



CONSILIUL
JUDEȚEAN
MUREȘ



S.C. PARC INDUSTRIAL MUREȘ S.A.
PLATFORMA VIDRASĂU-UNGHENI

Regulament de organizare și funcționare al Parcului Industrial Mureș

V.1.1

Aprobat în ședința Consiliului de Administrație
al Parc Industrial Mureș S.A.
din data de 23.10.2017

[2017]

I. PREAMBUL

1.1. Prezentul Regulament de Funcționare (denumit în continuare "Regulament") reglementează principiile și regulile aplicabile organizării, funcționării și dezvoltării Parcului Industrial Mureș (denumit în continuare "Parc Industrial"), procedura de selecționare a rezidenților, și conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări-servicii conexe pe care societatea Parc Industrial Mureș SA, în calitate de Administrator al Parcului Industrial le încheie cu rezidenții, cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligațiilor ce revin atât Administratorului cât și rezidenților.

1.2. Prezentul Regulament este un act juridic unilateral adoptat de Administratorul Parcului, fiind elaborat pentru următoarele scopuri:

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

1.3. Parcul Industrial este situat pe imobilul aflat în proprietatea privată al orașului Ungheni și a comunei Sânpaul, aflate în administrarea societății comerciale **Parc Industrial Mureș SA**, precum și terenuri aflate în proprietatea societății Parc Industrial Mureș SA. În conformitate cu **Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 110/19.01.2004** și cu prevederile Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, pentru amplasamentul din Parcul Industrial Mureș, Administratorul deține în mod valabil titlul de parc industrial. Având în vedere dotările și utilitățile cu care este echipat parcul (model "green field") respectiv destinația parcelelor din Parcul Industrial, acestea sunt adecvate construcției de hale/clădiri pentru activități de producție, și servicii.

Suprafața totală a Parcului Industrial, incluzând căi de acces, spații verzi, spații administrative și de deservire a infrastructurii urban edilitare și industriale cu care este echipat parcul în sistem distribuit, la nivelul fiecărei parcele, este de 44,71 ha.

Suprafața minimă ce poate fi dată în folosință în Parcul Industrial Mureș este de 1500 mp.. Descrierea parcelelor de teren, inclusiv cele disponibile în vederea dării în folosință către potențiali investitori respectiv amplasarea acestora este prezentată prin **Anexa nr. 10**.

1.4. Este, de asemenea, posibilă acordarea dreptului de folosință a unor parcele de teren cu o suprafață inferioară decât parcelele disponibile, prin dezmembrarea acestora, astfel încât suprafața parcelelor rezultate în urma dezmembrării să nu fie mai mici de 1.500 mp, iar fiecare parcelă să aibă acces la infrastructura de drumuri de acces al Parcului Industrial. Închirierea unor suprafețe mai mici de 1.500 mp este posibil exclusiv prin acordul Consiliului de Administrație al Administratorului.

1.5. Exploatarea unităților existente în Parcul Industrial are la bază atât contractele de concesiune/închiriere încheiate cu investitorii prezenți în Parcul Industrial, cât și contractele de administrare și prestări de servicii conexe încheiate de către Administrator cu persoanele juridice care desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice, inovative, industriale, etc. încadrate în profilul Parcului Industrial.

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

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

1.7. Parcul Industrial, respectiv parcelele care fac obiectul dării în folosință prezintă următoarele utilități și dotări distribuite în parc la nivelul parcelelor, după cum urmează:

- *Rețea de alimentare cu energie electrică.*
- *Rețea de alimentare cu gaz*
- *Rețea fibră optică și perechi cupru de telecomunicații*
- *Rețea de alimentare cu apă potabilă*
- *Rețea de canalizare menajeră (fecaloidă)*
- *Rețea de canalizare ape pluviale*
- *Iluminat stradal*
- *Rețea internă de căi de acces și transport*

1.8. Pavilionul administrativ și pentru servicii suport dispune de:

- 1 sală de conferință;
- recepție - info point;
- 7 spații de birouri de închiriat în suprafața totală de cca.200 mp pentru operatori privați capabili să asigure serviciile suport necesare dezvoltării activităților productive; - conform modelului de închiriere prezentat în **Anexa nr. 11**
- spații de birouri în clădirea Incubatorului de Afaceri situat în incinta Parcului Industrial Mureș; - conform modelului de închiriere prezentat în **Anexa nr. 11**

II. LEGISLAȚIA APLICABILĂ

- **Legea nr. 186 din 25 iunie 2013**, cu modificările ulterioare, privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 421 din 11 iulie 2013;
- **Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 2980 din 24 septembrie 2013** privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale;
- **Noul Cod Civil** (republicat)
- **Legea 227 din 8 septembrie 2015** privind Codul Fiscal publicat în Monitorul Oficial nr. 688 din 10 septembrie 2015;
- **Legea 53/2003** (republicat) privind Codul Muncii
- **Legea 31 din 16 noiembrie 1990** (republicat) privind societățile comerciale publicat în Monitorul Oficial nr. 126-127 din 17 noiembrie 1990;
- **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22 decembrie 2005** privind protecția mediului publicat în Monitorul Oficial nr. 1196 din 30 decembrie 2005, cu modificările ulterioare;

III. DEFINIȚII

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

- a. **administratorul Parcului Industrial Mureș** - societatea comercială Parc Industrial Mureș SA, persoană juridică română de drept privat, înființată în condițiile legii de către fondatori cu scopul de a constitui Parcul Industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, precum și a gestiona și administra Parcul Industrial în conformitate cu Ordinul M.A.I. nr. 110/2004 și cu actele normative aplicabile parcurilor industriale;
- b. **Parc Industrial Mureș** - parcul industrial de tip *green field* situat în Vidrasău, Platforma Industrială, județul Mureș, având o suprafață totală de 44,71 ha, constând în terenul aferent, construcțiile existente și infrastructura Parcului Industrial aflate în proprietatea orașului Ungheni, a comunei Sânpaul și Consiliului Județean Mureș, în proprietatea/administrarea Administratorului și/sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz, și în cadrul căruia rezidenții Parcului desfășoară activități economice, într-un regim de facilități specifice;
- c. **cheltuieli de mentenanță comune** – sume de bani datorate lunar administratorului parcului, de către rezidenții parcului, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe ori, în temeiul legii, după caz, reprezentând contravaloarea cotei-părți proporționale din cheltuielile efectuate lunar de către administratorul Parcului Industrial cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, calculate și facturate de către administratorul Parcului Industrial în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament;
- d. **cheltuieli de mentenanță individuale** – sumele de bani datorate lunar administratorului parcului de către rezidentul parcului, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe, reprezentând contravaloarea cheltuielilor efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii exclusive aferente unității ce formează obiectivul respectivului contract, calculate și facturate de către administratorul parcului, în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament;
- e. **contract de administrare și prestări de servicii conexe** – contractul încheiat în formă scrisă între administratorul Parcului Industrial și rezidentul Parcului Industrial, prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre administratorul Parcului Industrial și rezidentul Parcului Industrial, în sensul că le reglementează drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind asigurarea folosinței a uneia sau mai multor unități, precum și asigurarea serviciilor și accesul la utilitățile de care dispune Parcul Industrial, necesare

