



ROMÂNIA

JUDEȚUL CLUJ

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII

Str. Laminoriștilor nr.2

Tel: 0264/368001; 0264/368002; 0264/368004; fax: 0264/365467

<https://campiaturzii.ro>; e-mail: primaria@campiaturzii.ro

HOTĂRÂRE

Nr. 33 din 23.02.2023

Privind aprobarea modificării și completării regulamentului de funcționare al PARCULUI INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A

Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii întrunit în ședința ordinară la data de 23.02.2023;

Analizând proiectul de hotărâre nr. 4844 din 15.02.2023, privind aprobarea modificării și completării regulamentului de funcționare al PARCULUI INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A, inițiat de Primarul Municipiului Câmpia Turzii, *dl. Dorin Nicolae LOJIGAN*.

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 4843 din 15.02.2023 al Primarului Municipiului Câmpia Turzii, în calitate de inițiatori;

În conformitate cu prevederile:

- Legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Ordinului nr. 4039/2020 emis de M.L.P.D.A pentru modificarea Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 768/2015 privind acordarea titlului de parc industrial Societății “Parc Industrial Câmpia Turzii “ S.R.L;

Văzând raportul de specialitate nr. 4845 din 15.02.2023, precum și avizul favorabil dat proiectului de hotărâre de către comisia de specialitate nr. 1 - *Buget, finanțe, prognoze economice, administrație publică* a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (3) lit.d), alin. (14), art.196 alin.(1) lit.a), din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.I - (1) Se aprobă modificarea și completarea regulamentului de funcționare al Parcului Industrial Câmpia Turzii astfel:

(2) După punctul 8.2.2. se introduce punctul 8.2.3. care va avea următorul cuprins:

“8.2.3. Redevența percepută de Societatea-Administrator de la rezidentul Parcului Industrial care a obținut dreptul de folosință asupra unei parcele provenite din imobilul, teren intravilan, situat în Parcul Industrial Câmpia Turzii, identificat cu nr. cadastral 54428, nr. C.F. 54428, în suprafață de 8100 mp, este de minim 0,696 Euro/mp/an (fără T.V.A.) respectiv 17,40 Euro/mp/25 ani (fără T.V.A.), calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data emiterii facturii.”

(3) Punctul 14.6.2 teza I se modifică și va avea următorul cuprins:

” Prețul de vânzare a terenului se va stabili la valoarea de piață, pe baza unui raport de evaluare, întocmit de către un evaluator expert independent, membru în Asociația Națională a Evaluatorilor din România. Costurile de întocmire a raportului vor fi suportate de către rezident.”

(4) După punctul 14.6.4. al regulamentului de funcționare al parcului industrial Câmpia Turzii se introduce punctul 14.6.5. care va avea următorul cuprins:

"14.6.5. Prețul de vânzare a terenului situat în Parcul Industrial Câmpia Turzii, identificat cu nr. cadastral 54428, nr. C.F. 54428, în suprafață de 8100 mp, va fi stabilit printr-un raport de evaluare, întocmit de un evaluator independent, membru în Uniunea Națională a Evaluatorilor din România. Costurile de întocmire a raportului vor fi suportate integral de rezident și prețul nu va putea fi mai puțin de 21 euro/mp (fără T.V.A.). Prețul plătit de rezident pentru teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele reprezentând redevență plătite de la data încheierii contractului de administrare și servicii conexe și până la data achiziției terenului."

Art.II - Începând cu data adoptării prezentei, orice altă dispoziție contrară își încetează aplicabilitatea.

Art.III - Reprezentanții Municipiului Câmpia Turzii în Adunarea Generală a Acționarilor societății Parc Industrial Câmpia Turzii S.A. vor avea mandatul expres de a pune în aplicare prezenta hotărâre.

Art.IV - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii, societatea Parc Industrial Câmpia Turzii S.A., precum și reprezentanții Municipiului Câmpia Turzii în Adunarea Generală a Acționarilor societății Parc Industrial Câmpia Turzii S.A.

