

HOTĂRĂREA nr. 63/2016

cu privire la aprobarea regulamentului de organizare și funcționare a Parcului industrial Călan precum și a caietului de sarcini privind procedura de selecție a rezidenților în perimetrul Parcului Industrial Călan

Consiliul Local al orașului Călan, întrunit legal în ședința ordinară din data de 30.08.2016,

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre nr.33/30.03.2016 cu privire la aprobarea regulamentului de organizare și funcționare a Parcului industrial Calan precum și a caietului de sarcini privind procedura de selecție a rezidenților în perimetrul Parcului Industrial Calan, inițiat de Primarul orașului Călan;

Având în vedere expunerea de motive nr.75/40/30.03.2016 a Primarului orașului Călan, raportul de specialitate al Serviciului Urbanism - Achiziții Publice nr.76/40/30.03.2016 din cadrul Primăriei orașului Călan, precum și avizul favorabil cu nr.41/29.08.2016 al Comisiei de specialitate pentru buget, finanțe, programe de dezvoltare economico-socială, administrarea domeniului public și privat al Consiliului local Călan;

Având în vedere Actul constitutiv al SC Parc Industrial Călan aprobat prin HCL Călan nr. 88/30.10.2015 privind aprobarea asocierii între Județul Hunedoara prin Consiliul Județean Hunedoara și Orasul Calan prin Consiliul Local al orașului Călan în vederea înființării SC Parc Industrial Călan SRL și Acordul de Parteneriat încheiat între Județul Hunedoara prin Consiliul Județean Hunedoara și Orasul Calan prin Consiliul Local al orașului Calan pentru realizarea proiectului „Reabilitarea sitului industrial de pe fosta platforma industrială Calan și pregătirea lui pentru noi activități” aprobat prin HCL Calan 110/25.11.2010;

În conformitate cu Ordinul MDRAP nr. 495/2016 privind acordarea titlului de parc industrial Societății Parc Industrial Calan S.R.L. și a legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, precum și ale Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale.

Constatând că s-a îndeplinit procedura de publicitate și transparență decizională în conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin publicarea, pe pagina de internet a Primăriei orașului Călan și prin afișare la avizierul de la sediul la Primăriei orașului Călan și al Consiliului local al orașului Călan, a anunțului înregistrat la nr. 11/62/30.03.2016 în Registrul special pentru evidența anunțurilor referitoare la elaborarea unor proiecte de acte normative și la ședințele publice ale Consiliului Local, astfel cum rezultă din procesul-verbal de îndeplinire a procedurii privind transparența decizională nr. 11/63/27.04.2016,

În temeiul dispozițiilor art.36 alin.(9), art.17, art.45 alin.(1) și art.115 alin.(1) lit.b) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Călan, potrivit anexei 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Caietul de sarcini privind procedura de selecție a rezidenților în perimetrul Parcului Industrial Călan, potrivit anexei 2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă modelul de contract de administrare și de prestări-servicii conexe, potrivit anexei 3 la prezenta hotărâre.

Art.4. Se mandatează d-na Tudorache Diana și d-nul Prodan Mihai, reprezentanții orașului Călan în Adunarea Generală a Asociațiilor SC Parc Industrial Călan SRL, să aprobe și să semneze Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Călan în cadrul adunării generale, precum și pentru numirea administratorului SC Parc Industrial Călan SRL.

Art.5. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Hunedoara, Secția Contencios Administrativ, în termenele și în condițiile stabilite de Legea contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului Județului Hunedoara, Primarului orașului Călan, Serviciului Urbanism – Achiziții Publice din cadrul Primăriei orașului Călan și se va aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului local al orașului Călan.

Călan,
30.08.2016

Președinte de ședință,
Țirlea Constantin



Contrasemnează,
Secretarul orașului Călan,
Vulpe Ștefan Ioan

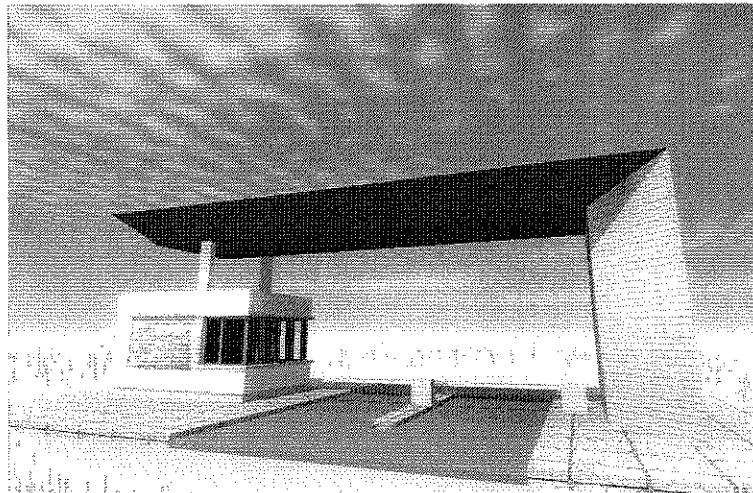


Cvorum necesar: 9 voturi.

Sistem de vot: deschis.

Număr de voturi exprimate: 16 „pentru”, 0 „împotrivă”, abțineri: 1.

REGULAMENT
PENTRU
ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA
PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN



Administrat de
S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L.

CAPITOLUL I: SCOPUL REGULAMENTULUI

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

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

Regulamentul de Organizare și Funcționare reglementează și procedura de selecționare a agenților economici care solicită stabilirea în cadrul Parcului Industrial cu scopul realizării de activități economice.

Parcul Industrial Călan a fost înființat conform ordinului M.D.R.A.P. nr. 495/2016 și funcționează sub directa gestionare și administrare a S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. legal înmatriculată în registrul comerțului ca persoană juridică română, înființată în condițiile legii de către fondatorii Județul Hunedoara și Orașul Călan.

Rezidenții Parcului Industrial Călan (Locatarii) trebuie să respecte Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial Călan și totodată să asigure respectarea acestuia de către angajații și colaboratorii săi.

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, *rezidenții ai Parcului Industrial* sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații non-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități care nu au personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc., în cadrul Parcului Industrial Călan.

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

Activitatea de administrare a Parcului Industrial Călan se va desfășoara conform prevederilor Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, a ordinului 2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale și a noului Cod Civil.

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

Prezentul regulament va fi înaintat tuturor Rezidenților care își desfășoară activitatea în Parcul Industrial Călan.

CAPITOLUL II: PRINCIPII GENERALE

Constituirea, organizarea și funcționarea Parcului Industrial Călan sunt guvernate de următoarele principii generale:

- a) egalitatea de tratament pentru toți rezidenții parcului;
- b) neimplicarea administratorului parcului în practici abuzive împotriva rezidenților parcului;
- c) obligativitatea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții parcului;
- d) stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

CAPITOLUL III: PROPRIETATEA

Parcul Industrial Călan este localizat în intravilanul localității Călan, județul Hunedoara și se întinde pe o suprafață de **461672 mp** compusă din următoarele parcele:

- parcela cu nr. cadastral 63751 mp cu suprafața de 416433 mp înscrisă în CF 63751 Călan – proprietar Orașul Călan (domeniu privat);
- parcela cu nr. cadastral 63464 cu suprafața de 30728 mp înscrisă în CF 63464 Călan – proprietar Orașul Călan (domeniu privat);
- parcela cu nr. cadastral 63463 cu suprafața de 10000 mp înscrisă în CF 63463 Călan – proprietar Orașul Călan (domeniu privat);
- parcela cu nr. topografic 988/b/1/1/36 cu suprafața de 4511 mp înscrisă în CF 61022 Călan – proprietar S.C. Proservdan S.R.L. (în calitate de rezident);

Totodata in interiorul Parcului Industrial sunt evidentiata urmatoarele constructii :

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

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

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

S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. urmărește ca în Parcul Industrial Călan să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe bunuri de consum industrial;
- b) **industria constructoare de mașini**, cu preponderență pentru producția de componente și piese de schimb pentru mijloace de transport, mașini și instalații, precum și componente electrice și electronice;
- c) **industria de producție elemente industrie electronică** – cablaje;
- d) **industria de prelucrare a produselor alimentare**, prelucrarea laptelui, fructelor și a legumelor;
- e) **afaceri**, în care să predomine activitățile de proiectare, cercetare-dezvoltare, de consultanță, precum și activități de administrare a afacerilor;
- f) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- g) **distributie**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- h) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al Parcului Industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe** și anume: furnizare de utilități, curățenie, pază, servicii comerciale și de alimentație publică, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, asistență juridică și alte activități similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

În cadrul Parcului Industrial Călan rezidenții acestuia sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului.