- activităților desfășurate în cadrul Parcului Industrial, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul Parcului;
- f. **contravaloare utilități** – sume de bani stabilite și datorate administratorului de către rezidenții parcului, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe, contracte de furnizare/ distribuție utilități;
 - g. **infrastructura Parcului Industrial** – ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află în proprietatea/administrarea administratorului parcului, ori a orașului Ungheni/comunei Sânpaul/Consiliului Județean Mureș, sau, după caz a rezidenților Parcului Industrial;
 - h. **infrastructura comună a Parcului Industrial** – parte integrantă din infrastructura parcului industrial ce constă din părțile destinate folosinței comune de către toți rezidenții parcului a construcțiilor, instalațiilor, părților componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, precum și căile de transport de orice fel edificate pe terenul aferent Parcului Industrial;
 - i. **penalități** – daune-interese compensatorii evaluate anticipat prin intermediul prezentului regulament, datorate de către cei care încalcă obligațiile ce izvorăsc din dispozițiile legale în vigoare, prezentul regulament și/sau contractul de administrare și prestări de servicii conexe, fie rezidenți, fie administratorul parcului, după caz;
 - j. **regulamente** – acte juridice unilaterale elaborate de către administratorul Parcului Industrial, cu forță obligatorie față de toți rezidenții parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare și funcționare a Parcului Industrial;
 - k. **rezidentul Parcului Industrial** – operatorul economic, persoană juridică română și/sau străină, ONG-uri, instituții de cercetare și alte unități care nu au personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice, inovative, industriale, etc. în cadrul Parcului Industrial **în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe**;
 - l. **spații comune** – reprezintă totalitatea spațiilor care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, cu excepția unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial;
 - m. **unitate** – parte integrantă a Parcului Industrial, aflat în proprietatea administratorului, a orașului Ungheni, comunei Sânpaul, Consiliului Județean Mureș sau, după caz, a rezidenților Parcului Industrial, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial, în cadrul căreia unul ori mai mulți dintre rezidenții parcului desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice, inovative, industriale, etc., într-un regim de facilități specifice, cu respectarea dispozițiilor legale și a prezentului Regulament;
 - n. **zi** – zi calendaristică, dacă nu se specifică în mod expres ca termenul se referă la zile lucrătoare;

IV. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL INDUSTRIAL MUREȘ

4.1. Administratorul urmărește ca în Parcul Industrial să se desfășoare cu preponderență următoarele activități:

- a. industria prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b. tehnologia informației;
- c. electronică și telecomunicații;
- d. industria constructoare de mașini și echipamente;
- e. producția de componente și subansamble industriale;
- f. industria de prelucrare a produselor alimentare;
- g. industria de prelucrare a lemnului;
- h. industria ușoară;
- i. industria chimică (cu respectarea strictă a legislației în materia protecției mediului);
- j. activități de cercetare și dezvoltare;
- k. afaceri, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- l. distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- m. servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- n. 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: distribuție, 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;

4.2. Rezidenții parcului au obligația să desfășoare pe teritoriul Parcului Industrial numai activitățile pentru care sunt autorizați conform dispozițiilor legale, să asigure și să respecte dispozițiile legale naționale/comunitare și standardele în privința protecției mediului.

4.3. Poate deveni rezident al Parcului operatorul economic ai cărei activitate principală/secundară corespunde uneia dintre codurile CAEN prevăzute în **Anexa nr. 4**.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI

5.1. Drepturile Administratorului

- a. să încaseze de la rezidenții Parcului Industrial sumele de bani datorate de către aceștia în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe, și a prezentului Regulament de Organizare și Funcționare;
- b. să emită regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial;
- c. să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator;
- d. să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate pe teritoriul Parcului Industrial, conform legii;
- e. să constituie dreptul de suprafață asupra parcelelor, conform dispozițiilor Noului Cod Civil;
- f. să alege furnizorul oricărei utilități necesare funcționării Parcului Industrial; rezidenții Parcului Industrial pot face propuneri cu caracter facultativ Administratorului în ceea ce privește utilitățile necesare Parcului Industrial și furnizorii propuși, fără ca acesta să afecteze sau să restrângă dreptul acestuia menționat anterior;
- g. Administratorul are acces neîngrădit la orice elemente de infrastructură a Parcului Industrial, chiar dacă sunt situate pe proprietatea rezidenților Parcului Industrial, în vederea verificării respectării obligațiilor de către rezidenți, stabilite contractual sau prin regulamente, și a asigurării funcționării optime a Parcului Industrial, cu notificarea prealabilă a rezidentului; Administratorul parcului industrial nu are obligația de a notifica accesul în ipoteza în care accesul este necesar efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, limitării unor pagube;
- h. are dreptul de a lua orice măsuri în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări, etc aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente a fi suportate de către rezidentul culpabil. Astfel de măsuri pot cuprinde, fără a se limita la, îndepărtarea obstacolului, ridicarea bunurilor abandonate, refuzul accesului mijloacelor de transport și/sau utilajelor care pot periclita, în opinia administratorului, infrastructura comună, etc.
- i. pentru serviciile conexe prestate de către Administratorul Parcului Industrial, acesta este îndreptățit să primească contravaloarea utilităților furnizate/distribuite/refurnizate, conform facturilor emise de proprii furnizori, inclusiv o marjă în cazul în care acesta este stabilit prin contract;
- j. să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe ori în regulamentele proprii;

5.2. Obligațiile Administratorului

- a. să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea înființării 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 și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c. să încheie cu rezidenții Parcului selecția potrivit prezentului Regulament, contractele de administrare și prestări de servicii conexe, ori orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții;
- d. să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și de prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;
- e. să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial;
- 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, excepând situațiile în care împrejurările sau actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;
- h. să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial;
- i. să asigure publicarea informațiilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- j. să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare;
- 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 rețehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
- l. 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;
- 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 de prestări servicii conexe / contractele de concesiune/ închiriere și/sau regulamente proprii;

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE REZIDENTILOR

6.1. Drepturile rezidenților:

- a. dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții;
- 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, a contractului de concesiune, precum și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați;
- c. dreptul de preemțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților, în cazul în care rezidentul a optat pentru acest drept la momentul încheierii contractului de administrare și prestări servicii conexe;
- d. orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții;

6.2. Obligațiile rezidenților

- a. să încheie contractul de administrare și prestări de servicii conexe în termen de **10 (zece) zile** calculate de la data comunicării acceptului ofertei după finalizarea procedurii de negociere directă;
- b. să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe / contractul de concesiune, sau orice alte contracte în baza cărora rezidentul are obligația plății unor sume de bani către Administrator;
- c. să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de **4 (patru) luni** de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorul referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
- d. să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum **1 (un) an** de la data intrării în posesia unității, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție;
- e. să demareze, în termen de maximum **2 (doi) ani** de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul;
- f. 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;
- g. să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurare 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;
- h. să respecte normele de protecție a muncii și PSI în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- i. să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate cu Administrator sau în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

- j. să nu cesioneze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil și scris al Administratorului; Administratorul poate refuza emiterea acordului cu obligația de a motiva acesta.
- k. să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
- l. să suporte cheltuielile suplimentare aferente utilităților (energie electrică, canalizare, salubritate) care nu sunt asigurate de Administratorul Parcului, și prevăzute în mod expres în contractul de administrare și prestări servicii conexe;
- m. să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
- n. să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât – cu excepția uzurii normale – să le mențină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;
- o. să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;
- p. să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
- q. în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
- r. să respecte și să impună clienților/vizitatorilor respectarea regulilor de circulație în Parcul Industrial;
- s. să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului;
- t. pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de concesiune/ de închiriere, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi, etc. În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/installații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/ a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial. În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala rezidentului vinovat;
- u. de a comunica la cererea Administratorului orice informații care dovedesc îndeplinirea condițiilor de funcționare legală (autorizații de mediu, avize, etc.) emise de organele și instituțiile competente;
- v. să aducă la cunoștința tuturor angajaților, colaboratorilor și vizitatorilor normele de conduită stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe și prin regulamente, și au responsabilitatea totală în asigurarea respectării acestor norme de către terți, sub sancțiunea răspunderii pentru daunele provocate;
- w. să se abțină de la orice fel de manifestări, acțiuni, declarații, comunicări publice care aduc atingere reputației Parcului Industrial;
- x. să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator;

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

VII. INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL MUREȘ

7.1. Administratorul deține în administrare exclusivă rețelele de drumuri, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente, și va deține orice alte clădiri, construcții, instalații care vor fi realizate în Parcul Industrial și care vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce orice modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor atât proprietarilor terenurilor, cât și rezidenților Parcului Industrial.

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

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

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

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

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

7.7. Reziđenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administratorul Parcului Industrial. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial.

7.8. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, dar fără a se limita la: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună, etc.