Art.V - Comunicarea prezentei hotărâri se face prin grija Serviciului Juridic.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Alexandru Gabriel SOCACIU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Nicolae ȘTEFAN

Voturi: Pentru: 18

Împotrivă: --

Abțineri : --

Numărul consilierilor în funcție: 19

Numărul consilierilor prezenți: 18

REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII

PREAMBUL

Parcul Industrial Câmpia Turzii are o suprafață totală de 10,01 ha fiind situat pe teritoriul administrativ al municipiului Câmpia Turzii, pe strada Laminoriștilor.

Parcul Industrial Câmpia Turzii funcționează sub directa gestionare și administrare a S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A., societate deținută majoritar de către municipiul Câmpia Turzii.

Parcul Industrial Câmpia Turzii se află în proprietatea privată a municipiului Câmpia Turzii.

S.C.Parc Industrial Câmpia Turzii S.A. deține titlul de parc industrial pentru această suprafață în conformitate cu Ordinul M.D.R.A.P. nr.768 din 17.04.2015, Ordinul nr. 4039/2020 emis de M.L.P.D.A pentru modificarea Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr.768/2015 privind acordarea titlului de parc industrial Societății “Parc Industrial Câmpia Turzii “ SRL și prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Exploatarea unităților existente în Parcul Industrial Câmpia Turzii are la bază contractele de administrare și prestări de servicii conexe pe care societatea-administrator le încheie cu persoanele juridice care desfășoară activități economice care se încadrează în profilul parcurilor industriale.

Prezentul Regulament a fost aprobat în forma inițială prin H.C.L. nr.79 din 18.06.2015 a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii; prin H.C.L. nr.18 din 02.02.2016 și H.C.L. nr.208 din 25.11.2020 a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii a aprobat modificările aduse Regulamentului și contractul - cadru de administrare și de prestări servicii conexe.

Prin H.C.L. nr. 33 din 23.02.2023 Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii a aprobat modificările aduse Regulamentului de Funcționare a S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A.

Prezentul Regulament de funcționare reglementează, în principal, procedura de selecționare a rezidenților Parcului Industrial Câmpia Turzii, contractele pe care Societatea-Administrator le poate încheia cu rezidenții și destinația unităților existente în Parcul Industrial Câmpia Turzii.

I. Domeniile de activitate acceptate în Parcul Industrial Câmpia Turzii

1.1. S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A urmărește ca în Parcul Industrial Câmpia Turzii să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) activități economice cu caracter industrial;
- b) servicii productive;
- c) servicii de depozitare;
- d) servicii de transport produse;

e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe și anume: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

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

1.3. 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 fără 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 și altele, în cadrul Parcului Industrial Câmpia Turzii, în calitate de co-contractanți ai Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

1.4. Data la care se dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial Câmpia Turzii este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe cu societatea Parc Industrial Câmpia Turzii S.A.

II. Obligațiile Societății-Administrator

2.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A. îi revin, în principal, următoarele atribuții și obligații:

a) să respecte și să monitorizeze respectarea 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;

b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;

c) să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului selectați potrivit prezentului Regulament;

d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;

e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Parc Industrial Câmpia Turzii;

f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților

Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;

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

h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial Câmpia Turzii;

i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;

j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial Câmpia Turzii, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;

k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;

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

m) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;

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

III. Drepturile Societății-Administrator

3.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A. îi revin, în principal, următoarele drepturi:

a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Funcționare;

b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial Câmpia Turzii;

c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către societatea-administrator;

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

IV. Obligațiile rezidenților Parcului Industrial Câmpia Turzii

4.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu societatea-administrator Parc Industrial Câmpia Turzii, rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele atribuții și obligații:

a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de **2 (două) luni** de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de

prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica societatea-administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;

b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum **2 (doi) ani** de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îl va notifica în scris, de îndată, Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție;

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) 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;

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 Societății-Administrator ;

i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită(spații verzi, parcuri,împrejmuiiri etc).;

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 Câmpia Turzii;

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 de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;

n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu societatea-administrator, asupra infrastructurii comune,

respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;

o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Parcului Municipal Câmpia Turzii, 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;

q) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și societatea Parc Industrial Câmpia Turzii S.A.

