorate, inclusiv penalitățile, în cuantumul și la termenele prevăzute în prezentul contract;
- b) să folosească Unitatea, precum și infrastructura/spațiile comune, fără a aduce atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau celorlalți rezidenți, să nu o degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzuri normale, să o mențină în starea de la momentul încheierii prezentului contract;
- c) să respecte destinația stabilită prin contract și să nu folosească sau să nu permită utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice ce au fost prealabil autorizate conform Regulamentului Parcului Industrial, fără acordul prealabil scris al Administratorului;
- d) Rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului – efectuarea asupra Unității, spațiilor/infrastructurii comune a niciunei lucrări de recompartimentare, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;
- e) să nu ceseze în favoarea terților, în tot sau în parte, drepturile izvorâte din prezentul contract, fără acordul prealabil scris al Administratorului;
- f) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei parcului, precum și toate Regulamentele elaborate de Administratorul parcului;
- g) să desfășoare activitatea sa pe propria sa cheltuială și pr propriul său risc cu respectarea deplină a legislației în vigoare și în baza licențelor, avizelor, acordurilor, autorizărilor (incluzând, dar fără a se limita la acestea, respectarea normelor de protecție a muncii S.S.M., P.S.I, S.U.), aprobărilor etc. necesare activității, obligându-se pe propria răspundere și pe propria sa cheltuială să obțină și să păstreze aceste licențe, acorduri și avize valabile pe toată durata de valabilitate a prezentului Contract;
- h) să ofere semestrial sau la cererea Administratorului informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou-create etc.;
- i) în situația în care utilajele/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința Administratorului/altor rezidenți, rezidentul are obligația de a dota sau de a întreține utilajele/mașinile proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/vibrațiilor; în situația în care Rezidentul dorește să pună în funcțiune un utilaj cu o greutate care poate afecta structura de rezistență a clădirii, va solicita anterior acestei operațiuni acordul expres al Administratorului, care va fi oferit sub rezerva depunerii documentelor doveditoare prevăzute de lege sau solicitate de Administrator;

j) pe întreaga durată a contractului de administrare și prestări de servicii conexe, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta parcului industrial, a căilor de acces, a spațiilor verzi și să nu obstrucționeze, sub niciun fel căile de acces în parcul industrial;

k) 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 unității, spațiilor comune, căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parc; 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, precum și daune interese;

l) să răspundă pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a Unității precum și pentru deteriorarea totală sau parțială a acesteia, a infrastructurii/spațiilor comune, care s-ar datora culpei sale sau a prepușilor săi și să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii unității în starea pe care a primit-o în momentul încheierii contractului;

m) să permită examinarea Unității de către Administrator/orice entități abilitate să verifice activitatea desfășurată în cadrul parcului industrial;

n) să restituie Unitatea la încetarea, din orice cauză, a prezentului contract de administrare și prestare de servicii conexe în starea în care l-a primit, conform procesului verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură; să comunice suprafața locativă pe care o eliberează cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de data eliberării;

o) să facă dovada plății garanției de bună execuție a contractului, în contul bancar al Administratorului, în cuantum deEuro, echivalentul în lei la data facturării, reprezentând chiria contractului pentru 2 (două) luni, la data semnării prezentului Contract; suma va fi executată în cazul în care plata chiriei și contravalorii utilităților întârzie cu mai mult de 45 (patruzecișicinci) zile față de data emiterii fiecărei facturi. Rezidentul se obligă să completeze această garanție în termen de 10 zile de la diminuarea ei de către Administrator în acest mod; garanția de bună execuție se constituie prin depunerea de către Rezident a cuantumului stabilit în contul bancar al Administratorului; garanția are ca scop garantarea executării și respectării obligațiilor de către Rezident conform prezentului Contract; în cazul în care Rezidentul nu achită o sumă exigibilă și scadentă conform Contractului, indiferent de natura acesteia, inclusiv penalitate sau despăgubire, Administratorul are dreptul de a reține din garanție suma datorată;

p) rezidentul este responsabil pentru încheierea unui contract cu o firmă specializată care să preia deșeurile tehnice, conform normelor în vigoare, dacă este cazul;

q) în situația în care Rezidentul nu poate folosi Unitatea din vina sa exclusivă, va fi obligat la plata chiriei și a utilităților conform prezentului contract pe perioada respectivă;

r) să realizeze și să mențină numărul de noi locuri de muncă stipulat în Angajamentul referitor la personalul angajat, conform Anexei reprezentate de Angajamentul referitor la personalul angajat asumat de rezident, atașată la prezentul Contract (Anexa 3);

s) să îndeplinească obligațiile stipulate în regulamentul de prevenire a incendiilor și/sau în Regulamentele adoptate de către Administratorul Parcului.