7.9. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc aduse infrastructurii comune aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

7.10. Reziđenții Parcului Industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament ori alte regulamente emise de Administrator privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.

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

7.12. Administratorul Parcului Industrial nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

7.13. Parcul Industrial prezintă următoarele utilități și dotări:

- a. rețea de energie electrică;
- b. rețea de alimentare cu gaz;
- c. rețea de telecomunicații;
- d. rețea de canalizare;
- e. rețea de apă;
- f. rețea de iluminat stradal;
- g. rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și distribuție de bunuri pentru fiecare parcelă;

7.14. Rețeaua interioară de drumuri se racordează la Drumul comunal 124 care se intersectează cu Drumul Național 15 (E60) Târgu Mureș - Cluj Napoca.

7.15. Întocmirea proiectului și execuția bransării la rețeaua publică intră în sarcina rezidenților interesați.

7.16. Modalitățile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial și de realizare/de utilizare a construcțiilor în Parc sunt reglementate prin prezentul Regulament.

VIII. REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAȚIA AUTO ȘI PARCAREA

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

- 8.2.** Toți conducătorii auto sunt obligați să respecte atât indicatoarele de circulație montate în locuri vizibile, cât și indicațiile conducerii Administratorului.
- 8.3.** Este interzisă parcare autovehiculelor pe alte locuri decât cele special amenajate și repartizate prin prezentul Regulament.
- 8.4.** Sunt interzise staționările pe timp îndelungat, abandonarea sau efectuarea de reparații la autovehicule pe locurile de parcare, alei, spații verzi ori în oricare alt loc din incinta Parcului Industrial, cu excepția spațiilor în care este acceptată și autorizată desfășurarea activităților de service auto.
- 8.5.** Este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta Parcului Industrial, cu excepția locurilor special amenajate în acest sens.
- 8.6.** Ocuparea sau blocarea cu intenție și în mod repetat a locurilor de parcare nerepartizate rezidenților este interzisă.
- 8.7.** Parcarea și/sau staționarea autovehiculelor care aparțin vizitatorilor sau clienților ori prepușilor rezidenților sunt permise numai în zonele special amenajate și marcate în mod corespunzător, cu respectarea regulilor aplicabile în această situație sau pe locurile de parcare repartizate rezidenților, dacă aceștia își exprimă acordul în acest sens.
- 8.8.** Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spațiile destinate locurilor de parcare.
- 8.9.** Accesul pietonal în interiorul Parcului Industrial este gratuit, acestea putând deplasa exclusiv pe trotuare sau alte locuri marcate în acest sens.
- 8.10.** Pentru eventualele daune cauzate de furturi, incendii la autovehicule, etc. Administratorul Parcului Industrial nu poate fi responsabil civil sau penal.

IX. AMENAJAREA, ÎNTREȚINEREA, DESZĂPEZIREA ȘI SALUBRIZAREA SPAȚIILOR COMUNE

- 9.1.** Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a menține curățenia exterioară a spațiilor comune și de a deszăpezi locurile de parcare proprii.
- 9.2.** Spațiile comune reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, cu excepția unităților deținute exclusiv.
- 9.3.** Rezidenților Parcului Industrial le revine obligația de a respecta normele de sănătate și securitate în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor și situații de urgență, de protecție civilă și de protecție a mediului.
- 9.4.** În vederea asigurării circulației pe drumurile și căile interioare de acces, inclusiv pe trotuare, în condiții de siguranță pe timpul iernii, Administratorul Parcului Industrial va efectua operațiunile de deszăpezire a drumurilor și căilor interioare de acces.
- 9.5.** În ceea ce privește întreținerea spațiilor verzi care sunt/vor fi amenajate în Parcul Industrial, Administratorul va efectua operațiunile de amenajare, întreținere și salubritate a spațiilor verzi din Parcul Industrial.
- 9.6.** Este interzisă depozitarea sau aruncarea deșeurilor pe spațiile verzi ori în cele comune sau în fața ori în jurul unităților deținute de rezidenți.
- 9.7.** Este interzisă aruncarea țigărilor aprinse sau consumate în coșurile de gunoi ori pe carosabil. Pentru păstrarea unui ambient plăcut și pentru evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente și a locurilor de fumat special amenajate de către rezidenți în incinta unității deținute.
- 9.8.** Se interzice pozarea cablurilor de alimentare cu energie electrică și/sau de telecomunicații aerian sau pe acoperișul sau/și fațada clădirilor, fără înștiințarea scrisă a Administratorului și fără prezența reprezentantului acestuia.

X. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL MUREȘ

- 10.1.** Administrarea Parcului Industrial se realizează în baza contractelor administrare și de prestări servicii conexe pe care Administratorul le încheie cu rezidenții Parcului după finalizarea procedurii de licitație publică sau negociere directă.
- 10.2.** Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe este prezentat în **Anexa nr. 1 și 2**, care face parte integrantă din prezentul Regulament și are caracter obligatoriu.
- 10.3.** Rezidenților prezenți în Parcul Industrial le este interzis să subînchirieze și să cedeze dreptul de folosință asupra unității deținute sau să vândă ori să închirieze spațiile de producție/prestări servicii realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Administratorului.
- 10.4.** În cazul obținerii acordului prealabil scris din partea Administratorului, noile activități trebuie să respecte profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial.
- 10.5.** Rezidenților prezenți în Parcul Industrial le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Administratorului, profilul inițial al activității în considerarea căruia le-au fost acceptate ofertele, cu excepția situațiilor special justificate de

necesitatea dezvoltării și adaptării producției proprii la cerințele pieței. Schimbările vor fi admise doar cu respectarea profilurilor de activitate acceptate în Parcul Industrial.

10.6. În caz de încetare din orice motiv a contractului de administrare și prestări servicii conexe, Administratorul are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de îndată, prin mijloace proprii. Toate construcțiile edificate de rezident vor fi demolate pe cheltuiala sa proprie, cu excepția situației în care rezidentul va vinde construcțiile unei terțe persoane, cu respectarea dispozițiilor prezentului Regulament.

10.7. Achiziționarea terenului predat spre folosința rezidentului va putea fi efectuată numai după finalizarea investițiilor la care rezidentul s-a angajat, și semnarea procesului-verbal de terminare a lucrărilor, cu excepția situației prevăzute la art. 11.9 din prezentul Regulament.

10.8. După dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului, rezidentul are obligația de a încheia un contract de administrare și prestări servicii conexe (**Anexa nr.2**) în termen de **10 zile** de la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, în caz contrar fiind obligat la plata unor daune de **20 EUR/zi** până la data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe.

10.9. Valoarea taxei de administrare stipulat în noul contract nu poate fi inferioară taxei stabilite prin contractul de administrare încetat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

XI. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚII. REDEVENȚA ȘI TAXA DE ADMINISTRARE

Redevența

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

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

- a. iluminatul public în spațiile comune;
- b. salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- c. supraveghere perimetrială și acces intrare;
- d. lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități;
- e. canalizare pluvială;
- f. canalizare menajeră-fecaloidă;
- g. dreptul de folosință a sălii de conferință cu dotările aferente de 4 zile/an;
- h. servicii de recepție, info-point pentru viitorii clienți sau vizitatori ai rezidentului;
- i. Suport în informarea rapidă a autorităților publice locale asupra doleanțelor Rezidentului;
- j. Facilitarea legăturii cu Centrul Universitar Tîrgu Mureș;

11.3. Operatorii economici pot deveni rezidenți ai Parcului Industrial prin următoarele modalități:

- încheierea unui contract de administrare și prestări de servicii conexe fără drept de preferință la vânzare a terenului;
- încheierea unui contract de administrare și prestări de servicii conexe cu drept de preferință la vânzare a terenului;
- încheierea unui contract de vânzare-cumpărare asupra terenului în condițiile stabilite prin prezentul Regulament;

11.4. Predare în folosință fără drept de preferință la vânzare - **Varianta I.**

11.4.1. În urma alegerii acestei variante operatorul economic va dobândi dreptul de folosință asupra terenului prin încheierea unui contract de administrare și prestări de servicii conexe încheiat pe o durată minimă de **5 ani**, valoarea redevenței fiind stabilit în funcție de plata în avans a redevenței și suprafața terenului dat în folosință, conform tabelului mai jos prezentat:

Suprafața	Plata redevenței în avans	1 an	3 ani	5 ani	10 ani	20 ani	30 ani	40 ani	49 ani
1.500 - 1.999 mp		2,05	1,90	1,75	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
2.000 - 2.499 mp		1,95	1,81	1,66	1,52	1,38	1,24	1,09	0,95
2.500 - 2.999 mp		1,85	1,71	1,58	1,44	1,31	1,17	1,04	0,90
3.000 - 4.999 mp		1,76	1,63	1,50	1,37	1,24	1,11	0,99	0,86
5.000 - 7.499 mp		1,58	1,47	1,35	1,23	1,12	1,00	0,89	0,77
7.500 - 9.999 mp		1,42	1,32	1,22	1,11	1,01	0,90	0,80	0,69
10.000 - 12.499 mp		1,28	1,19	1,09	1,00	0,91	0,81	0,72	0,63
12.500 - 14.499 mp		1,05	0,97	0,90	0,82	0,74	0,67	0,59	0,51
15.000 - 17.499 mp		0,90	0,84	0,77	0,71	0,64	0,57	0,51	0,44
17.500 - 19.999 mp		0,78	0,72	0,66	0,61	0,55	0,49	0,44	0,38
> 20.000 mp		0,69	0,64	0,59	0,54	0,49	0,44	0,39	0,34

* valorile sunt stabilite în EUR/mp/an

Modelul contractului de administrare și prestări de servicii conexe este cel prezentat prin Anexa nr. 1, care cuprinde toate clauzele obligatorii ce vor reglementa regimul juridic existent între părțile semnatare.

11.4.2. Rezidentul are dreptul de a achiziționa terenul numai dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute pentru varianta II, respectiv acesta a folosit terenul pe o perioadă de minim 5 ani, a achitat contravaloarea redevenței prevăzute la art. 11.5, totodată la data înregistrării intenției de achiziție a terenului investiția asumată este finalizată integral, iar numărul minim de locuri de muncă asumat este atins. În caz contrar Administratorul va refuza emiterea acordului în vederea vânzării terenului în favoarea Rezidentului.

11.4.3. În cazul acestei variante se va încheia contractul de administrare și prestări de servicii conexe prezentat în Anexa nr. 1.

11.5. Predare în folosință cu drept de preferință la vânzare - **Varianta II.** În urma alegerii acestei variante operatorul economic va dobândi dreptul de folosință asupra terenului prin încheierea unui contract de administrare și prestări de servicii conexe încheiat pe o durată minimă de **5 ani**. În termen de **30 de zile** calendaristice de la încetarea contractului prin ajungere la termen, rezidentul are dreptul de a exercita opțiunea de a cumpăra terenul. În caz de neexercitare de către rezident a dreptului de preferință la vânzare în termenul stabilit prin prezentul articol are drept consecință decăderea rezidentului de a exercita acest drept.

Prețul redevenței în această variantă este de **2,34 EUR/mp/an**.

11.6. Valorile de redevență mai sus stabilite nu conțin Taxa pe Valoarea Adăugată.

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

11.8. La data prelungirii contractului de administrare și prestări de servicii conexe, părțile pot renegocia redevența, ai cărei valoare însă nu poate fi inferioară redevenței plătit până la momentul expirării contractului.

11.9. Vânzarea terenului este condiționată de finalizarea integrală a investițiilor la care rezidentul s-a angajat, iar numărul minim de locuri de muncă asumat este atins, în caz contrar Administratorul nu va emite acordul în vederea vânzării, respectiv cumpărării terenului.

11.10. În cazul acestei variante se va încheia contractul de administrare și prestări de servicii conexe prezentat în Anexa nr. 1, iar în momentul dobândirii dreptului de proprietate a terenului, se va încheia contractul de administrare și prestări de servicii conexe prezentat în Anexa nr. 2.

11.11. Încheierea unui contract de vânzare-cumpărare asupra terenurilor aflate în proprietatea SC Parc Industrial Mureș SA - **Varianta III**

Operatorii economici au dreptul de a achiziționa terenuri situate în incinta Parcului Industrial, aflate în proprietatea SC Parc Industrial Mureș SA cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- suprafața de teren să fie de minim 5.000 mp;
- există acordul prealabil expres și scris din partea Administratorului;
- valoarea investiției propuse să fie de minim 250 EUR/mp raportat la suprafața achiziționată;

În caz de nerealizare a investiției propuse în termenul stabilit prin scrisoarea de intenție, Administratorul Parcului Industrial are dreptul să solicite instanței competente rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare și obligarea rezidentului la plata de daune interese, inclusiv beneficiul nerealizat de Administrator în urma rezolvirii contractului.

11.12. În cazul în care operatorul economic optează pentru această variantă, contractul de administrare și prestări de servicii conexe prevăzut în **Anexa nr. 2** se va încheia în momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului.

Taxa de administrare

11.13. Taxa de administrare percepută de către Administrator este în cuantum de **1 EUR/m²/an** pentru întregul perimetru predat spre folosință rezidentului. Obligația plății taxei de administrare de 1 EUR/m²/an se aplică începând cu luna următoare semnării procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor asupra investiției realizate. Rezidentul are obligația ca în termen de 30 zile de la finalizarea investiției să comunice Administratorului o copie al procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor. Nerespectarea termenului de comunicare a notificării și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor atrage după sine aplicarea retroactivă a taxei de 1 EUR/m²/an de la data emiterii Ordinului/ Procesului-verbal de începere a lucrărilor, ori în lipsa acestuia de la data emiterii Autorizației de construcție.

11.14. Până la momentul comunicării procesului-verbal de terminare a lucrărilor, cuantumul taxei ce va fi plătită de către rezident în favoarea Administratorului va fi de **0,5 EUR/m²/an**, calculat pentru întreaga suprafață deținută. Obligația plății taxei se naște din momentul emiterii Ordinului/ Procesului-verbal de începere a lucrărilor asupra construcțiilor.

11.15. În cazul construcțiilor existente, preluate spre folosință/achiziționate de către rezidenți, se aplică taxa de administrare de 1 EUR/m²/an din momentul semnării contractului de administrare și de prestări servicii conexe. Dispozițiile art. 10.8 rămân aplicabile.

11.16. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial.

XII. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ

12.1. Semestrial, Administratorul Parcului va oferi spre închiriere suprafețele de terenuri neocupate din incinta Parcului Industrial.

12.2. În acest sens, se va publica pe pagina de internet al Parcului (www.industrial-park.ro), și într-un ziar regional, anunțul privind organizarea licitației publice. Caietul de sarcini, precum și toate informațiile cu privire la licitația publică se publică pe pagina de internet al Parcului.

12.3. Procesul de evaluare și de selecție a ofertelor implică parcurgerea următoarelor etape:

- a. Publicarea anunțului de participare
Administratorul publică anunțul de participare pe site-ul propriu și facultativ, pe site-ul Consiliului Județean Mureș, respectiv într-un ziar regional. Anunțul de participare publicat pe site-ul propriu al Parcului va fi însoțit în mod obligatoriu de documentația de atribuire și de caietul de sarcini aprobate de către organele decizionale ale Administratorului.
- b. Întocmirea și depunerea ofertelor
Înăuntrul perioadei menționate în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul Administratorului toate documentele în forma și în perioada solicitate.
- c. Evaluarea ofertelor
După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.
- d. Atribuirea parcelelor și comunicarea rezultatului

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

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

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

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

- durata dobândirii dreptului de folosință asupra terenului: maxim 49 de puncte (1 punct pentru fiecare an de închiriere)
- valoarea investiției ce urmează a fi realizată: maxim 51 de puncte calculate astfel:

- ✓ 15 puncte - valoarea investiției < 500.000 EUR
- ✓ 30 puncte - valoarea investiției între 500.000 și 1.000.000 EUR
- ✓ 40 puncte - valoarea investiției între 1.000.000 EUR și 5.000.000 EUR
- ✓ 51 puncte - valoarea investiției > 5.000.000 EUR

12.6. În situația în care doi sau mai mulți oferanți dobândesc același punctaj, ofertantul câștigător va fi desemnat în baza următoarelor criterii (cu respectarea ordinii de mai jos):

- i. durata pentru care se achită în avans redevența - stabilit conform pct. 11.4.1 din prezentul Regulament;
- ii. numărul de locuri de muncă nou create;
- iii. cifra medie de afaceri al ofertantului pe ultimii 3 ani înaintea depunerii ofertei

12.7. Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Administratorului, prin poștă, fax, sau email, în termen de cel mult 3 zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

12.8. Contestațiile vor fi soluționate de către Administrator în termen de 10 zile lucrătoare de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Administratorul poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Administratorul are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

12.9. După soluționare contestației, Administratorul va înștiința contestatorul, în termen de 2 zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

12.10. În cazul admiterii contestației, și în funcție de aspectul contestat, Administratorul va decide organizarea unei noi licitații, sau reevaluarea ofertelor deja depuse și alegerea câștigătorului.