CAPITOLUL V: PROGRAMUL DE DESFĂȘURARE A ACTIVITĂȚILOR DIN INCINTA PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

Perioada de desfășurare a activității în cadrul Parcului Industrial Călan poate fi de 24 ore zilnic, fără întrerupere în timpul celor 12 luni ale anului, în funcție de specificul activității fiecărui rezident, exceptând cazurile de forță majoră stipulate în contract.

CAPITOLUL VI: DREPTURILE SOCIETĂȚII-ADMINISTRATOR

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

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului Industrial Călan sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Organizare și Funcționare;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului Industrial, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial Călan;
- c) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea orașului Călan, conform legii;
- d) să constituie dreptul de suprafață asupra parcelelor aflate în proprietatea orașului Călan, conform legii;
- e) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial Călan, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Societatea-Administrator;
- f) să distribuie, către toți rezidenții Parcului Industrial Călan, prin rețele proprii, utilitățile necesare funcționării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal etc.), în condițiile legii;
- g) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.

CAPITOLUL VII: OBLIGAȚIILE SOCIETĂȚII-ADMINISTRATOR

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

- a) să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului Industrial Călan selectați potrivit prezentului Regulament de Organizare și Funcționare;
- b) să respecte principiile referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului Industrial Călan;
- c) să nu se implice în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului Industrial Călan;
- d) să monitorizeze respectarea de către rezidenții Parcului Industrial Călan a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- e) să asigure selecția rezidenților Parcului Industrial Călan în condițiile prezentului Regulament de Organizare și Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- f) să asigure rezidenților Parcului Industrial Călan dreptul de folosință asupra parcelelor care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent în baza contractelor încheiate conform legii;
- g) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din cadrul Parcului Industrial Călan;

h) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului Industrial Călan, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra parcelelor, infrastructurii exclusive și/sau infrastructurii comune;

i) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;

j) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial Călan;

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

l) să gestioneze fondurile financiare obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial Călan;

m) să depună diligențele pentru atragerea, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial, a surselor de finanțare de la orice instituție de credit în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a oricaror proiecte investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau rețehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial Călan;

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

o) să colaboreze și să coopereze cu organizațiile neguvernamentale, cu camerele de comerț și industrie și, în general, cu orice persoană fizică sau juridică, în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial Călan;

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

CAPITOLUL VIII: DREPTURILE REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

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

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

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

c) dreptul de preemțiune în cazul vânzării parcelei/parcelelor aflate în folosința rezidenților;

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

CAPITOLUL IX: OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

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

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

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

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

d) să respecte destinația stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

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

f) să nu cesioneze față de terți drepturile izvorâte din contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

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

h) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului;

i) să aducă de îndată la cunoștința Administratorului Parcului Industrial de existența oricărei defecțiuni, nefuncționalități, incidente, dispute între Rezidenți etc., ce pot afecta funcționarea Parcului Industrial, precum și calitatea și continuitatea serviciilor conexe prestate de către Administratorul Parcului Industrial;

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

k) rezidentul are obligația ca prin investiția pe care o realizează să creeze și să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcțiune a investiției un număr de minim 40 de locuri de muncă pentru fiecare hectar de teren aflat în folosința sa. Totodată închirierea halei de producție se va face cu condiția ca prin investiția pe care o realizează întreprinzătorul să creeze și să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcțiune a investiției un număr de minim 20 de locuri de muncă .

m) să realizeze prin grija și pe cheltuiala proprie, lucrările de echipare edilitară a terenului, cu utilitățile necesare;

n) să se abțină de la orice fel de manifestări, acțiuni, declarații, comunicări publice care aduc atingere reputației și bonității Parcului Industrial;

o) să inițieze concilierea oricărei dispute intervenite între rezidentul în cauza și administratorul parcului, anterior formulării unei cereri în justitie;

p) să colaboreze cu administratorul Parcului Industrial în relația cu orice autoritate, instituție sau entitate de drept public și de a furniza informațiile solicitate de acestea.

CAPITOLUL X: INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

La data elaborării prezentului Regulament de Organizare și Funcționare (..... 2016), Parcul Industrial Călan dispune de următoarea infrastructură de drumuri și utilități:

a) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;

b) rețea internă de alei pietonale;

c) rețea de distribuție energie electrică;

d) rețea de distribuție gaze naturale;

e) rețea de distribuție apă;

f) rețea de canalizare menajeră;

g) rețea de canalizare pluvială;

h) rețea interioară de iluminat stradal.

i) rețea de hidranți pentru incendiu instalați pe rețeaua de apă interioară a Parcului Industrial;

j) rețea fibră optică;

Întocmirea proiectelor și execuția bransării la rețelele interioare de utilități intră în sarcina rezidenților interesați.

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

CAPITOLUL XI: SISTEMUL DE CONTRACTARE ȘI PLATĂ A UTILITĂȚILOR

În conformitate cu prevederile art. 11, pct. 4 din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, *“Administratorul parcului poate distribui, către toți rezidenții Parcului Industrial, prin rețele proprii, utilitățile necesare funcționării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal etc.), în condițiile legii”*.

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

a) energia electrică va fi livrată în rețeaua proprie a parcului industrial, de către un furnizor autorizat de ANRE. Mentenanța rețelei și a sistemului de distribuție a energiei electrice din interiorul parcului se realizează de către administratorul Parcului Industrial prin firme specializate și autorizate;

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

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

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

Pentru serviciile conexe prestate de către administratorul Parcului Industrial, acesta este îndreptățit să primească contravaloarea utilităților furnizate, conform facturilor emise de proprii furnizori precum și o marjă stabilită contractual, în funcție de complexitatea serviciului prestat.

CAPITOLUL XII: DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA PARCELELOR DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

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

În cazul înstrăinării parțiale sau totale a proprietății (construcții și/sau terenul aferent), rezidenții Parcului Industrial se obligă să înscrie în contractul de vânzare – cumpărare și obligația încheierii de către noul proprietar a unui contract de administrare și prestări servicii conexe cu administratorul Parcului Industrial care va fi anunțat despre vânzare în termenele stabilite.

Rezidenților prezenți în Parcul Industrial Călan le este interzis să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

În cazul obținerii aprobării Societății-Administrator, noile activități trebuie să respecte profilul general de activitate al Parcului Industrial.

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

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

1. DRUMURILE DIN INCINTĂ

Drumurile de incintă ale parcului industrial sunt construite pe terenul proprietatea Orașului Călan și sunt deschise numai fluxului de autovehicule și persoane care aparțin rezidenților parcului precum și furnizorilor, beneficiarilor sau vizitatorilor acestora aflați în tranzit prin parcul industrial, utilizatori care trebuie să cunoască și să respecte următoarele reguli:

a) este interzisă blocarea sau obstrucționarea circulației pe căile rutiere interioare, prin parcare sau staționarea autovehiculelor, depozitarea mărfurilor sau materialelor de construcții precum și murdărirea acestora, precum și efectuarea unor modificări constructive la infrastructura comună fără aprobarea administratorului Parcului Industrial;

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

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

d) este responsabilitatea rezidenților Parcului Industrial să asigure parcare în incinta proprietății lor pentru angajații și transportatorii care au legătură cu activitatea acestora. Pot fi amenajate de către administratorul Parcului Industrial, în afara căilor rutiere interioare, parcări cu utilizare ocazională.

Regulile de circulație impuse prin semne, plăci indicatoare, anunțuri etc. sunt obligatorii pentru toți participanții la traficul intern. Eventualele disfuncționalități și pagube produse prin nerespectarea acestor reguli cad direct în sarcina celui vinovat cât și a proprietarului autovehiculului.

2. DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a-și depozita deșeurile menajere sau industriale în recipiente adecvate, deșeurile care vor fi preluate săptămânal de o firmă de specialitate în servicii de salubritate. Deșeurile toxice sau periculoase pentru sănătate nu vor putea fi depozitate în incinta Parcului Industrial, rezidenții parcului având obligația de a lua în regim de urgență măsurile necesare pentru ridicarea și distrugerea lor în conformitate cu dispozițiile igienico-sanitare și de mediu în materie.

Este interzisă arderea gunoaielor și a deșeurilor în incinta Parcului Industrial sau pe terenul aferent acestuia.

Nici o facilitate de stocare nu este admisă în fața unei clădiri cu fațada la stradă. Suprafața pentru stocarea în afara construcției va trebui inclusă în totalul suprafeței proprietatea rezidenților Parcului Industrial.

3. EVACUAREA APELOR UZATE ȘI A APELOR PLUVIALE

Este strict interzisă deversarea în rețeaua de canalizare a oricăror substanțe periculoase precum: substanțe toxice, corozive, poluante, acide, inflamabile, etc. În caz contrar, administratorul Parcului Industrial își rezervă dreptul de a sesiza Garda de Mediu și de a remedia situația pe cheltuiala celui în cauză, acesta suportând și pagubele produse ca urmare a acțiunii sale.

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

4. VEGETAȚIA

Vegetația de pe terenurile proprietatea rezidenților Parcului Industrial va fi întreținută de aceștia în limita bunului gust.

Vegetația de pe terenurile proprietatea administratorului Parcului Industrial va fi întreținută de acesta.

5. PANOURI DE IDENTIFICARE ȘI PANOURI PERMISE

Pentru identificarea firmelor localizate în Parcul Industrial, acestea își vor instala firme vizibile și după caz indicatoare de direcționare în locurile de amplasare acceptate de administratorul parcului.

La intrările în Parcul Industrial se va amplasa câte un panou cu denumirea întreprinderilor rezidente care își desfășoară activități economice în interiorul Parcul Industrial.

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

CAPITOLUL XIV: ACTIVITĂȚI INTERZISE ÎN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

Următoarele activități sau cele substanțial asemănătoare cu ele sunt interzise:

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

CAPITOLUL XV: PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR

Prin adoptarea prezentului Regulament, Rezidenții declară că au cunoștință de legislația romană cu privire la prevenirea și stingerea incendiilor și se angajează să respecte și să asigure respectarea acesteia de către persoanele lor autorizate.

Părțile convin că Rezidenții se obligă să îndeplinească toate îndatoririle ce le revin în conformitate cu legislația română în ceea ce privește prevenirea și stingerea incendiilor.

Utilizarea necorespunzătoare a sistemelor și echipamentelor de prevenire și stingere a incendiilor este interzisă. În acest sens, Administratorul Parcului Industrial Călan nu va răspunde pentru nici un accident cauzat de imprudența, neglijența sau greșeala Rezidentului sau a altor utilizatori ai sistemelor și echipamentelor amplasate în spațiu.

Rezidenții sunt obligați să doteze spațiul închiriat cu sisteme proprii de prevenire și stingere a incendiilor și să asigure echipamentele instalate în spațiu cu orice alte dispozitive necesare pentru funcționarea optimă a acestora și în conformitate cu dispozițiile legislației în domeniu. În acest sens, Rezidenții sunt obligați să amplaseze extinctoare portabile în locuri vizibile și ușor accesibile, asigurând totodată, verificarea regulată a acestora de către persoane autorizate. Cheltuielile de instalare, operare și menținere a acestor sisteme și echipamente vor fi suportate de către Rezidenți.

Administratorul Parcului Industrial își rezervă dreptul de a controla modul de funcționare al sistemelor și echipamentelor de prevenire și stingere a incendiilor, instalate în spațiul închiriat.

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

În situația producerii unor accidente din vina sa sau în legătură cu activitatea sa, Rezidentul va suporta integral pagubele produse, inclusiv terților afectați, cheltuielile în intervenție și sancțiunile aplicate de organele abilitate.

CAPITOLUL XVI: PROTECȚIA MUNCII

Rezidenții sunt direct responsabili de luarea tuturor măsurilor de protecția muncii conform legislației în vigoare.

Aceste măsuri vor fi extinse și asupra vizitatorilor, agenților de vânzări, delegaților și colaboratorilor acestora atâta timp cât aceștia se află pe teritoriul Parcului Industrial.

CAPITOLUL XVII: PROTECȚIA MEDIULUI

Rezidenții sunt direct responsabili pentru luarea tuturor măsurilor de protecție a mediului pe întreg teritoriul Parcului Industrial. Aceste măsuri vor fi extinse și asupra vizitatorilor, agenților de vânzări, delegaților și colaboratorilor acestora atâta timp cât aceștia se află pe teritoriul Parcului Industrial.

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

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

Emisia de fum, praf, mirosuri grele, substanțe petroliere, parfumuri, pâclă, vapori, poluanți sau materii similare, sau orice combinații între acestea, care pot cauza orice lezare a sănătății umane sau sănătatea vegetației, sau alte forme ale proprietăților, sau care pot cauza orice murdărire sau pătare a persoanelor sau proprietății, sunt interzise.

Orice operație care produce flacăra/sau căldură trebuie să fie în spații închise sau ceva asemănător în așa fel încât să nu fie vizibilă sau să producă orice efect în afara liniei de demarcare a obiectivului, oriunde este plasat.

Nici o utilizare nu trebuie să cauzeze vibrații ale solului sau șocuri detectabile în interiorul liniei de demarcație a obiectivului, fără a utiliza instrumente de măsură, cu excepția celor produse de noi construcții.

Fiecare activitate care necesită energie trebuie să fie în funcțiune cu liniile de alimentare, substațiile sau alte facilități, trebuie să satisfacă cele mai înalte cerințe de securitate și trebuie să fie construite și instalate în așa fel încât să fie o parte a construcției clădirii și, cu excepția cablurilor, nu vor depăși teritoriul.

CAPITOLUL XVIII: CURĂȚENIA SPAȚIILOR EXTERIOARE

Rezidenții au obligația de a menține curățenia exterioară a spațiului închiriat, precum și obligația de a menține curățenia și de a dezapezi locurile de parcare deținute.

Este interzisă depozitarea sau aruncarea gunoaielor pe alei, în fața sau în jurul spațiului închiriat.

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

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

CAPITOLUL XIX: REGULI DE ACCES, CIRCULAȚIE ȘI PARCĂRI

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

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

Intrarea sau ieșirea autovehiculelor fără a respecta dispozițiile de mai sus, inclusiv prin forțarea barierelor, este considerată abatere de la regulament.

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

Toți conducătorii de autovehicule sunt obligați să respecte indicatoarele rutiere din incinta Parcului Industrial și să oprească la semnalul agentului de pază.

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

Parcarea/staționarea autovehiculelor ce aparțin vizitatorilor sau clienților Rezidentului se face numai în zonele special amenajate și marcate corespunzător, cu respectarea regulilor aplicabile în această situație, sau pe locurile de parcare ale Rezidenților repartizate prin contract, cu acordul acestora.

Este interzisă parcarea/staționarea în fața barierelor de la porțile de acces, pe alei, spații verzi, în intersecții, abandonarea autovehiculelor sau efectuarea de reparații în zonele de parcare ori în oricare altă zonă din incinta Parcului Industrial.

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

Ocuparea sau blocarea cu intenție și în mod repetat a unui loc de parcare ce nu aparține Rezidentului este interzisă.

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

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

CAPITOLUL XX: REGULI DE SECURITATE

Mijloacele de asigurare a securității în incinta parcului vor fi stabilite de Administratorul Parcului Industrial împreună cu societatea de protecție și pază contractată, pe baza solicitărilor Rezidenților care vor participa la suportarea cheltuielilor aferente.

În scopul menținerii evidenței și controlului din punct de vedere al securității, Rezidenții Parcului Industrial trebuie să-i comunice Administratorului numele și datele de identificare ale angajaților săi, precum și ale persoanelor autorizate de el să aibă acces liber în spațiul închiriat în incinta Parcului Industrial. Aceștia vor intra în Parcul Industrial în timpul și în afara orelor de program, pe baza legitimației eliberate de Rezident și avizate de către Administrator și sunt obligați să le poarte la vedere în scopul identificării lor.