6.2.2. Rezidentul are următoarele drepturi:

a) să exploateze Unitatea în mod direct, pe riscul și pe răspunderea și cheltuiala sa;

- b) să folosească Unitatea, infrastructura și spațiile comune cu diligența unui bun proprietar;
- c) să beneficieze de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității și să îi fie acordat dreptul adecvat de acces la spațiile comune și drumurile de incintă;

7. Alte drepturi și obligații. Răspundere contractuală

7.1. Administratorul este în drept să dispună liber cu privire la suprafața, compunerea și amplasarea spațiilor și infrastructurii comune, precum și cu privire la amenajarea acestora. Rezidentul nu va avea dreptul la nicio compensație sau micșorare sau reducere a chiriei, în caz de reducere sau reconfigurare a spațiilor comune.

7.2. Administratorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care Rezidentul nu le-a reclamat.

7.3. În baza obligației de plată de către Rezident a costurilor pentru cheltuielile de utilizare a spațiilor interioare și exterioare, Administratorul va asigura rezidentului următoarele servicii:

- consumul pentru utilitățile aferente infrastructurii/spațiilor comune;
- servicii de curățenie în spațiile comune, inclusiv îndepărtarea zăpezii;
- operarea, întreținerea, repararea și verificarea tuturor rețelelor comune, a echipamentelor mecanice și electrice aferente acestora;
- întreținerea parcarilor auto;
- repararea, întreținerea, curățarea și decorarea infrastructurii/spațiilor comune.

7.3.1. Administratorul are dreptul de a restrânge, adăuga, extinde, diversifica sau modifica serviciile, periodic, în condițiile în care acționează în mod rezonabil în toate circumstanțele.

7.4. Părțile au convenit prin prezentul Contract că Administratorul nu este responsabil față de rezident pentru orice acțiune, omisiune sau neglijență a oricărei persoane care s-a obligat să presteze serviciile în baza unui contract sau a unui subcontract încheiat cu Administratorul.

7.5. Administratorul nu este responsabil de nici o daună sau prejudiciu provocate de către rezident unității închiriate sau terților.

7.6. Rezidentul poate deține și folosi în mod pașnic Unitatea închiriată pe toată durata contractului fără a fi deranjat sau întrerupt de către Administrator, cu condiția îndeplinirii tuturor obligațiilor sale materiale inclusiv efectuarea tuturor plăților conform prezentului contract.

7.7. Administratorul nu va fi răspunzător față de Rezident sau terțe persoane cu privire la orice daună cauzată bunurilor sau proprietății sau orice vătămare a oricărei persoane în Unitatea închiriată sau în parcul industrial, cu excepția situației în care daunele sunt cauzate de grava neglijență sau acțiunea intenționată a Administratorului.

7.8. Rezidentul este responsabil și va despăgubi Administratorul pentru amenzile, reclamațiile, daunele provocate de Rezident, precum și de persoanele autorizate de către acesta, daune care provin direct sau indirect în urma oricărei obligații a Rezidentului în baza prezentului Contract sau Regulamentelor adoptate de Administrator.

7.9. Prin semnarea contractului de administrare și de prestări de 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 tuturor unităților existente în Parcul Industrial.

8. Penalități și daune interese

8.1. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei și a celorlalte costuri la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

8.2. În cazul neplății facturilor emise conform prezentului contract, rezidentul datorează și plătește administratorului parcului penalități de întârziere care se calculează pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv dobânzi penalizatoare egale cu un procent de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere din suma în lei datorată, scadentă și neachitată; dobânzile penalizatoare se vor datora și achita pentru perioada cuprinsă între prima zi următoare datei scadenței și data plății efective și integrale – procent aplicat asupra sumei în lei datorate. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate. Rezidentul este de drept și fără notificare pus în întârziere începând cu prima zi lucrătoare ulterioară aceleia în care termenul de plată stabilit prin contract a expirat.