12.11. Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită de Consiliul de Administrație al Administratorului.

12.12. Dacă în urma organizării licitației publice nu se depune nicio ofertă, administratorul Parcului are dreptul să inițieze procedura de negociere directă asupra unităților cu potențialii investitori.

XIII. DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL

13.1. Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință exclusivă asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de **minimum 5 ani și maximum 49 ani**.

13.2. Durata contractului de administrare și prestări de servicii conexe poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, materializat în formă scrisă.

13.3. În cazul în care un rezident achiziționează unitatea, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

13.4. Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația Parcului Industrial în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare și prestări de servicii conexe, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de **20 EUR/zi** de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare și prestări servicii conexe.

XIV. ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL MUREȘ

14.1. Operatorii economici persoane juridice, ai căror obiect de activitate poate fi încadrată în domeniile de interes al Parcului Industrial, și care îndeplinesc toate condițiile prevăzute în prezentul Capitol pot dobândi un drept de folosință - drept de proprietate asupra unei unități disponibile în Parcul Industrial Mureș, în condițiile stabilite prin prezentul Regulament.

14.2. Dreptul de proprietate / folosință asupra terenului poate fi dobândit dacă operatorul economic face dovada îndeplinirii cumulative a următoarelor cerințe:

- A. În cazul persoanelor juridice române:
 - a. este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
 - b. nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată ori în orice altă procedură prevăzută de Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și/sau de Legea 85/2006 privind procedura insolvenței;

- c. societatea și administratorul nu a fost condamnați în procese penale pentru infracțiuni, fapt care trebuie dovedit prin cazier judiciar;
 - d. nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
 - e. nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
 - f. desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial Mureș;
- 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. societatea și administratorul nu a fost condamnați în procese penale pentru infracțiuni, fapt care trebuie dovedit prin cazier judiciar sau un alt document echivalent, în copie legalizată;
 - d. nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
 - e. nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
 - f. desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial Mureș;

14.3. Documentele întocmite în limbă străină vor fi traduse de către un traducător autorizat, pe cheltuiuala ofertantului.

XV. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE

15.1. Suprafețele de teren ce urmează a fi date spre folosință vor fi utilizate de către rezident pe toată durata contractului de administrare și prestări de servicii conexe în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituite, în deplina proprietate, libere de orice sarcini proprietarului.

15.2. Pe toata perioada contractului de administrare și de prestări servicii conexe, este interzisă modificarea destinației spațiului sau a activității pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris al proprietarului/administratorului, care nu va fi refuzat în mod nejustificat.

15.3. Toate activitățile care se vor desfășura în cadrul Parcului Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului. Totodată, rezidenții Parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

15.4. Nicio activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial.

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

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

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

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

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

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

15.11. Administratorul Parcului nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

XVI. DISPOZIȚII FINALE

16.1. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial Mureș intră în vigoare la data aprobării sale de către Adunarea Generală a Asociaților Administratorului și Consiliul Județean Mureș.

16.2. Prezentul Regulament de Funcționare, inclusiv Anexele care fac parte integrantă din prezentul Regulament, poate fi modificat și actualizat prin Hotărârea Consiliului Județean Mureș.

16.3. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial Mureș este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial, și constituie anexă la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

16.4. Anexele 1-4 fac parte integrantă din prezentul Regulament și reprezintă:

Anexa nr. 1 - Model contract de administrare și prestări de servicii conexe – varianta cu drept de folosință;

Anexa nr. 2 - Model contract de administrare și prestări servicii conexe – varianta cu drept de proprietate;

Anexa nr. 3 - Model scrisoare de intenție;

Anexa nr. 4 - Lista codurilor CAEN acceptate;

Anexa nr. 5 - Declarație operator economic;

Anexa nr. 6 - Proces-verbal de predare primire a parcelelor din cadrul Parcului Industrial;

Anexa nr. 7 - Declarația comună privind problemele de mediu;

Anexa nr. 8 - Angajamente de investiții asumate de rezident;

Anexa nr. 9 - Angajamentele referitoare la personalul angajat asumate de rezident;

Anexa nr. 10 - Convenție pentru utilizarea facilităților puse la dispoziție în cadrul Pavilionului Administrativ al PARC INDUSTRIAL MUREȘ;

Anexa nr. 11 - Model contract de închiriere birouri în clădirea administrativă și Incubatorul de afaceri

Anexa nr. 12 - Reguli privind amplasarea construcțiilor și a lucrărilor tehnico-edilitare în incinta Parcului Industrial; Reguli privind amplasarea construcțiilor

Anexa nr. 13 – Plansa cu decierea terenurilor din Parcul Industrial Mures

CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI PRESTĂRI SERVICII CONEXE

NR./.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. SC PARC INDUSTRIAL MUREȘ SA, cu sediul în Vidrasău, Platforma Industrială, nr. 1/G, jud. Mureș, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Mureș sub J26/402/2003, având Cod Unic de Înregistrare RO15349689, reprezentată prin Director General Nagy Istvan, în calitate de **Administrator**,

și

1.2., cu sediul în, str., nr., jud., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul sub, având Cod Unic de Înregistrare, reprezentată prin, în calitate de **Rezident**

II. PREAMBUL

Având în vedere că:

- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 110/19.01.2004 pentru amplasamentul din Parcul Industrial Mureș, Parc Industrial Mureș SA deține în mod valabil titlul de parc industrial;
- Parcul Industrial Mureș funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății Parc Industrial Mureș SA;
- 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;
- în temeiul dispozițiilor Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- în temeiul prevederilor din Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Mureș;

părțile încheie prezentul contract de administrare și de prestări servicii conexe.

III. OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1. Obiectul prezentului contract îl constituie cedarea de către Administrator către Rezident, pe durată determinată, a dreptului de folosință exclusivă, liniștită și netulburată asupra Unității descrise mai jos, în schimbul plății de către Rezident a redevenței menționate la art. 5 de mai jos, precum și cedarea dreptului de folosință neexclusivă, liniștită și netulburată a Rezidentului asupra infrastructurii existente al Parcului Industrial Mureș și prestarea Serviciilor, în schimbul plății de către Rezident al Taxei de administrare menționate la Cap. VI de mai jos.

3.2. Unitatea care face obiectul prezentului contract se află în proprietatea privată al UAT și în administrarea Administratorului, fiind situată în Parcul Industrial Mureș, având următoarele elemente de identificare:

- suprafața: mp;
- nr. cadastrat:
- număr Carte funciară:

3.3. Administratorul este de acord să se noteze prezentul Contract în coala de Carte funciară, în Foaia III a colii funciare în favoarea Rezidentului.

3.4. Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării activităților de, conform Scrisorii de intenție înregistrată la Administrator sub nr. și care constituie anexă la prezentul contract.

3.5. Rezidentul va desfășura activități de și alte activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele Parcului Industrial stabilit prin Regulamentul de organizare și funcționare și cele permise de lege.