V. Drepturile rezidenților Parcului Industrial Câmpia Turzii

5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-administrator, rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele drepturi:

a) dreptul de folosință asupra unității/unităților 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 unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;

c) dreptul de preemțiune în cazul vânzării unității/unităților 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 și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;

e) 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 ;

f) de a beneficia de scutire, cu acordul autorităților publice locale, de la plata oricăror taxe datorate bugetelor locale ale unităților administrativ-teritoriale pentru eliberarea oricăror certificate de urbanism, autorizații de construire și/sau autorizații de desființare de construcții pentru terenurile și clădirile din infrastructura parcului, ce fac parte integrantă din parcul industrial.

VI. Infrastructura Parcului Industrial Câmpia Turzii

6.1. În sensul Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, prin “infrastructura Parcului Industrial” se înțelege ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află în administrarea Societății- Administrator a Parcului sau parcări și servicii de internet.

6.2. După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități și

realizare accese, Parcul Industrial Câmpia Turzii va dispune de următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică,
- b) rețea de gaze naturale,
- c) rețea de apă,
- d) rețea de canalizare menajeră,
- e) rețea de canalizare pluvială,
- f) rețea de iluminat stradal și perimetral,
- g) rețea de curenți slabi/telecomunicații (telefonie, internet, televiziune, etc.)
- h) căi de acces și de transport, aprovizionare și distribuție bunuri pentru fiecare parcelă.

6.3. Rețelele de utilități și realizarea infrastructurii necesare desfășurării activităților din Parcul Industrial se vor executa de către administratorul parcului, până la limita terenului utilizat de către rezidenți sau direct de către rezident dacă acestea se află pe drumul de acces la limita proprietății .

6.4. Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua orașului intră în sarcina rezidenților.

VII. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Câmpia Turzii

7.1. Administrarea Parcului Industrial Câmpia Turzii se realizează, în principal, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe pe care S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A. le încheie cu rezidenții parcului, în urma procedurii de selecție a operatorilor economici care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament.

7.2. Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe se elaborează de administratorul parcului cu respectarea prevederilor cuprinse în prezentul Regulament și este prezentat în **Anexa 1**, care face parte din prezentul Regulament, având un caracter obligatoriu.

7.3. Rezidenților prezenți în Parcul Industrial le este interzis să ceseze dreptul de folosință asupra terenului dat în folosință, să vândă ori să închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator .

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

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

7.6. Exercițarea de către rezidenții Parcului Industrial Câmpia Turzii a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune și asupra infrastructurii exclusive, condițiile și termenii de furnizare, în condițiile legii, a utilităților în cadrul Parcului Industrial, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta

Parcului Industrial, la modul de calcul al cheltuielilor individuale și al cheltuielilor colective, precum și măsurile impuse în domeniul protecției mediului vor fi reglementate distinct de către Societatea-administrator, printr-un regulament obligatoriu adoptat conform art.14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și în baza actelor de înființare și de funcționare a S.C.Parc Industrial Câmpia Turzii S.A.

VIII. Prețul folosinței unității (Redevența). 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 Câmpia Turzii 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 Societatea-Administrator de la rezidenți este de minimum **0,32 Euro/mp/an** respectiv **8 Euro/mp/25 ani** (fără T.V.A.), calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data emiterii facturii.

8.2.1. Pentru parcela – LOT 5 înscrisă în CF 54430, nr. Cad 54430, în suprafață de 6706 mp, asupra căreia este edificată o construcție 54430 – C 1 Centrală termică, în suprafață de 897 mp, **redevența percepută de către Societatea-Administrator este de minimum 0,652 Euro/mp/an**, calculată pe o perioadă de 25 de ani, respectiv **16,3 Euro/mp/25ani**, la cursul oficial BNR de la data emiterii facturii. Redevența minimă specificată anterior nu conține TVA.