8.3. Plata se consideră realizată la data la care este creditat contul creditorului în conformitate cu prevederile Codului Civil.

8.4. Administratorul va emite facturile pentru toate plățile datorate și/sau efectuate de către Rezident. Părțile convin în mod expres că toate facturile aferente derulării Contractului vor fi emise de către Administrator și transmise Rezidentului prin e-mail sau prin fax sau prin predarea acestora la Unitatea închiriată. În cazul trimiterii prin e-mail, pentru a se face dovada transmiterii facturilor, va fi suficient ca Administratorul să prezinte o copie a mesajului electronic prin care factura a fost expediată către Rezident ori prin primirea acesteia de către angajații din Unitatea închiriată. Rezidentul este obligat ca dacă nu recepționează o factură aferentă unei obligații de plată sau unei plăți să notifice în scris Administratorului neprimirea acestei facturi deși au trecut 5 (cinci) zile de la momentul la care această factură trebuia să-i fie transmisă. Dat fiind sistemul convenit de comunicare a facturilor, Rezidentul nu poate invoca neprimirea facturii decât dacă a reclamat în scris, iar Administratorul nu a remediat problema în termen de maxim 3 (trei) zile de la data primirii reclamației.

8.5. Întârzierea plății facturilor cu mai mult de 15 (cincisprezece) zile de la data scadenței dă dreptul Administratorului de a executa garanția de bună execuție a Contractului.

În cazul în care Rezidentul nu plătește oricare dintre sumele datorate, contravaloarea chiriei, a utilităților și/sau penalitățile contractuale, în mod corespunzător și la timp, Administratorul are dreptul unilateral de a accesa garanția de bună execuție a Contractului, fără a deroga de la dreptul Administratorului de a calcula și factura Rezidentului penalități de întârziere, pe care Rezidentul este obligat să le achite.

8.6. 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.

9. Încetarea contractului

9.1. Contractul încetează în următoarele situații:

a) expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, dacă acesta nu a fost prelungit conform prevederilor prezentului contract;

b) prin denunțarea unilaterală de către Rezident, cu preaviz de 90 (nouăzeci) de zile. În acest caz de denunțare unilaterală, rezidentul are obligația să achite obligațiile scadente la zi, iar Administratorul are dreptul să execute, total sau parțial garanția de bună execuție stabilită;

c) pierirea bunului;

d) acordul de voință al părților;

e) prin reziliere, de plin drept, fără punere în întârziere și fără notificare prealabilă, la cererea Administratorului dacă:

1. Rezidentul nu a achitat chiria contractului sau utilitățile în termen de 60 (șaizeci) zile de la data emiterii facturii sau nu a reîntregit garanția de bună execuție în termen de 15 zile de la data executării acesteia de către Administrator;

2. Rezidentul subînchiriază spațiul sau cesionează contractul fără respectarea prevederilor contractuale;

3. Rezidentul nu respectă destinația spațiilor închiriate, în tot sau în parte, schimbând destinația fără acordul scris al Administratorului;

4. Rezidentul exploatează Unitatea închiriată încălcând prevederile contractuale sau legislația în vigoare, iar această încălcare a obligațiilor continuă timp de 15 (cincisprezece) zile după trimiterea de către Administrator a unei notificări scrise în acest sens de către Rezident și dacă în această perioadă de timp Rezidentul nu a remediat încălcarea obligației;

5. Rezidentul afectează sau deteriorează structura Unității închiriate și/sau a zonelor/spațiilor/infrastructurii comune ale parcului industrial;

6. Rezidentul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a Unității închiriate sau a spațiilor/infrastructurii comune;

7. Rezidentul nu a depus dovada constituirii garanției de bună execuție, în termen de 7 zile de la data încheierii prezentului contract;

8. Rezidentul nu și-a îndeplinit obligația prevăzută la art. 6.2.1., lit. r din prezentul contract;

9. Rezidentul nu îndeplinește obligațiile stipulate în regulamentul de prevenire a incendiilor și/sau în Regulamentele adoptate de către Administratorul Parcului;

10. Rezidentul încalcă orice prevedere a Contractului sau orice altă obligație a sa conform contractului și nu corectează această încălcare după primirea din partea Administratorului a unei notificări scrise;

g) prin reziliere, la cererea Rezidentului, dacă Administratorul nu își respectă obligațiile prevăzute în contract;

h) prin încetarea, revocarea sau anularea titlului de parc industrial;

i) prin falimentul rezidentului parcului;

j) prin revocarea dreptului de administrare al societății Parcuri Industriale Bucovina S.A.;

k) prin revocare unilaterală conform Codului civil.