IV. DURATA CONTRACTULUI

4.1. Administratorul cedează Rezidentului dreptul de folosință asupra Unității și asupra Infrastructurii existente în Parcul Industrial Mureș, pe o durată de ani, începând cu data semnării prezentului contract.

4.2. Durata contractului poate fi prelungit prin acordul comun și scris al părților contractante, cu 3 luni înainte de expirarea acestuia.

4.3. Nerespectarea termenului stabilit prin art. 4.2. are drept consecință încetarea contractului prin ajungere la termen.

V. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Administratorul declară, pe propria răspundere, următoarele:

- La data semnării acestui Contract, are în mod legal dreptul de administrare asupra Terenului ("Unității") care formează obiectul prezentului Contract,
- 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.
- 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
- Terenul nu este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terțe persoane.
- 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
- Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

5.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere, următoarele:

- 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 Societății Parc Industrial Mureș S.A. și pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice.
- Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile contractuale.
- Nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva societății.
- Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.
- Organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial Mureș conform Hotărârii nr. / a
- Activitățile de producție și/sau Serviciile pe care le va desfășura Rezidentul pe suprafața de teren cedată în folosință exclusivă respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.

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

VI. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

6.1. În schimbul constituirii și exercitării dreptului de folosință asupra Unității, pe întreaga durată a contractului, Rezidentul va plăti Administratorului contravaloarea redevenței și a taxei de administrare, după cum urmează:

6.1.1. Începând cu data semnării prezentului contract, Rezidentul va achita Administratorului suma de EUR/mp, fără TVA, cu titlu de redevență, stabilit conform dispozițiilor Regulamentului de organizare și funcționare al Parcului Industrial Mureș, care constituie parte integrantă la prezenta. Plata redevenței se va efectua în avans, în termen de 15 zile de la data primirii facturii.

6.1.2. Adicional, Rezidentul va achita Taxa de administrare în cuantum de 1 EUR/mp/an plus TVA, sumă ce se va achita semestrial, în termen de 15 zile lucrătoare de la data primirii facturii.

6.1.3. Obligația plății taxei de administrare de 1 EUR/m²/an se aplică începând cu luna următoare semnării procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor asupra investiției realizate. Rezidentul are obligația ca în termen de 30 zile de la finalizarea investiției să comunice Administratorului o copie al procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor. Nerespectarea termenului de comunicare a notificării și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor atrage după sine aplicarea retroactivă a taxei de 1 EUR/m²/an de la data emiterii Ordinului/ Procesului-verbal de începere a lucrărilor, ori în lipsa acestuia de la data emiterii Autorizației de construcție.

6.1.4. Până la momentul comunicării procesului-verbal de terminare a lucrărilor, cuantumul taxei ce va fi plătită de către rezident în favoarea Administratorului va fi de **0,5 EUR/m²/an**, calculat pentru întreaga suprafață deținută. Obligația plății taxei se naște din momentul emiterii Ordinului/ Procesului-verbal de începere a lucrărilor asupra construcțiilor.

6.1.5. În cazul construcțiilor existente, preluate spre folosință/achiziționate de către rezidenți, se aplică taxa de administrare de 1 EUR/m²/an din momentul semnării contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

6.1.6. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial.

6.2. 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 Parc Industrial Mureș se obligă să-i asigure Rezidentului următoarele Servicii:

- a. iluminatul public în spațiile comune;
- b. salubritatea și dezapezirea spațiilor comune;
- c. supraveghere perimetrală și acces intrare;
- d. lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități;
- e. canalizare pluvială;
- f. canalizare menajeră-fecaloidă;
- g. dreptul de folosință a sălii de conferință cu dotările aferente de 4 zile/an;
- h. servicii de recepție, info-point pentru viitorii clienți sau vizitatori ai rezidentului;
- i. Suport în informarea rapidă a autorităților publice locale asupra doleanțelor Rezidentului;
- j. Facilitarea legăturii cu Centrul Universitar Tîrgu Mureș;

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

6.3. În cazul neplății redevenței și/sau a taxei de administrare la termenele stabilite prin prezentul contract, Rezidentul datorează Administratorului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților de întârziere poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

6.4. Pe lângă plata redevenței și a taxei de administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/ la scadență serviciile de care beneficiază în mod direct și exclusiv și care au ca obiect (cu titlu exemplificativ, dar nu limitativ) furnizarea apei, a energiei electrice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de furnizare/ de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de Rezident sau prin intermediul Administratorului cu furnizorii / operatorii de servicii licențiați.

VII. DREPTURILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele drepturi

- a. de a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său și pe răspunderea și cheltuiala sa;
- b. de a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării investiției, al utilizării și al accesului la Unitatea, precum și dreptul de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, de a nu o degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului contract;
- c. după ce Rezidentul a finalizat 100% investiția la care s-a angajat, respectiv după investirea sumei de EUR fără TVA, după atingerea numărului minim de locuri de muncă asumat, precum și dacă sunt îndeplinite condițiile art. 11.5. din Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial, Rezidentul va avea dreptul de a cumpăra terenul. 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 acest drept, acesta va transmite Administratorului o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra terenul împreună cu dovada care atestă sumele investite în investiția asumată până la data respectivă. În termen de 10 zile lucrătoare de la data la care Administratorul 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 investiției. Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate de către Rezident.
- d. de a-și înscrie dreptul de suprafață în Cartea Funciară a terenului, iar în cazul în care Rezidentul a optat pentru varianta a II-a se va înscrie și promisiunea bilaterală de vânzare către rezident a terenului;
- 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, și stipulate în Codul fiscal;

7.2. Administratorul are următoarele drepturi:

- a. de a încasa redevența, taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident precum și penalitățile de întârziere aferente;
- b. de a emite regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial Mureș;
- c. 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;
- d. de a inspecta terenul, de a verifica stadiul și modul de realizare a investiției propuse și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident. Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de vizită. Respectivul inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă;
- e. de a înscrie în Cartea Funciară promisiunea Rezidentului de vânzare către Administrator a construcțiilor edificate pe teren;
- f. de a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun investiția, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 1 (un) an înainte de expirarea duratei contractului;

VIII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

8.1. Rezidentul are următoarele obligații:

- a. să finalizeze, în termenii și în condițiile inițial asumate, investiția în valoare de EUR fără TVA;
- b. să folosească Unitatea, 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 existentă la momentul încheierii prezentului Contract, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de organizare și funcționare a Parcului Industrial, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator și ale prezentului Contract;
- c. până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului contract, să nu cesioneze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Unității și/sau asupra infrastructurii ori să schimbe destinația Unității sau natura activității/activităților desfășurate;
- d. să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial, care face parte integrantă din prezentul Contract;

- e. să plătească redevența, taxa de administrare și orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute prin prezentul Contract;
- f. în termen de 4 luni de la data predării-primirii amplasamentului, să înceapă lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire; În acest sens, 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 să aibă ca obiect proiectarea investiției și 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;
- g. să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea investiției în termen de maxim 12 luni de la data intrării în posesia Unității, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului;
- h. 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 investiției, precum și pe întreaga durată a prezentului contract, rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, 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;
- i. să demareze în termen de maximum 2 ani de la demararea lucrărilor de construcție, activitatea pentru care este autorizat și care respectă profilul de activitate al Parcului Industrial;
- j. să realizeze lucrările investiției propuse conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- k. să realizeze și să mențină numărul de angajați stipulat în Angajamentul referitor la personalul angajat, atașată la Contract;
Obligația Rezidentului de a menține numărul de angajați inițial asumat și realizat rămâne valabilă pe toată durata desfășurării activității în Parcul Industrial, indiferent dacă Rezidentul, finalizând investiția asumată, nu dorește să își exercite dreptul de preempțiune cu privire la cumpărarea Unității aflate în folosința sa.
- l. să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea investiției vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.
- m. să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului;
- n. să respecte normele de protecție a muncii și PSI în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- o. să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul prezentului contract, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
- p. să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administratorul Parcului;
- q. să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator;
- r. să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Unității la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care beneficiază în mod direct și exclusiv și care au ca obiect (cu titlu exemplificativ, dar nu limitativ) furnizarea apei, energiei electrice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii autorizați;
- s. să transfere către Administrator dreptul de proprietate asupra construcțiilor investiției, în termenii și în condițiile prevăzute la art. 8.2 Clădirile care formează investiția vor fi predate în starea în care acestea se află la data semnării de către părți a contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect vânzarea de către Rezident către Administrator a construcțiilor și/sau îmbunătățirilor existente pe teren;
- t. să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
- u. să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței de către proprietarii sau deținătorii acestora a unităților învecinate;
- v. 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 în