8.2.2. Redevența percepută de Societatea-Administrator de la rezidenții Parcului Industrial care au obținut drept de folosință asupra unor parcele provenite din imobilul, teren intravilan, situat administrativ în str. Laminoriștilor, nr. 145, înscris în cf. 55980 Câmpia Turzii, sub nr. de ordine A.1, având nr. Cadastral 55980, în suprafață de 45.652 mp este de minimum **0,576 Euro/mp/an** respectiv **14,4 Euro/mp/25 ani** (fără T.V.A.), calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data emiterii facturii.

8.2.3. *Redevența percepută de Societatea-Administrator de la rezidentul Parcului Industrial care a obținut dreptul de folosință asupra unei parcele provenite din imobilul, teren intravilan, situat în Parcul Industrial Câmpia Turzii, identificat cu nr. cadastral 54428, nr: C.F. 54428, în suprafață de 8100 mp, este de minim 0,696 Euro/mp/an (fără T.V.A.) respectiv 17,40 Euro/mp/25 ani (fără T.V.A.), calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data emiterii facturii.*

8.3. Minim 5 % din valoarea totală a redevenței va fi achitată în termen de maxim 3 luni de la semnarea contractului de administrare și servicii conexe, diferența de 95 % va fi achitată anual în rate egale semestrial pe toată durata contractului de administrare și servicii conexe.

8.4. La solicitarea rezidenților, de comun acord cu societatea-administrator, se poate acorda o perioadă de grație la plata redevenței reprezentând diferența de 95% ramasă de plată.

8.5. Taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator este

de 0,018 Euro/mp/lună(fără T.V.A.) și se plătește începând cu data semnării contractului.

8.6. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

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

8.8. În schimbul taxei de administrare, Societatea-administrator asigură serviciile de supraveghere acces în Parcul Industrial, salubritate în spațiile comune, colectare deșeuri în spațiile comune, deszăpezire în spațiile comune, reclamă și publicitate prin mijloace proprii, reparație a rețelelor de utilități până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

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

IX. Durata exercitării dreptului de folosință asupra unităților disponibile în Parcul Industrial Câmpia Turzii

9.1. În cazul atribuirii unităților disponibile prin licitație deschisă, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de **25 (douăzecișicinci) ani cu posibilitatea de prelungire aprobată prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.**

X. Accesul în Parcul Industrial Câmpia Turzii

LICITAȚIA DESCHISĂ

10.1. Contractele de administrare și de prestări servicii conexe având ca obiect unitățile disponibile în Parcul Industrial Câmpia Turzii pot fi încheiate cu rezidenții numai după participarea acestora la licitația deschisă organizată de către Societatea-administrator, în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament și ale Caietului de sarcini care se va elabora în vederea organizării și desfășurării licitației.

10.2. Prin "unitate" se înțelege partea integrantă a Parcului Industrial Câmpia Turzii, aflată în proprietatea municipiului Câmpia Turzii, în cadrul căreia rezidentul persoană juridică desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în cadrul Parcului Industrial, într-un regim de facilități specifice, numai cu respectarea dispozițiilor Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, ale prezentului Regulament și ale prevederilor contractelor încheiate de către rezidenții parcului cu Societatea-administrator.

10.3. În cazul procedurii de licitație deschisă, accesul viitorilor rezidenți în Parcul Industrial Câmpia Turzii este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

10.4. 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 în prealabil de către Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii .

10.5. Viitorul rezident al Parcului Industrial Câmpia Turzii 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.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni economice și fapte de corupție;

Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;

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

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 economice și fapte de corupție;

Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, 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 Câmpia Turzii.

XI. Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial Câmpia Turzii

11.1. Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial Câmpia Turzii se referă la:

1. Suma investită: minimum 30 Euro/mp (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

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

2. Gradul de ocupare a terenului contractat: construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață de **minimum 30%** (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

11.2. Ofertele care nu îndeplinesc condițiile minime cumulativ prevăzute nu

sunt luate în considerare.