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

Accesul personalului și mijloacelor Rezidenților în Parcul Industrial se face pe baza de legitimație. Accesul delegaților și clienților se face pe baza B.I./C.I., de regulă însoțiți de reprezentanții Rezidentului sau pe baza tabelului vizat de Rezident.

Accesul în spațiile tehnice este strict interzis fără autorizație din partea Administratorului și fără prezența unui reprezentant al acestuia.

CAPITOLUL XXI: RĂSPUNDEREA JURIDICĂ A REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL CĂLAN

Rezidenții Parcului Industrial Călan răspund față de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. pentru neexecutarea oricăror obligații ce le revin față de Administratorul Parcului Industrial, în conformitate cu dispozițiile legii nr. 186/2013, a regulamentelor și a clauzelor din contractele încheiate între cele două părți.

Pentru nerespectarea acestor obligații, Administratorul Parcului Industrial este îndreptățit să aplice penalități împotriva Rezidenților Parcului Industrial, în conformitate cu contractele, regulamentele și legislația în vigoare.

CAPITOLUL XXII: NOTIFICĂRI

Orice comunicare sau notificare în legătură cu prezentul Regulamentul de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Călan va fi făcută în scris și va fi redactată în limba română.

CAPITOLUL XXIII: ALTE CLAUZE

Din momentul începerii activității în spațiul închiriat, Rezidenții Parcului Industrial au obligația să-și asigure, pe cheltuiala proprie, atât bunurile, cât și spațiul, împotriva furtului, spargerilor și împotriva evenimentelor de forță majoră, cum ar fi incendiile, exploziile, inundațiile, etc.

În cazuri de forță majoră, Administratorul își rezervă dreptul de a utiliza orice mijloace de pătrundere în spațiu, în scopul înlăturării oricăror pericole sau remedierii oricăror defecțiuni, care ar avea efecte distructive asupra spațiului sau asupra Parcului Industrial. Această acțiune va fi adusă imediat la cunoștința Rezidentului care va trebui să participe la înlăturarea cauzelor și urmărilor și își va asigura paza și protecția bunurilor.

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

Rezidenții Parcului Industrial sunt obligați să țină câinii/animalele legați sau închiși în propria curte atât pe parcursul zilei cât și în timpul nopții. Câinii/animalele găsite în spațiile comune/publice sau pe străzile Parcului Industrial sunt considerate fără stăpân și sunt tratați conform prevederilor legislației specifice în vigoare.

Administratorul Parcului Industrial își rezervă dreptul de a modifica, completa sau renunța la prezentele reguli precum și dreptul de a institui și alte reguli care, periodic, pot fi necesare pentru siguranța, grija și curățenia proprietății și a persoanelor care o utilizează, cu înștiințarea prealabilă a Rezidenților în sensul modificărilor intervenite.

CAPITOLUL XXIV: PREȚUL FOLOSINȚEI-REDEVENȚĂ, TAXĂ DE ADMINISTRARE

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul transmiterii de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. a dreptului de folosință asupra parcelelor din Parcul Industrial Călan și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței parcelelor (denumit redevență) și taxa de administrare percepută de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L.

Redevența minimă percepută de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. de la rezidenți este de minimum :

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

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

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

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

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

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

Birouri-1 euro (fără T.V.A.),/mp luna

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

- 0,50 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mici sau egale cu 50000 mp;

- 0,40 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe cuprinse între 50000 mp și 100000mp;

- 0,30 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mari de 100 000 mp;

- 0,25 euro/mp/an (fără T.V.A.) -- pentru rezidenți care nu desfășoară activități economice în Parcul Industrial și nu solicită serviciile de administrare (rezidenți inactivi). și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mici sau egale cu 50000 mp;

- 0,20 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care nu desfășoară activități economice în Parcul Industrial și nu solicită serviciile de administrare (rezidenți inactivi). au drept de folosință asupra unei suprafețe cuprinse între 50000 mp și 100000mp;

- 0,15 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care nu desfășoară activități economice în Parcul Industrial și nu solicită serviciile de administrare (rezidenți inactivi). și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mari de 100 000 mp;

În schimbul taxei de administrare sunt asigurate următoarele servicii:

- iluminat public în incintele și căile de acces comune;
- salubritatea și deszăpezirea incintelor comune;
- supravegherea video a intrării în incinta parcului industrial;
- lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- servicii și lucrări de mentenanță, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosință rezidentului.

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

Valoarea taxei de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiate/încheiate cu rezidenții, va fi actualizată anual cu inflația din Zona Euro.

Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestării servicii conexe, pe toată durata exploatării terenului în Parcul Industrial Călan.

CAPITOLUL XXV: ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL CĂLAN

1. LICITAȚIA DESCHISĂ

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

În cazul procedurii de *licitație deschisă*, accesul viitorilor rezidenți în Parcul Industrial Călan este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate. Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma și termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini aprobat și publicat în prealabil de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L.

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

A. În cazul Persoanelor Juridice Române

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

B. În cazul Persoanelor Juridice Străine

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

Totodată, viitorii rezidenți participanți la Licitație trebuie să prezinte documente care să dovedească cel puțin următoarele:

A. În cazul Persoanelor Juridice Române

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolubili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă mo convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au constituit garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;

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

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

B. În cazul Persoanelor Juridice Străine

a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

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

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

d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

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

g) au achitat garanția de participare;

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

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

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

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

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

2. NEGOCIEREA DIRECTĂ

Prin *excepție*, în cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro, sau **în cazul investițiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro și care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă** (realizate prin exploatarea unității reprezentate de clădirea edificată de investitor împreună cu terenul aferent) contractul de administrare și de prestări servicii conexe se încheie cu rezidentul eligibil numai în urma parcurgerii procedurii de Negociere Directă, cu respectarea condiției de la art IX pct k

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

A. În cazul Persoanelor Juridice Române

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

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

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

d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;

e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

B. În cazul Persoanelor Juridice Străine

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

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

d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;

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

f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

Totodată, viitorii rezidenți participanți la Negociere Directă trebuie să prezinte documente care să dovedească cel puțin următoarele:

A. În cazul Persoanelor Juridice Române

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

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

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

d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care persoana juridică prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

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

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

h) au depus copii de pe bilanțurile contabile;

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

j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);

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

l) au depus Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini),

B. În cazul Persoanelor Juridice Străine

a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

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

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

d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

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

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

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

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

j) organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar (în cazul existenței Societății-mamă);

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

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

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. (informații cerute ca o condiție de participare și de selectare în urma desfășurării procedurii) pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

3. EVALUAREA OFERTELOR. ATRIBUIREA PARCELELOR DISPONIBILE

În cazul atribuirii unităților prin procedura Licitației Deschise procesul de evaluare și de selecție a ofertelor constă în parcurgerea următoarelor etape:

a) În perioada menționată în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. toate documentele în forma solicitată.

b) După verificarea existenței documentelor solicitate și a îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor stabilește ofertanții câștigători și comunică în scris tuturor participanților rezultatul licitației, înăuntrul termenului precizat în anunțul de participare. Componenta Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin Decizia Consiliului de Administrație al S.C. Parc Industrial Călan S.R.L.

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

d) În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Eurocenți/mp/an.

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

- o Prețul oferit (cuprinzând redevența/mp/an) – 30 puncte
- o Valoarea investiției la care se angajează – 20 puncte
- o Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 30 puncte

- o Gradul de maturitate al proiectului de investiție – 10 puncte
- o * Activitatea de producție - 10 puncte

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

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

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

$$S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat.}$$

- Punctajul pentru factorul de evaluare «Valoarea investiției la care se angajează» se acordă astfel:

Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel:

$$I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat.}$$

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

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

Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel:

$$P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat.}$$

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

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

Atribuirea terenului către un participant eligibil care se angajează la o investiție de minimum 5(cinci) milioane de euro sau (trei) milioane de Euro și creează minim 200 locuri de muncă se face prin Negociere Directă.

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

CAPITOLUL XXVI: DREPTUL DE PREEMPTIUNE AL REZIDENȚILOR LA CUMPĂRAREA UNITĂȚILOR AFLATE ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ ÎN PARCUL INDUSTRIAL CĂLAN

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat, dar nu mai repede de 01.07.2021, în baza dreptului de preempțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

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

Finalizarea în proporție de 100% a investiției este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor din România și agreeat de ambele părți contractante.