- favoroarea sa, Rezidentul va pune, neîntârziat, la dispoziția Administratorului o copie certificată a încheierii emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- w. 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;
 - x. Rezidentul va fi obligat că la data încetării prezentului Contract să demoleze construcțiile investiției sau să suporte cheltuielile cu demolarea, numai în situația în care Rezidentul nu a vândut construcțiile unei terțe persoane în conformitate cu dispozițiile prezentului Contract, în termen de 6 luni de la data la care Administratorul a refuzat oferta de a cumpăra construcțiile;
 - y. în situația în care Rezidentul a cumpărat Unitatea conform termenilor și condițiilor din prezentul Contract, să încheie cu Administratorul – concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unității – un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe conform Anexei nr. 2 din Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Mureș, în caz contrar fiind obligat la plata unor daune de **20 EUR/zi** până la data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial Mureș, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Administratorul;
 - z. orice alte obligații derivând din Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Mureș, din Legea 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și din Noul Cod Civil;

8.2. Administratorul are următoarele obligații

- a. să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice alt mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract;
- b. să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri naționale, corpură transportului cu autovehicule cu orice tip, pe toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (mai puțin cele situate în interiorul unităților folosite/ deținute în mod exclusiv de alți rezidenți ai Parcului Industrial);
- c. să asigure Rezidentului accesul către sau de la investiția propusă și realizată atât pentru personalul propriu cât și pentru mijloacele de transport;
- d. 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;
- e. să predea terenul Rezidentului în termen de maximum 30 de zile de la data semnării Contractului.
În cazul în care – din motive obiective și neimputabile Administratorului – nu este posibilă respectarea termenului de 30 de zile prevăzut pentru predarea-primirea Unității, Administratorul 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 prezentului contract 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.
- f. Administratorul are dreptul de a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun investiția, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 1 an înainte de expirarea duratei contractului. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit care va fi calculat la valoarea de piață a investiției 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 investiția realizată, cu excepția cazului în care părțile au convenit în alt sens.
În termen de 6 luni de la primirea notificării, Rezidentul îi va aduce Administratorului la cunoștință dacă:
 - i. dorește să prelungească durata inițială a contractului;
 - ii. dorește să cumpere terenul, cu respectarea dispozițiilor prezentului Contract și a Regulamentului de organizare și funcționare a Parcului Industrial Mureș;
 - iii. decide să vândă investiția realizată 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 investiției realizate doar activitățile permise de lege în cadrul parcurilor industriale și de Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Mureș;

- iv. este de acord cu vânzarea investiției realizat către Administrator; Netrimiteria de către Rezident a vreunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumpărare;

În cazul în care Rezidentul notifică Administratorului în sensul că acceptă să vândă investiția 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.

- g. să asigure posibilitatea de conectare de Rezidentului la rețelele de utilități publice existente (apă, canalizare, electricitate, telecomunicații) la limitele terenului;
- h. 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 Mureș;
- i. să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura comună din Parcul Industrial, 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 va anunța pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare;
- j. 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, și care afectează sau ar putea afecta activitatea Rezidentului;
- k. 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;
- l. 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;
- m. 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;
- n. să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță;
- o. să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu legea română și la cele mai înalte standarde;
- p. alte obligații derivând din Regulamentul de funcționare a Parcului Industrial, din Legea nr. 186/2013 și din Noul Cod Civil;

IX. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

Prezentul contract de administrare și prestări servicii conexe intră în vigoare la data semnării lui de către părțile implicate.

X. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1. Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

10.2. Prezentul contract de administrare și 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:

10.2.1. Prin simpla notificare adresată de Administrator Rezidentului:

- a. în situația în care Rezidentul nu plătește redevența și/sau taxa de administrare în termen de 90 de zile de la data emiterii facturii;
- b. în situația în care Rezidentul nu folosește unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite prin prezentul Contract și nu remediază această situație într-un termen de 90 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator;
- c. în situația în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 de zile de la data primirii notificării în acest sens de către Administrator;

- d. în cazul în care Rezidentul nu respectă din culpa sa oricare dintre obligațiile care se referă la începerea lucrărilor de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire care permite dezvoltarea investiției, la începerea lucrărilor de construcție pentru realizarea proiectului propus, la începerea activității propriu-zise și cele referitoare la realizarea numărului de angajați;
- e. în situația în care Rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Mureș și/sau în Legea 186/2013, și nu remediază această situație în termen de 90 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator;

10.2.2. Prin simpla notificare adresată de Rezident Administratorului, dacă Administratorul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 de zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident prin care se reclamă o astfel de încălcare.

10.3. În situația apariției vreunui caz de încălcare de către vreuna din părți a clauzelor 10.2.1. și 10.2.2., 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.

10.4. 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:

- a. una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare, potrivit Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;
- b. titlul de parc industrial acordat Societății-Administrator încetează, este revocat sau anulat;
- c. Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial și dreptul de proprietate asupra Unității nu i-a fost transferat până la această dată;
- d. unitatea aflată în folosința Rezidentului este transferată în deplina proprietate a acestuia;

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

10.6. În cazul în care Rezidentul se regăsește în oricare dintre situațiile prevăzute la subpunctele 10.2.1, 10.4. lit. b) sau lit. c), Administratorul, prin mijloace proprii, are dreptul să reintre de îndată în posesia Unității ce a format obiectul prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe.

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

XI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

11.1. 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.

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

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

XII. FORȚA MAJORĂ

12.1. 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.

12.2. 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.

XIII. LITIGII

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

13.2. 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 de la sediul Administratorului, conform legislației din România.

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

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

XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. 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.

14.2. 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.

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

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediul Societății Parc Industrial Mureș SA în 4 (patru) exemplare originale, câte două pentru fiecare parte.

CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI PRESTĂRI SERVICII CONEXE

NR./.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. SC PARC INDUSTRIAL MUREȘ SA, cu sediul în Vidrasău, Platforma Industrială, nr. 1/G, jud. Mureș, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Mureș sub J26/402/2003, având Cod Unic de Înregistrare RO15349689, reprezentată prin Director General Nagy Istvan, în calitate de **Administrator**,

și

1.2., cu sediul în, str., nr., jud., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul sub, având Cod Unic de Înregistrare, reprezentată prin, în calitate de **Rezident - Proprietar**

II. PREAMBUL

Având în vedere că:

- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 110/19.01.2004 pentru amplasamentul din Parcul Industrial Mureș, Parc Industrial Mureș SA deține în mod valabil titlul de parc industrial;
- Parcul Industrial Mureș funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății Parc Industrial Mureș SA;
- 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 are calitatea de proprietar al terenului aflat în incinta Parcului Industrial Mureș;
- în temeiul dispozițiilor Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- în temeiul prevederilor din Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Mureș;

părțile încheie prezentul contract de administrare și de prestări servicii conexe.

III. OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1. Obiectul prezentului contract îl constituie prestarea de către Administrator, în schimbul plății de către Rezident al Taxei de administrare menționate la Cap. VI de mai jos a următoarelor servicii:

- a. iluminatul public în spațiile comune;
- b. salubritatea și dezapezirea spațiilor comune;
- c. supraveghere perimetrală și acces intrare;
- d. lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate în exploatarea/administrarea/propietatea exclusivă a furnizorilor de utilități;
- e. canalizare pluvială;
- f. canalizare menajeră-fecaloidă;
- g. dreptul de folosință a sălii de conferință cu dotările aferente de 4 zile/an;
- h. servicii de recepție, info-point pentru viitorii clienți sau vizitatori ai rezidentului;
- i. Suport în informarea rapidă a autorităților publice locale asupra doleanțelor Rezidentului;
- j. Facilitarea legăturii cu Centrul Universitar Tîrgu Mureș;

3.4. Unitatea se află în proprietatea Rezidentului și va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării activităților de, conform Scrisorii de intenție înregistrată la Administrator sub nr. și care constituie anexă la prezentul contract.