9.2. După rezilierea Contractului, Rezidentul nu are dreptul la nicio rambursare pentru amenajări, modificări sau întreținere, indiferent dacă acestea au fost desfășurate cu sau fără aprobarea Administratorului.

9.3. În cazul rezilierii Contractului sau la expirarea duratei Contractului, Rezidentul va fi responsabil pentru înapoierea către Administrator a Unității închiriate, în aceleași condiții ca la data semnării contractului.

9.4. La înapoierea Unității închiriate părțile vor încheia un proces verbal de predare-primire care să ateste starea Unității.

9.5. Rezidentul va plăti costul pentru utilități până la expirarea duratei Contractului sau până la rezilierea Contractului, dar în orice situație până la eliberarea efectivă a Unității închiriate.

9.6. Toate cheile aferente Unității închiriate vor fi înapoiate Administratorului la încetarea/rezilierea Contractului.

9.7. Dacă Unitatea închiriată nu este înapoiată la data încetării Contractului sau dacă Rezidentul nu cooperează pe durata înapoierii acesteia, Administratorul va avea dreptul de a prelua singur Unitatea închiriată în prezența unor martori independenți și de a elabora procesul verbal de preluare a Unității, menționând orice daună, în cazul în care aceasta există. În acest scop, Administratorul va intra în orice mod în Unitatea închiriată, o va lua în posesie, o va evacua și va păstra în siguranță toate bunurile mobile din aceasta, efectuând toate acestea pe cheltuiala Rezidentului.

9.8. După încetarea/rezilierea Contractului, Administratorul are dreptul de a înceta furnizarea oricărui serviciu către Unitatea închiriată.

9.9. Dacă Rezidentul nu înapoiază Unitatea închiriată Administratorului la data încetării/rezilierii Contractului, Rezidentul îi va plăti Administratorului o penalitate contractuală egală cu dublul sumei chiriei, proporțional pentru fiecare zi de ocupare a Unității închiriate.

10. Sublocatiunea și cesiunea

10.1. Rezidentului i se interzice să încheie, fără acordul prealabil scris al Administratorului, contracte având ca obiect:

- a) subînchirirerea în tot sau în parte a bunului închiriat;
- b) cesiunea contractului de închiriere a unui terț;
- c) asocierea cu privire la spațiul ce formează obiectul contractului.

11. Forța majoră

11.1. Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii;

11.2. În prezentul Contract, prin forță majoră se înțelege orice eveniment care este extern, imprevizibil, absolut invincibil și de neevitat, independent de controlul unei părți, care are loc după ce contractul este încheiat și face imposibil, în parte sau în întregime, ca partea afectată să își îndeplinească obligațiile asumate în temeiul prezentului contract.

11.3. Părțile prezentului contract nu își asumă nicio răspundere de îndeplinire a obligațiilor din cadrul contractului dacă îndeplinirea acestora este împiedicată de apariția forței majore după data încheierii;

11.4. În cazul în care forța majoră influențează una dintre Părți în îndeplinirea obligațiilor conform contractului, aceasta va notifica cealaltă Parte în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare în acest sens și va depune toate eforturile pentru îndeplinirea obligațiilor sale din cadrul contractului dacă acest lucru este posibil;

11.5. Rezidentul și Administratorul au dreptul de a rezilia prezentul Contract dacă forța majoră apare, durează și împiedică utilizarea Unității pentru efectuarea activităților pe o perioadă mai mare de 90 (nouăzeci) zile. Administratorul nu va fi răspunzător pentru eventualele micșorări ale cifrei de afaceri cauzate de aceste cauze.

12. Confidențialitatea

Părțile vor păstra confidențialitatea conținutului prezentului contract. Părțile nu vor permite accesul la prezentul Contract și nu vor dezvălui conținutul său și niciun secret comercial considerat de către Părți

a fi semnificativ și asupra căruia trebuie păstrată confidențialitatea pentru a proteja interesele comerciale ale Părților și acestea nu trebuie dezvăluite terților fără acordul prealabil al celeilalte Părți, decât în măsura în care acest lucru este solicitat printr-un act normativ, imperativ, aplicabil cât și pentru implementarea prezentului Contract.