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

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

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

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

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

b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

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

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

e) în alte cazuri prevăzute în contractul de suprafață/contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau de lege în vigoare.

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

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

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

CAPITOLUL XXVIII: DISPOZIȚII FINALE

Prezentul Regulament de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Călan intră în vigoare la data de.....

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

Președinte de ședință,
Țirlea Constantin



Contrasemnează,
Secretarul orașului Călan,
Vulpe Stelian Ioan



CAIET DE SARCINI

Privind procedura de selecție a rezidenților în vederea atribuirii dreptului de folosință asupra unor parcele situate în perimetrul Parcului Industrial Călan SRL

1. DATE GENERALE

1.1. Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și procedura de atribuire a parcelelor disponibile în perimetrul Parcului Industrial Călan

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

1.3. **Parcul Industrial Călan** este administrat de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L, societate având ca asociați Orașul Călan deținător a 50% din capitalul social respectiv Județul Hunedoara deținător a 50% din capitalul social.

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

1.5. Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este proprietatea privată a orașului Călan și se afla în administrarea S.C. Parc Industrial Călan SRL.

2. SCOPUL ORGANIZĂRII LICITAȚIEI PUBLICE

2.1. Prezentul caiet de sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la procedura de atribuire în folosință exclusivă a parcelelor disponibile - la data desfășurării licitației - în Parcul Industrial Călan, destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al parcului.

2.2. Suprafața terenului este aproximativă, în urma realizării documentației cadastrale finale putând apărea diferențe minore.

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

2.4. Având în vedere dotările și utilitățile cu care va fi prevăzut parcul, respectiv destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construcției de hale/clădiri pentru diverse activități de producție și servicii.

Societatea **SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL** urmărește ca în *Parcul Industrial* să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) ***industrie prelucrătoare***, cu posibilitatea concentrării pe bunuri de consum industrial;
- b) ***industria constructoare de mașini***, cu preponderență pentru producția de componente și piese de schimb pentru mijloace de transport, mașini și instalații, precum și componente electrice și electronice;
- c) ***industria de producție elemente industrie electronică*** – cablaje;
- d) ***industria de prelucrare a produselor alimentare***, prelucrarea laptelui, fructelor și a legumelor;
- e) ***afaceri***, în care să predomine activitățile de proiectare, cercetare-dezvoltare, de consultanță, precum și activități de administrare a afacerilor;
- f) ***servicii***, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- g) ***distributie***, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- h) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al Parcului Industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de ***servicii conexe*** și anume: furnizare de utilități, curățenie, pază, servicii comerciale și de alimentație publică, servicii de

evidență contabilă, asistență în afaceri, asistență juridică și alte activități similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

2.5. În *Parcul Industrial Călan*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului

2.6. Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, **rezidenții Parcului Industrial** sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații *non-guvernamentale*, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară, în cadrul *Parcul Industrial Călan*, activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în calitate de *co-contractanți* ai Societății - Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

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

3.DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE LICITAȚIEI

3.1. Suprafața de teren destinată concesiunii va fi identificată conform planului de situație atașat , prezentului caiet de sarcini, urmând ca după semnarea contractului de concesiune sa se realizeze documentația cadastrală finală.

3.2. Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul și să obțină pentru el însuși, pe proprie răspundere, toate informațiile necesare pentru elaborarea ofertei.

3.3. Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren.

Construcția de hale/clădiri, căi de acces, zone verzi și parcuri pentru diverse activități de producție și servicii care se încadrează în profilul planificat de activitate al parcului.

Infrastructura de utilități Parcul Industrial Calan cuprinde următoarele utilități și dotări distribuite în parc la nivelul fiecărei parcele/unități:

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

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

3.5. Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețea intră în sarcina rezidenților interesați.

4.CONDIȚIILE DE EXPLOATARE

4.1. Suprafețele de teren care fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe toată durata contractului de administrare și de prestări servicii conexe, în condițiile prevăzute prin acesta, urmând ca - la finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat - rezidenții, dar nu mai devreme de 01.07.2021 în baza dreptului de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

4.2. Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial CĂLAN* **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

4.3. Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial CĂLAN* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Parcului*.

5. INVESTIȚII CARE CAD ÎN SARCINA CONCESIONARILOR

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

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

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

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

d) - începerea desfășurării activității în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe se impune a începe în termen de **4 luni** de la finalizarea construcției.

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

e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;

f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;

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

h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, *fără* acordul prealabil scris al S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN;

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

j) să plătească Societății-administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

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

l) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;

m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul/contractele încheiate cu Societatea-administrator și/sau cu Orașul Călan, pe toată durata acestuia/acestora;

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

p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;

5.2. Nerespectarea de către rezidenți a oricăreia dintre obligațiile specificate mai sus și în contractele de administrare și de prestări servicii conexe duce la rezilierea contractului

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

5.4. Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele *de principiu* ale Societății SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN.

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

6.REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE REZIDENTI

6.1.Unitățile predate rezidenților în baza prevederilor contractului de administrare și de prestări servicii conexe vor fi exploatate de aceștia în mod direct și exclusiv, pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea acestora, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

6.2.La data încetării contractului de administrare și de prestări servicii conexe, în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea aflată în exploatarea sa, acesta este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina rezidentului și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

7.DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚII

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de maximum 49 (patruzeci și noua) ani cu posibilitatea de prelungire prin act adițional aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al orasului Călan.

8.REDEVENȚA MINIMĂ ȘI TAXA DE ADMINISTRARE

8.1.Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul transmiterii de către Societatea-administrator a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Călan și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit redevență) și taxa de administrare percepută de către societatea-administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către societatea-administrator.

8.2.Redevența percepută de către Societatea-Administrator este de minimum :

Redevența minimă percepută de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. de la rezidenți este de minimum :

Terenuri:

- pentru industrie - pentru o perioada de pana la 25 ani (inclusiv) :0,30 euro/mp/an (fără T.V.A.)
- pentru o perioada de peste 25 ani :0,25 euro/mp/an (fără T.V.A.)
- pentru servicii - pentru o perioada de pana la 25 ani (inclusiv) : 0,35 euro/mp/an (fără T.V.A.)
- pentru o perioada de peste 25 ani : 0,30 euro/mp/an (fără T.V.A.)

Hala producție: 1 euro/mp (fără T.V.A.)/luna

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

Birouri: 1 euro (fără T.V.A.)/mp luna

8.3.Valoarea redevenței, stabilite prin contractul încheiat cu rezidenții, va fi actualizată anual cu inflația din Zona Euro.

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

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

- 0,50 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mici sau egale cu 50000 mp;
- 0,40 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe cuprinse între 50000 mp și 100000mp;
- 0,30 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mari de 100 000 mp;
- 0,25 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care nu desfășoară activități economice în Parcul Industrial și nu solicită serviciile de administrare (rezidenți inactivi). și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mici sau egale cu 50000 mp;
- 0,20 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care nu desfășoară activități economice în Parcul Industrial și nu solicită serviciile de administrare (rezidenți inactivi). au drept de folosință asupra unei suprafețe cuprinse între 50000 mp și 100000 mp;

- 0,15 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care nu desfășoară activități economice în Parcul Industrial și nu solicită serviciile de administrare (rezidenți inactivi). și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mari de 100 000 mp;

8.5. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului (unității) deținut(e) în baza contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a contractului de vânzare-cumpărare a terenului (unității).

8.6. Taxa de administrare se va plăti și ulterior cumpărării terenului, fiind destinată întreținerii infrastructurii parcului, a spațiilor comune sau altor activități necesare bunei funcționări a parcului.

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

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

- iluminat public în incintele și căile de acces comune;
- salubritatea și dezapezirea incintelor comune;
- supravegherea video a intrării în incinta parcului industrial;
- lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- servicii și lucrări de mentenanță, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

9. PROCEDURA DE VÂNZARE A TERENULUI

9.1. După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preempțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusiv, dar nu mai devreme de 01.07.2021.

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

9.3. Finalizarea în proporție de 100% a investiției este constatată printr-un proces verbal la finalizarea lucrărilor.

9.4. În cazul în care Rezidentul intenționează să își exercite dreptul de preempțiune, acesta va transmite Administratorului și Orasului Calan o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra.

9.5. **Prețul de vânzare plătit de rezident pentru teren va fi stabilit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreeat de ambele părți contractante la data vânzării terenului.**

10. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ.