XII. Evaluarea ofertelor. Atribuirea unităților disponibile

12.1. Evaluarea ofertelor se va face de o comisie constituită prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.

12.2. Înăuntrul perioadei menționate în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A. toate documentele în forma și în perioada solicitate.

12.3 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.

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

12.5. 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.

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

- ☐ - **Prețul oferit (cuprinzând redevența/mp/25 ani) – 30 puncte**
- ☐ - **Valoarea investiției la care se angajează – 20 puncte**
- ☐ - **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 30 puncte**
- ☐ - **Gradul de maturitate al proiectului de investiție – 10 puncte**
- ☐ - **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: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) \times \text{punctajul maxim acordat}$.

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

- 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 al proiectului de investiție»** se acordă astfel:

Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi 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:

Proiectul cu activitatea de producție va primi 10 puncte, iar celelalte proiecte cu alte activități decât producție (servicii, comerț, etc.) nu vor primi nici un punct.

XIII. Încetarea/rezilierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe

13.1. Contractul de administrare și de prestări servicii conexe încetează de drept în următoarele cazuri:

- a) expirarea termenului, dacă nu este prelungit prin act adițional;
- b) încetarea, revocarea sau anularea titlului de parc industrial;
- c) falimentul rezidentului parcului.

13.2. Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, se reziliază de drept, fără intervenția instanței, în termen de 30 zile de la comunicarea notificării de reziliere convențională din partea administratorului parcului în oricare din următoarele cazuri:

a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 90 zile de la data scadenței, sumele de bani datorate Societății-Administrator 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) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;

d) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament;

e) S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A. nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;

f) în alte cazuri prevăzute în contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau de legea în vigoare;

13.3. În caz de încetare și/sau reziliere, Societatea-administrator are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii, conform contractelor încheiate cu rezidenții parcului în baza prevederilor legale;

13.4. În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului/contractelor dintre rezident și Societatea-administrator, drepturile constituite în baza acestuia/acestora vor fi radiate din Cartea Funciară.

XIV. Dreptul de preemțiune al rezidenților la cumpărarea unităților aflate în folosință exclusivă în Parcul Industrial Câmpia Turzii

14.1. După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat, **dar nu mai repede de 3 ani**, în baza dreptului de preemțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

14.2. 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.

14.3. 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 Evaluatoarelor din România și agreat de ambele părți contractante.

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

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

14.6. PROCEDURA DE VÂNZARE A TERENULUI

14.6.1. În cazul în care Rezidentul intenționează să își exercite acest drept, acesta va transmite Administratorului și Municipiului Câmpia Turzii o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra.

14.6.2. *Prețul de vânzare a terenului se va stabili la valoarea de piață, pe baza unui raport de evaluare, întocmit de către un evaluator expert independent, membru în Asociația Națională a Evaluatoarelor din România. Costurile de întocmire a raportului vor fi suportate de către rezident. Prețul plătit de rezident pentru teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele reprezentând redevență plătite de la data încheierii contractului de administrare și servicii conexe și până la data achiziției terenului.*

14.6.3 **Prețul de vânzare pentru parcela – LOT 5** identificată în CF 54430, nr. Cad 54430, în suprafață de 6706 mp, asupra căreia este edificată o construcție 54430 – C 1 Centrală termică, în suprafață de 897 mp, **este de 18,3 euro/mp**. Prețul plătit de rezident va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele plătite de la data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, reprezentând redevență și până la data achiziției imobilului – teren și construcție.

14.6.4. **Prețul de vânzare a unor parcele** provenite din imobilul, teren intravilan, situat administrativ în str. Laminoriștilor, nr. 145, înscris în cf. 55980 Câmpia Turzii, sub nr. de ordine A.1, având nr. Cadastral 55980, în suprafață de 45.652 mp, va fi stabilit printr-un raport de evaluare, întocmit pe cheltuiala proprietarului terenului de către un evaluator expert independent, membru în Asociația Națională a Evaluatoarelor din România, la momentul la care rezidentul își manifestă intenția de a cumpăra preț care nu poate fi mai puțin de **18 euro/mp (preț care include T.V.A)**. Prețul plătit de rezident pentru teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele reprezentând redevență plătite de la data încheierii contractului de administrare și servicii conexe și până la data achiziției terenului.