13. Litigii

13.1. Orice neînțelegere izvorâtă din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa de părți pe calea amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil se va recurge la instanțele de judecată competente în vederea soluționării oricărui litigiu.

14. Dispoziții finale

14.1. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

14.2. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

14.3. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier, prin fax sau email, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii acestuia. În ce privește comunicarea facturilor, se vor aplica prevederile punctului 8.4. din prezentul Contract.

14.4. Anexele (Regulamentul Parcului Industrial, Proces verbal de predare primire, Schița spațiului) fac parte integrantă din prezentul contract și se încheie în același număr de exemplare ca și contractul.

14.5. Rezidentul este de drept în întârziere în ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor care îi revin în temeiul prezentului Contract în conformitate cu termenii și condițiile detaliate în prezentul Contract.

14.6. Prezentul Contract reflectă în întregime voința Părților, conține întregul acord al Părților în ceea ce privește obiectul prezentului Contract la data semnării acestuia și înlocuiește orice acorduri, documente scrise, documente înainte de acest Contract sau negocierile care au avut loc în scris sau oral între Părți în ceea ce privește aspectele abordate în prezentul Contract.

14.7. Prin semnarea prezentului Contract, Părțile confirmă că acceptă în mod expres atât clauzele standard, cât și clauzele neuzuale cuprinse în prezentul contract, faptul că prevederile acestuia au fost negociate și acceptate ca atare, semnarea contractului în forma prezentată echivalând cu acceptul expres al Părților privind toate clauzele contractuale.

14.8. Prezentul contract se completează cu prevederile regulamentului de organizare și funcționare a parcului industrial și cu orice alte prevederi legale în domeniu, în măsura în care acestea sunt compatibile.

14.9. Contractul se interpretează conform legilor din România.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, la

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

Administrator,

Rezident,

Anexa nr. 1 – Schița/planul/releveul Unității care face obiectul închirierii
(SCHIȚĂ/PLAN/RELEVEU)

Anexa nr. 2

PROCESUL VERBAL

de predare-primire a imobilului din

Încheiat astăzi,

Între

Societatea PARCURI INDUSTRIALE BUCOVINA S.A., cu sediul în Plopeni-Salcea, str. Aeroportului nr. 1, CIF/CUI, reprezentată de

având funcția de, în calitate de Administrator

și

.....cu sediul în
....., str., nr., înregistrată
la..... cu nr.

având CUI/CIF, reprezentată legal de

având funcția de, în calitate de Rezident,

cu ocazia predării/primirii Unității în suprafață demp, identificată cu schița/planul/releveul anexat la Contractul de administrare și prestare de servicii conexe nr.//

.....

Unitatea se predă în stare bună de folosință, fără niciun fel de vicii care ar putea împiedica exploatarea normală a imobilului. Rezidentul declară că Unitatea dispune de toate utilitățile necesare funcționării în bune condiții a acesteia.

Unitatea va fi utilizată de către Rezident numai în conformitate cu prevederile Contractului de administrare și prestare de servicii conexe nr.....//.....

și ale Regulamentului de funcționare și organizare a Parcului Industrial Bucovina I pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial Bucovina I.

În Unitate de afla următoarele dotări (se va completa cu toate dotările imobilului)

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

.....
.....

ADMINISTRATOR,

Parcuri Industriale Bucovina S.A.

REZIDENT,

.....

ANGAJAMENTELE

asumate de Rezident referitoare la personalul angajat

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al Rezidentului.....

declar următoarele în numele și pe seama Rezidentului:

Rezidentul pe care îl reprezint se obligă să efectueze angajări de personal, care să-și desfășoare activitatea în cadrul Parcului Industrial Bucovina I, după cum urmează:

Personal total planificat:angajați, astfel:

- până la data de:angajați din carefemei;
- până la data de:angajați din carefemei;
- până la data de:angajați din carefemei;

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez necondiționat să remit Administratorului extrasul Revisal al Rezidentului, precum și copie după ultima balanță contabilă, semnate de reprezentantul legal al Rezidentului, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de administrare și prestări de servicii conexe.

Rezident

Data

.....

.....

Anexa nr. 4 – Regulamentul Parcului Industrial Bucovina I