10.1. Accesul viitorilor rezidenți în *Parcul Industrial Călan* este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

10.1. La licitație vor fi acceptați ofertanții care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

A. În cazul persoanelor juridice române.

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

B. În cazul persoanelor juridice străine.

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni (administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);

- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

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

1. Dovada constituirii garanției de buna executie la licitație în cuantum egal cu nivelul redevenței pe un an, calculată raportat la prețul minim de pornire a licitației și o taxa pentru documentație în cuantum de 100 lei.

Garanția de buna executie și taxa pentru documentație va fi constituită prin:

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

Garanția de buna executie va fi returnată astfel :

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

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

A). Persoană juridică română:

- a) copie după certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. și specificate în prezentul Regulament;
- f) garanția de buna executie;
- g) copii după actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- h) copie după bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent, cu dovada înregistrării D.G.F.P.
- i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- j) dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- k) oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini).

B. În cazul Persoanelor Juridice Străine

- a) copie după certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. și specificate în prezentul Regulament;
- f) garanția de buna executie;

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

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

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

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

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

3.Oferta TEHNICO-FINANCIARĂ propriu-zisă

Fiecare pagină ce face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe, trebuie să fie **semnată** în colțul dreapta jos de către reprezentantul legal al societății și ștampilată.

OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ va conține următoarele:

1. Formularul A - Oferta financiară propriu-zisă - documentul va conține cel puțin următoarele elemente:

- specificarea parcelei/parcelelor solicitate (identificate cu nr. parcelă și suprafață)
- specificarea nivelului redevenței oferite
- perioada de timp pe care se dorește concesionarea și opțiunea pentru exercitarea dreptului de preemțiune pentru cumpărarea terenului, după finalizarea investiției în proporție de 100%.

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

3. Formularul C - (angajamentul privind investițiile asumate)-investițiile pe care se obligă să le facă, cu specificarea următoarelor elemente: regimul construcției, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafeței concesionate - se va completa.

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

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

4. Formularul D - Angajamentul privind personalul angajat. Se va respecta obligația ca prin investiția pe care o realizează să creeze și să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcțiune a investiției un număr de minim 40 de locuri de muncă pentru fiecare hectar de teren aflat în folosința sa

5. Formularul E - Declarație privind problemele de mediu.

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

11. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICĂ

Licitația se va desfășura începând cu anul 2016, în runde succesive, conform anunțurilor făcute pe site-ul www.parcindustrialcalan.ro și în presa locală și centrală, până la epuizarea parcelelor disponibile. La licitație pot participa persoanele juridice române sau străine.

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

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

- scrisoare de înaintare , pe care se vor indica următoarele: nr./ numerele parcelei pentru care se ofertează, numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia , un nr. de telefon sau fax, precum și opis cu conținutul plicului; plicul trebuie să conțină documentele de calificare specificate în Caietul de Sarcini .

- dovada constituirii garanției de participare .

* **Plicul interior** conține OFERTA TEHNICO-FINANCIARĂ PROPRIU-ZISĂ din Caietul de Sarcini și trebuie să conțină:

- Formularul A- Oferta financiară
- Formularul B-descrierea activităților pe care le va desfășura în Parcul Industrial
- Formularul C-angajament privind investițiile asumate și termenul final de realizare a investițiilor
- Formularul D-angajament privind personalul angajat
- Formularul E- Declarație privind problemele de mediu
- Specificații privind indicatorii planului de afaceri al investiției, respectiv dezvoltarea în etape a acestei, acolo unde este cazul.

Aceste documente vor face parte integrantă din contractul de administrare și prestări de servicii conexe care se va încheia cu rezidenții selectați în urma licitației.

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

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a Comisiei de Evaluare și Selecție a Ofertelor în fiecare zi următoare datei limită de depunere a ofertelor, la ora 12, la sediul Primăriei Orașului Călan, str. Gării nr.1

12. EVALUAREA OFERTELOR.

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

- | | |
|---|-------------|
| * Prețul oferit(cuprinzând redevența/mp/25 ani) | - 30 puncte |
| * Investiția la care se angajează | - 20 puncte |
| * Locurile de muncă la care se angajează | - 30 puncte |
| * Gradul de maturitate al proiectului de investiție | - 10 puncte |
| * Activitatea de producție | - 10 puncte |

Detalii privind algoritmul de calcul:

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

$$S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) \times \text{punctaj maxim acordat.}$$

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

$$I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) \times \text{punctajul maxim acordat}$$

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

$$P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) \times \text{punctajul maxim acordat}$$

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

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

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

Contractul/contractele va/vor fi atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite. În situația în care 2 sau mai mulți investitori care au ofertat pentru aceeași parcelă și dobândesc același punctaj vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 eurocenți/mp/an.

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

În cazul adjudecării parcelei/parcelelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de

Sarcini și Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Călan vor face parte integrantă din contract.

13.OBLIGATIILE CONCESIONARULUI PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI.

Pe toată durata funcționării în Parcul Industrial Călan, Rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului .

ANEXE:

ANEXA 1. - Planul Parc Industrial Călan- parcele disponibile

ANEXA 2. - CF teren - proprietatea

FORMULARUL A. - informații generale

FORMULARUL B - date privind activitățile viitoare

FORMULARUL C - angajament de investiții

FORMULARUL D- angajament referitor la personalul angajat

FORMULARUL E - declarația rezidentului privind problemele de mediu

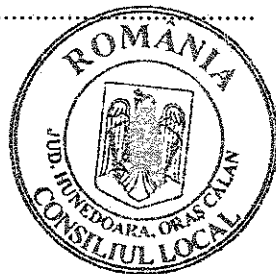
FORMULARUL F - proces verbal de predare- primire a parcelei

S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN
ADMINISTRATOR

ORAȘUL CĂLAN
PRIMAR
ADRIAN FILIP IOVĂNESCU

Președinte de ședință,

Țirlea Constantin



Contrasemnează,

Secretarul orașului Călan,

Vulpe Stelian Ioan



FORMULARUL A – model orientativ

Prin prezenta, ne exprimăm interesul de a desfășura activități de producție/prestări servicii în
Parcul Industrial Călan,

INFORMAȚII GENERALE

A. DATE DESPRE COMPANIE

Denumirea companiei:.....

Reprezentant legal:.....

Sediu:.....

Date de contact:

(telefon, fax., e-mail).....

Pagină web:.....

Persoană contact:.....

Profilul de activitate:.....

Cifra de afaceri – ultimi 3 ani:.....

Alte locații în RO/UE :.....

Număr de angajați:

B. DATE PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Data începerii activității trimestru/luna/anul

Descrierea activității viitoare

Valoarea estimativă a investiției planificate

Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie

C. CERINȚE PRIVIND TERENUL ȘI ECHIPAREA EDILITARĂ

Suprafață de teren necesară(mp)

Utilități și caracteristici necesare:

- Rețea alimentare cu apă și canalizare
- Rețea gaze naturale
- Energie electrică(KVA/lună)

Alte informații pe care ofertantul consideră necesar să le menționeze:

.....
.....

Ofertant

(semnătura și ștampila)

Data

DATE PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați să ne desfășurăm activitatea în Parcul Industrial Călan , începând cu
trimestrul/ luna.....anulîn următoarele domenii de activitate:

Activitate 1.

Descriere:

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

Activitatea 2.

Descriere :

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

Procese tehnologice speciale / înaltă tehnologie : DA/ NU

Dacă da , descrieți :

.....
.....

Ofertant

(semnătura și ștampila)

Data

FORMULARUL C – model orientativ

ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

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

1. Societatea pe care o reprezint se obligă să realizeze în Parcul Industrial Călan următoarea investiție:
 - a.) denumire și descriere (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip construcție, linii tehnologice, etc.....)
 - b) valoare planificată (euro).....detaliată pe componente astfel:
 - construcții și instalații
 - utilaje și echipamente montaj
 - utilaje fără montaj și echipamente de transport
 - c) termen de execuție.....
2. Construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul Parcului Industrial Călan
3. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:
 - utilitățile și instalațiile altele decât cele înglobate în construcții (instalații aer condiționat, corpurile de iluminat, instalațiile sanitare , centrale termice, etc.....)
 - racordurile la infrastructura pusă la dispoziție de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L

Ofertant,
(semnatura și ștampila S.C.)