14.6.5. *Prețul de vânzare a terenului situat în Parcul Industrial Câmpia Turzii, identificat cu nr. cadastral 54428, nr. C.F. 54428, în suprafață de 8100 mp, va fi stabilit printr-un raport de evaluare, întocmit de un evaluator independent, membru în Uniunea Națională a Evaluatoarelor din România. Costurile de întocmire a raportului vor fi suportate integral de rezident și prețul nu va putea fi mai puțin de 21 euro/mp (fără T.V.A.). Prețul plătit de rezident pentru teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele reprezentând redevență plătite de la data încheierii contractului de administrare și servicii conexe și până la data achiziției terenului.*

XV. Dispoziții finale

15.1. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial Câmpia Turzii este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial Câmpia Turzii și constituie anexă la contractele de administrare și de prestări servicii conexe.

15.2. Contractul de administrare și servicii conexe va conține în mod obligatoriu cel puțin următoarele clauze:

- părțile contractului
- temeiul legal al încheierii contractului;
- obiectul contractului;
- durata contractului
- prețul și modalitățile de plată
- drepturile și obligațiile părților

CONTRACTUL DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE

nr..... din data de

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII (Proprietarul Terenului), cu sediul în Câmpia Turzii str. Laminoriștilor nr. 2-4 , cod....., cod fiscal....., reprezentat de domnul _____ – Primar,

1.2. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A., în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial Câmpia Turzii, având sediul în Municipiul Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor nr.2-4, Județul Cluj, cod poștal _____, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J....., CUI 33885642, cont nr. RO BTRL deschis la Banca Transilvania, reprezentată de d-ul _____ cu funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR**, 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 Câmpia Turzii, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului proprietate privată având o suprafață de 10,01 ha hectare, situat în Câmpia Turzii, Județul CLUJ, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- În baza Ordinului nr. 768/2015 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, modificat prin Ordinul 4039/2020 emis de M.L.P.D.A Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- H.C.L. nr.120 din 24.09.2015 prin care s-a schimbat forma juridică;
- Parcul Industrial CÂMPIA TURZII funcționează sub directa gestionare și administrare a S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A.;
- 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** desfășurate în perioada

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial CÂMPIA TURZII, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local CÂMPIA TURZII Nr.49/24.03.2016 și modificat prin HCL____/____2022(„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 Câmpia Turzii ("**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 Municipiului Câmpia Turzii, fiind deținut în administrare de Administrator și este situat în Parcul Industrial Câmpia Turzii, având următoarele elemente de identificare:

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

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

2.2. **PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A.** 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 Câmpia Turzii aflată în folosința exclusivă a **Rezidentului**, conectată la **Infrastructura Parcului Industrial Câmpia Turzii** și în cadrul căreia **Rezidentul** desfășoară, în Parcul Industrial Câmpia Turzii, activitățile economice pentru care a fost în prealabil autorizat.

Prin "**Infrastructură a Parcului Industrial Câmpia Turzii**" 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 Câmpia Turzii care, la data semnării prezentului Contract, se află în proprietatea/administrarea/exploatarea Administratorului.

Prin "**Infrastructură comună**" părțile înțeleg partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial Câmpia Turzii, constând în 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 Câmpia Turzii care, la data semnării prezentului Contract, se află în proprietatea/administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial Câmpia Turzii.