Data

FORMULARUL D – model orientativ

ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT
REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

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

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

- personal total planificatangajați, astfel:
- până la data de-angajați din care cu studii superioare
- până la data de-angajați din care cu studii medii sau altele

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

Pe durata derulării Contractului de administrare și prestări servicii conexe și pe tot parcursul activității pe care
o vom desfășura în Parcul Industrial , numărul de angajați NU va scădea sub cifra de persoane.

Ofertant,
(semnătura și ștampila)

Data

FORMULARUL E

DECLARATIA OFERTANTULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

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

Ne angajăm să respectăm autorizațiile emise de către Inspectoratul 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, în procesul armonizării graduale a legislației 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 activitățile 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 de zgomot.*

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, 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. Vom prevedea, de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

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 generate 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 fabrică 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.

Ofertant

Data _____

FORMULARUL F

PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE - - -
A TERENULUI (UNITĂȚII) DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CALAN
Încheiat astăzi,

Între:

1.1. PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L., în calitate de **Societate Administrator**

a Parcului Industrial Călan, având sediul în Calan, str. 1 Decembrie nr. 40, Județul Hunedoara, cod poștal 335300, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J20/1091/16.12.2015, CUI 35332932, cont nr. deschis la Banca, reprezentată legal prin, în calitate de

și

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

Cu ocazia predării/primirii Terenului în suprafață de m.p. identificată în Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

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

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

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

Administrator,
SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN.

Rezident,
..... SA/SRL

CONTRACTUL DE ADMINISTRARE și DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE

nr..... din data de

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. ORAȘUL CĂLAN (Proprietarul Terenului), cu sediul în Calan, Garii nr. 1, Județul Hunedoara, cod 335300, cod fiscal....., reprezentat de domnul ADRIAN FILIP IOVANESC – Primar,

1.2. PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L., în calitate de **Societate Administrator**

ă Parcului Industrial CĂLAN, având sediul în Orasul Călan, 1 Decembrie nr. 40, Județul Hunedoaraj, cod poștal 3335300, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J20/1091/16.12.2015, CUI 35332932, cont nr....., reprezentată de având funcția de, pe de o parte,

și

1.3. SOCIETATEA. S.A./S.R.L înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada nr....., Județul, cod poștal, Tel:, Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I, cont IBAN nr. deschis la, reprezentată legal de dl, cu funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al *Parcului Industrial Călan*, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Orașul Călan este proprietarul înregistrat al terenului proprietate privată având o suprafață deha, situat în Călan, str. 1 Decembrie nr. 40, Județul Hunedoara, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- În baza Ordinului nr. 495/2016 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate** ;
- Parcul Industrial Călan funcționează sub directa gestionare și administrare a S.C. PARC INDUSTRIAL Călan S.R.L;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă de a construi pe amplasamentul Parcului Industrial 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 DIRECTA** desfășurate în perioada

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Călan, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Călan (**„Regulament”**);

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie cedarea de către Administrator către Rezident, pe durată determinată, a dreptului de folosință asupra suprafeței de teren descrise mai jos ("**Unității**"), în schimbul plății de către Rezident a Redevenței menționate în Art. 5 de mai jos, precum și cedarea dreptului de folosință asupra infrastructurii existente în Parcul Industrial Călan ("**Infrastructurii**") și prestarea Serviciilor (definite mai jos), în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate în Art. 5 de mai jos. **Terenul** care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea privată a Orasului Călan, fiind deținut în administrare de Administrator și este situat în Parcul Industrial Călan, având următoarele elemente de identificare:

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

Anexele ... și la prezentul Contract reprezintă **Cartea Funciară nr.....** - **Călan** în care este întabulat Terenul, respectiv **Planul de Situație**. Terenul este inclus în suprafața mai mare pe care este situat Parcul Industrial Călan („**Proprietatea**”).

2.2. PARC INDUSTRIAL Călan S.R.L este de acord să se noteze prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe în coala de Carte Funciară, în Foaia III a colii funciare în favoarea Rezidentului.

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.

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

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. S.C. PARC INDUSTRIAL Călan. cedează Rezidentului dreptul de folosință asupra **Unității** existente în Parcul Industrial Călan., pe o durată de 49 (patruzecisnouă) ani, începând cu data semnării prezentului Contract de administrare și de prestări servicii conexe („**Durata**”).

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. S.C. PARC INDUSTRIAL Călan S.R.L. declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are în mod legal dreptul de administrare asupra

Terenului ("**Unității**") care formează obiectul prezentului Contract, în baza Contractului de Administrare nr...../..... încheiat cu Orasul Calan .

4.1.2.Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr 495/2016 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative 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.

4.2. *Rezidentul declară, pe propria răspundere, următoarele:*

4.2.1.Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata terenul aflat în administrarea S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL. și pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice.

4.2.2.Activitățile de producție și/sau serviciile pe care le desfășoară **Rezidentul** în exploatarea **Unității** aflate în Parcul Industrial Călan respectă și vor respecta integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare. **Rezidentul** se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile desfășurate.

4.2.3.Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încalcă sau nu vor contraveni niciunei prevederi ale legii române, ale unei ordonanțe președințiale, ale unei hotărâri judecătorești, statut sau ale oricărui alt act la care este parte sau de care este obligată.

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

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

4.2.6.Organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial Călan, conform Hotărârii nr..../..... a

4.2.7.Informațiile prezentate de către Rezident în Oferta nr..../..... și în documentele de identificare sunt complete și reale.

4.2.8.Orice încălcare de către **Rezident** a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia conform legislației aplicabile.

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

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1.În schimbul constituirii și exercitării dreptului de folosință asupra **Unității și Infrastructurii**, pe întreaga **Durată**, Rezidentul va plăti Administratorului o sumă, *după cum urmează*:

5.1.1.Începând cu data semnării prezentului Contract, Rezidentul va achita Administratorului **anual** :
Redevența minimă percepută de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. de la rezidenți este de minimum :

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

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

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

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

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

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

Birouri-1 euro (fără T.V.A.),/mp luna.

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

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

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

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

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

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

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

În schimbul taxei de administrare sunt asigurate următoarele servicii:

- iluminat public în incintele și căile de acces comune;
- salubritatea și deszăpezirea incintelor comune;
- supravegherea video a intrării în incinta parcului industrial;
- lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- servicii și lucrări de mentenanță, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

În cazul în care Rezidentul va cumpăra **Unitatea**, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare prin care S.C. PARC INDUSTRIAL Călan S.RL. se obligă să-i asigure Rezidentului serviciile specificate mai sus.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL. la data scadenței stabilite de părți în contul nr.....

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea redevenței și a taxei de administrare se emit la începutul fiecărui semestru/ lună, iar sumele prevăzute la articolele 5.1.1. și 5.1.2. se achită în termen de 30 (treizeci)

zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.

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

5.4. În cazul neplății **Redevenței și/sau a Taxei de administrare** în termen de 30 (treizeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii/facturilor, Rezidentul datorează S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL. penalități de întârziere de **0,01%** pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în *Lei* datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Redevența și Taxa de administrare vor fi actualizate anual cu inflația în Zona *Euro*, așa cum este comunicată de *Banca Centrală Europeană*.

5.6. Pe lângă plata Redevenței și a Taxei de administrare conform clauzelor 5.1. de mai sus, Rezidentul se obligă să plătească lunar/la scadență consumul de apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și al altor utilități ori contravaloarea cheltuielilor de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii autorizați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

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

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

6.1.4. După ce Rezidentul a finalizat 100% investiția la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei de **EUR** (..... **EURO**) fără T.V.A., dar nu mai târziu de 01.07.2021. Rezidentul va avea dreptul de preemțiune de a cumpăra terenul în situația în care se aprobă vânzarea prin Hotărâre a Consiliului Local al Orasului Calan

Prin **investiție** se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate în desfășurarea activității pentru care este autorizat Rezidentul.

În cazul în care Rezidentul intenționează să își exercite dreptul de preemțiune, acesta va transmite Administratorului și Orasului Călan o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra Terenul împreună cu dovada care atestă sumele investite în Proiect până la data respectivă. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care Orasul primește notificarea mai sus menționată, părțile vor desemna de comun acord un evaluator expert independent membru în *Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*, care va realiza un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate integral de către Rezident.

În acest caz, contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul va fi semnat între cele trei părți implicate: Orasul Călan (în calitate de proprietar al Terenului și de vânzător), S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL. în calitate de Administrator) și Rezident (în calitate de cumpărător). Prețul plătit de Rezident pentru Teren va fi calculat în funcție de raportul de evaluare.

6.1.5. De a-și înscrie dreptul de suprafață în Cartea Funciară a Terenului, concomitent cu înscrierea promisiunii Proprietarului de vânzare către Rezident a Terenului.

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

nr.227/2015

Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, Rezidentul se obligă să întocmescă și să transmită, pe propria cheltuială și pe proprie răspundere, furnizorului de ajutor de stat, Orașului Călan- Primăria Orașului Călan documentația necesară, în conformitate actele normative în vigoare la data depunerii documentației.

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

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

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

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

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

6.2.5.De a înscrie în Cartea Funciară promisiunea Rezidentului de vânzare către Administrator a construcțiilor edificate pe Teren.

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

Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

7.1.1.Să dezvolte Proiectul propus reprezentând construcția unei unități destinate Orașul Călan și Administratorul recunosc prin prezentul Contract că toate clădirile, construcțiile și instalațiile ce vor fi ridicate de către Rezident în baza acestui Contract devin și vor rămâne în proprietatea exclusivă a acestuia, împreună cu toate bunurile accesorii ale acestora, inclusiv conducte, cabluri și rețele electrice.

7.1.2.Să folosească Unitatea, Infrastructura comună, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contractului de administrare și prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Călan, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator și ale prezentului Contract;

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 de Funcționare al Parcului Industrial Călan, 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, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.5;

7.1.6.În termen de **maxim 3 (trei) 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 construcție pentru realizarea Proiectului propus în termen de **maximum 12(doisprezece) luni** de la data obținerii Autorizației de Construire, 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 construcție anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea execuției lucrărilor de construcție.

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

În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va suporta pe 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 Călan.

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

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

7.1.10. Rezidentul are obligația că prin investiția pe care o realizează să creeze și să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcțiune a investiției un număr de minim 40 de locuri de muncă pentru fiecare hectar de teren concesionat. Totodată închirierea halei de producție se va face cu condiția ca prin investiția pe care o realizează întreprinzătorul să creeze și să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcțiune a investiției un număr de minim 20 de locuri de muncă.

7.1.11. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.

7.1.12. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului.

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

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

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

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

7.1.17. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Terenului la locațiile specificate și să plătească, la scadență, consumul de apă, energie electrică, gaz, canalizare și alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilităților.

7.1.18. Să transfere către Administrator dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului, în termenii și condițiile prevăzute în art. 7.2.6 de mai jos.

Clădirile care formează Proiectul vor fi predate în starea în care acestea se află la data semnării de către părți a contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect vânzarea de către Rezident către Administrator

și/sau Orasul Calan a construcțiilor și/sau îmbunătățirilor existente pe Teren.

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

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

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

După înscrierea dreptului 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.

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

În situația în care S.C PARC INDUSTRIAL CĂLAN S.R.L. decide să nu-și exercite dreptul de achiziționare a construcțiilor edificate de către Rezident pe Terenul aflat în folosința acestuia, dispozițiile clauzei 7.2.6 se vor aplica în mod corespunzător.

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

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

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

7.2. S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL are următoarele obligații:

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

7.2.2.Să-i asigure **Rezidentului** accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la **Unitate** la rețeaua de drumuri naționale, corespunzător transportului cu autovehicule de orice tip, pe toate drumurile și căile de acces (inclusiv cele provizorii) din cadrul Parcului Industrial (mai puțin cele situate în interiorul unităților folosite/deținute de alți rezidenți ai Parcului Industrial).

7.2.3.Să-i asigure **Rezidentului** accesul către sau de la **Unitate** atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele de transport necesare desfășurării activității Rezidentului; **Administratorul** va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la **Unitatea** aflată în exploatarea acestuia.

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

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

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

La data predării terenului, se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a Terenului, care va fi atașat ulterior la prezentul Contract (*Anexa Proces-verbal de predare-primire a terenului*) și se va semna de către ambele părți. Procesul-verbal de predare-primire a terenului va constata starea fizică a terenului și va atesta primirea efectivă a Terenului de către Rezident, în vederea 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) dorește să cumpere Terenul; în acest caz, Părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor art.6.1.4, iar oferta de cumpărare a Administratorului va rămâne fără obiect;
- (iii) decide să vândă Proiectul unui terț care a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Administrator, menționată mai sus;

În acest caz, terțul cumpărător va fi obligat în conformitate cu dispozițiile Contractului de vânzare-cumpărare să efectueze în cadrul Proiectului propus doar activitățile permise de lege în cadrul parcurilor industriale și de Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Călan;

- (iv) este de acord cu vânzarea Proiectului către Administrator.

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

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

7.2.7.Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, gaz, etc...) la limitele Terenului. Terenul are acces la drumul public.

7.2.9.S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL. va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitatea aflată în folosința acestuia.

7.2.10.Să respecte Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial CĂLAN și orice alte obligații derivând din regulamentele proprii și/sau din cele elaborate de către Proprietarul Orasul CĂLAN și aplicabile raporturilor juridice născute în baza prezentului Contract.

7.2.11.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.

7.2.12.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 Călan.

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

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

7.2.15.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;

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

7.2.17.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**;

7.2.19.Să asigure publicarea informărilor prin intermediul *web site*-ului propriu și avizier;

7.2.20.Să nu execute nici o lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial Călan care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea **Rezidentului** în baza prezentului Contract, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță.

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

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. 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 de prestări servicii conexe se reziliază *de drept*, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în oricare din următoarele cazuri:

9.2.1.*Prin simpla notificare:*

a) în situația în care Rezidentul nu plătește Redevența și/sau Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii;

b) în situația în care Rezidentul nu folosește Unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite în art.II și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL.;

c) în situația în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și Anexelor care fac parte integrantă din prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL 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 construcție pentru realizarea proiectului propus și la începerea activității propriu-zise;

e) în situația în care Rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare al S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL (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 S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL

9.2.2.*Prin simpla notificare a Rezidentului*, dacă S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL. nu respectă oricare

dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident prin care se reclamă o astfel de încălcare.

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

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

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

9.4.2.Titlul de Parc Industrial acordat Societății-Administrator S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL S.A. încetează, este revocat sau anulat;

9.4.3.**Rezidentul** își încetează activitatea în Parcul Industrial Călan .

9.5.Prezentul Contract *încetează prin atingerea 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 prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii.

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

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1.Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau 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 S.C. PARC INDUSTRIAL Călan SRL. se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Noul Cod Civil.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1.În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări asimilate acestora, precum și orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora și trebuie să prezinte un certificat emis în acest sens de Camera de Comerț a României. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a părții sale din prezentul Contract în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. 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 va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) se va deduce în fața instanței de judecată competentă conform legislației din România.

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

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

Art. XIII. DISPOZIȚII FINALE

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

13.2. Părțile convin ca termenele și clauzele acestui Contract sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților nicio informație din Contract sau în legătură cu Contractul, fără acordul prealabil expres al celeilalte părți.

13.3. Anexele -....., menționate în prezentul Contract, fac parte integrantă din Contract și se încheie în același număr de exemplare ca și Contractul:

- Anexa ... – Proprietatea-
- Anexa – Cartea funciara
- Anexa– Planul de situație
- Anexa – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa– Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa– Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa– Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa– Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial CALAN

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediul S.C PARC INDUSTRIAL CĂLAN. în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

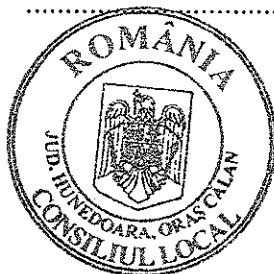
ORASUL CĂLAN (PROPRIETAR)
PRIMAR,
Adrian Filip Iovanesc

REZIDENT,

ADMINISTRATOR PARC INDUSTRIAL

VIZAT JURIDIC,

Președinte de ședință,
Țirlea Constantin



Contrasemnează,
Secretarul orașului Călan,
Vulpe Stelian Ioan