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1.S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. cedează Rezidentului dreptul de folosință asupra **Unității** și asupra **Infrastructurii** existente în Parcul Industrial Câmpia Turzii, pe o durată de 25 (douăzeci) 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 CÂMPIA TURZII S.A. *declară, pe propria răspundere, următoarele:*

4.1.1.La data semnării acestui Contract, Administratorul are în mod legal dreptul de administrare asupra Terenului (**„Unității”**) care formează obiectul prezentului Contract, în baza Contractului de Administrare nr...../..... încheiat cu Municipiul CÂMPIA TURZII .

4.1.2.Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr.768/2015 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, modificat prin Ordinul 4039/2020 emis de M.L.P.D.A a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

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

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

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

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

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

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

4.1.9.Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local C. TURZII nr./....., Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (**Anexa**).

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

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

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

4.1.13.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.

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

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

4.2.1. Este o societate legal 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 CÂMPIA TURZII S.A. 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 Câmpia Turzii 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. Are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.

4.2.4. 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.

4.2.5. 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.

4.2.6. 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.

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

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

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

4.2.10. 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 reprezentând echivalentul în Lei al sumei de _____ **Euro/mp/25 de ani**, fără T.V.A., după cum urmează:

5.1.1. Minim 5% din valoarea totală a redevenței va fi achitată în termen de maxim 3 luni de la semnarea contractului de administrare și servicii conexe, diferența de 95% va fi achitată anual în rate egale semestrial pe toată durata contractului de administrare și servicii conexe.

5.1.1. Începând cu data semnării prezentului Contract, Rezidentul va achita Administratorului **anual** _____ **Euro/mp**, fără T.V.A., cu titlu de **Redevență anuală**, sumă ce se va plăti semestrial, în termen de

15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii..

5.1.2. *Adițional*, Rezidentul va achita **Taxa de administrare** în cuantum de _____ **Euro/mp/an** plus T.V.A. sumă ce se va achita lunar/semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.

În plus față de asigurarea folosinței asupra **Unității și Infrastructurii**, în schimbul **Taxei de Administrare** prevăzute la art.5.1.2., Administratorul se obligă să îi asigure Rezidentului următoarele **Servicii**:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea accesului în Parcul Industrial CÂMPIA TURZII și în spațiile comune, *exceptând accesul în unități*;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra **Infrastructurii comune**, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părți din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități*. Prin „**spații comune**” părțile înțeleg toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial CÂMPIA TURZII, cu excepția Unității și a unităților deținute de ceilalți rezidenți din Parcul Industrial CÂMPIA TURZII.

În cazul în care Rezidentul va cumpăra **Unitatea** în conformitate cu prevederile prezentului Contract, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare prin care S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. 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 CÂMPIA TURZII S.A. la data scadenței stabilite de părți în contul nr.RO... BTRL deschis la Banca Transilvania.

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 15 (cincisprezece) 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 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii/facturilor, Rezidentul datorează S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. penalități de întârziere de **0,1%** pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în *Lei* datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Prețul Terenului, Redevența și Taxa de administrare vor fi actualizate anual cu inflația în Zona *Euro*, așa cum este comunicată de *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., Rezidentul va avea dreptul de preemțiune de a cumpăra terenul în situația în care se aprobă vânzarea prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.

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 Municipiului 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 Municipiul 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: Municipiul CÂMPIA TURZII (în calitate de proprietar al Terenului și de vânzător), S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. în calitate de Administrator) și Rezident (în calitate de cumpărător). Prețul de vânzare a unor parcele provenite din imobilul, teren intravilan, situat administrativ în str. Laminoriștilor, nr. 145, înscris în cf. _____ Câmpia Turzii, având nr. Cadastral _____, în suprafață de _____ mp, va fi stabilit printr-un raport de evaluare, întocmit pe cheltuiala proprietarului terenului de către un evaluator expert independent, membru în Asociația Națională a Evaluatorilor din România, la momentul la care rezidentul își manifestă intenția de a cumpăra preț care nu poate fi mai puțin de _____ euro/mp (preț care include T.V.A). Prețul plătit de rezident pentru teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele reprezentând redevență plătită de la data încheierii contractului de administrare și servicii conexe și până la data achiziției terenului.

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 întocmească și să transmită, pe propria cheltuială și pe proprie răspundere, furnizorului de ajutor de stat, Municipiul CÂMPIA TURZII - Primăria Municipiului CÂMPIA TURZII documentația necesară, în conformitate actele normative în vigoare la data depunerii documentației.

6.2. S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. 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 CÂMPIA TURZII;

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. Respectivale 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 Municipiul 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 CÂMPIA TURZII, 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 CÂMPIA TURZII, 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.V;

7.1.6. În termen de **2 (două) 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 (douăsprezece) luni** de la data intrării în posesia Unității, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului și care reprezintă **Anexa** la prezentul Contract.

Rezidentul îl va notifica pe Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de 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 CÂMPIA TURZII, 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 CÂMPIA TURZII.

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

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

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

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

7.1.13.Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I 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 CÂMPIA TURZII, 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 CÂMPIA TURZII S.A.

7.1.17.Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Terenului la locațiile specificate și să plătească, la scadență, 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 Municipiu 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 CÂMPIA TURZII S.A. 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 CÂMPIA TURZII S.A. 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 CÂMPIA TURZIII, din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și din Noul Cod Civil.

7.2. S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. are următoarele obligații:

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

7.2.2.Să-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 ori din partea unor terți.

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 CÂMPIA TURZII;

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

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

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

7.2.7.Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, gaz, etc...) la limitele Terenului. Terenul are acces la drumul public. . Energia electrică este distribuită în interiorul Parcului Industrial la joasă și medie tensiune.

Rețeaua de gaz metan este disponibilă la limita de proprietate a parcului industrial și poate fi extinsă la solicitarea Rezidentului adresată distribuitorului autorizat de gaz - E ON. GAZ DISTRIBUȚIE.

7.2.8.Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Proprietarul Terenului.

7.2.9.S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitatea aflată în folosința acestuia.

7.2.10.Să respecte Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial CÂMPIA TURZII și orice alte obligații derivând din regulamentele proprii și/sau din cele elaborate de către Proprietarul Municipiului CÂMPIA TURZII 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 CÂMPIA TURZII.

7.2.13.Să-l informeze pe **Rezident** cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la **Infrastructura comună** din Parcul Industrial CÂMPIA TURZII, 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**;

7.2.18. 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;

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

7.2.20. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial CÂMPIA TURZII 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.

7.2.21. Să furnizeze la timp și în mod corespunzător Serviciile în conformitate cu legea română și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.

7.2.22. Orice alte obligații derivând din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial CÂMPIA TURZII, 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 folosință 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 CÂMPIA TURZII S.A.;

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 CÂMPIA TURZII S.A. 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 Parcului Industrial CÂMPIA TURZII (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 CÂMPIA TURZII S.A.

9.2.2. *Prin simpla notificare a Rezidentului*, dacă S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. 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 CÂMPIA TURZII S.A. încetează, este revocat sau anulat;

9.4.3.**Rezidentul** își încetează activitatea în Parcul Industrial CÂMPIA TURZII.

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

9.6.În cazul încetării/rezilierii, Administratorul are dreptul să intre în posesia Unității ce a format obiectul prezentului Contract de administrare și 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 CÂMPIA TURZII S.A. 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– Planul Urbanistic Zonal
- Anexa– Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial CÂMPIA TURZII

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

MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII (PROPRIETAR)
PRIMAR,

REZIDENT,

DIRECTOR PARC INDUSTRIAL

VIZAT JURIDIC,

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

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

Între:

1.4. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A., în calitate de **Societate Administrator**

a Parcului Industrial Câmpia Turzii, având sediul în Municipiul Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor nr.2-4, Județul Cluj, cod poștal, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J....., CUI 33885642, cont nr. RO BTRL deschis la Banca Transilvania, reprezentată legal prin _____ cu funcția de Director General, în calitate de *Administrator*

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. - Câmpia Turzii 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 Câmpia Turzii, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial Câmpia Turzii.

Administrator,

SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA.

Rezident,

..... SA/SRL