3.5. Rezidentul va desfășura activități de și alte activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele Parcului Industrial stabilit prin Regulamentul de organizare și funcționare și cele permise de lege.

IV. DURATA CONTRACTULUI

Prezentul contract este încheiat pe perioadă determinată, respectiv până când Rezidentul are calitatea de proprietar al terenului situat în incinta Parcului Industrial Mureș, indiferent dacă acesta desfășoară sau nu orice fel de activitate în cadrul Parcului Industrial.

VI. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

6.1. Rezidentul va achita Taxa de administrare în cuantum de 1 EUR/mp/an plus TVA, sumă ce se va achita lunar, în termen de 15 zile lucrătoare de la data primirii facturii.

6.2. În termen de 5(cinci) zile de la data semnării prezentului contract, Rezidentul va depune în contul Administratorului suma de Euro, cu titlu de garanție, sumă care reprezintă contravaloarea a trei rate lunare de taxă de administrare. În caz de neplată a taxei de administrare din partea Rezidentului, Administratorul va putea utiliza suma cu titlu de garanție pentru acoperirea acesteia și a penalităților de întârziere, după caz.

6.3. Obligația plății taxei de administrare de 1 EUR/m²/an se aplică începând cu luna următoare semnării procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor asupra investiției realizate. Rezidentul are obligația ca în termen de 30 zile de la finalizarea investiției să comunice Administratorului o copie al procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor. Nerespectarea termenului de comunicare a notificării și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor atrage după sine aplicarea retroactivă a taxei de 1 EUR/m²/an de la data emiterii Ordinului/ Procesului-verbal de începere a lucrărilor, ori în lipsa acestuia de la data emiterii Autorizației de construcție.

6.4. Până la momentul comunicării procesului-verbal de terminare a lucrărilor, cuantumul taxei ce va fi plătită de către rezident în favoarea Administratorului va fi de **0,5 EUR/m²/an**, calculat pentru întreaga suprafață deținută. Obligația plății taxei se naște din momentul emiterii Ordinului/ Procesului-verbal de începere a lucrărilor asupra construcțiilor.

6.5. În cazul construcțiilor existente, preluate spre folosință/achiziționate de către rezidenți, se aplică taxa de administrare de 1 EUR/m²/an din momentul semnării contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

6.6. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică, pe toată durata menținerii dreptului de proprietate de către rezident asupra unității existente în Parcul Industrial.

6.7. În cazul neplății a taxei de administrare la termenele stabilite prin prezentul contract, Rezidentul datorează Administratorului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților de întârziere poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

6.8. Pe lângă plata taxei de administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/ la scadență serviciile de care beneficiază în mod direct și exclusiv și care au ca obiect (cu titlu exemplificativ, dar nu limitativ) furnizarea apei, a energiei electrice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de furnizare/ de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de Rezident sau prin intermediul Administratorului cu furnizorii / operatorii de servicii licențiați.

VII. DREPTURILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele drepturi

- a. de a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său și pe răspunderea și cheltuiala sa;
- b. de a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării investiției, al utilizării și al accesului la Unitatea, precum și dreptul de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, de a nu o degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului contract;
- c. de a beneficia de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, și stipulate în Codul fiscal;

7.2. Administratorul are următoarele drepturi:

- a. de a încasa taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident precum și penalitățile de întârziere aferente;
- b. de a emite regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial Mureș;
- c. 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;
- d. de a inspecta terenul, de a verifica stadiul și modul de realizare a investiției propuse și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident. Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de

vizită. Respectivale inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă;

- e. de a înscrie în Cartea Funciară promisiunea Rezidentului de vânzare către Administrator a construcțiilor edificate pe teren;
- f. de a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun investiția, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 1 (un) an înainte de expirarea duratei contractului;

VIII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

8.1. Rezidentul are următoarele obligații:

- a. să folosească Unitatea, 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 existentă la momentul încheierii prezentului Contract, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de organizare și funcționare a Parcului Industrial, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator și ale prezentului Contract;
- b. 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/sau asupra infrastructurii ori să schimbe destinația Unității sau natura activității/activităților desfășurate, fără acordul Administratorului;
- c. să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial, care face parte integrantă din prezentul Contract;
- d. să plătească taxa de administrare și orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute prin prezentul Contract;
- e. să realizeze lucrările investiției propuse conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- f. să realizeze și să mențină numărul de angajați stipulat în Angajamentul referitor la personalul angajat, atașată la Contract;
Obligația Rezidentului de a menține numărul de angajați inițial asumat și realizat rămâne valabilă pe toată durata desfășurării activității în Parcul Industrial;
- g. să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea investiției vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.
- h. să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului;
- i. să respecte normele de protecție a muncii și PSI în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- j. să nu efectueze niciun fel de modificări asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
- k. să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administratorul Parcului;
- l. să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator;
- m. să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Unității la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care beneficiază în mod direct și exclusiv și care au ca obiect (cu titlu exemplificativ, dar nu limitativ) furnizarea apei, energiei electrice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii autorizați;
- n. să transfere către Administrator dreptul de proprietate asupra terenului și a construcțiilor investiției, în termenii și în condițiile prevăzute la art. 8.2 Clădirile care formează investiția vor fi predate în starea în care acestea se află la data semnării de către părți a contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect vânzarea de către Rezident către Administrator a construcțiilor și/sau îmbunătățirilor existente pe teren;
- o. să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
- p. să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței de către proprietarii sau deținătorii acestora a unităților învecinate;
- q. orice alte obligații derivând din Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Mureș, din Legea 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și din Noul Cod Civil;

8.2. Administratorul are următoarele obligații

- q. să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice alt mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract;
- r. să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri naționale, corespunzător transportului cu autovehicule cu orice tip, pe toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (mai puțin cele situate în interiorul unităților folosite/ deținute în mod exclusiv de alți rezidenți ai Parcului Industrial;
- s. să asigure Rezidentului accesul către sau de la investiția propusă și realizată atât pentru personalul propriu cât și pentru mijloacele de transport;
- t. Administratorul are dreptul de a face primul o ofertă de cumpărare a terenului și a construcțiilor care compun investiția, sens în care Rezidentul are obligația de a notifica pe Administrator despre intenția de vânzare a imobilului. Administratorul va accepta sau va refuza în scris notificarea de vânzare a imobilului, comunicând Rezidentului prețul oferit asupra imobilului în termen de 30 de zile de la primirea notificării.
În cazul în care Administratorul nu comunică un răspuns de cumpărare în intervalul de timp de mai sus, se va interpreta că a renunțat la opțiunea sa de a cumpăra investiția realizată, cu excepția cazului în care părțile au convenit în alt sens.
- u. În cazul în care Rezidentul notifică Administratorului în sensul că acceptă să vândă investiția acestuia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător, convenindu-se că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către Administrator în răspunsul la notificarea de mai sus.
- v. să asigure posibilitatea de conectare de Rezidentului la rețelele de utilități publice existente (apă, canalizare, electricitate, telecomunicații) la limitele terenului;
- w. 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 Mureș;
- x. să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura comună din Parcul Industrial, 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 va anunța pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare;
- y. 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, și care afectează sau ar putea afecta activitatea Rezidentului;
- z. 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;
- aa. 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;
- bb. 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;
- cc. să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță;
- dd. să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu legea română și la cele mai înalte standarde;
- ee. alte obligații derivând din Regulamentul de funcționare a Parcului Industrial, din Legea nr. 186/2013 și din Noul Cod Civil;

IX. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

Prezentul contract de administrare și prestări servicii conexe intră în vigoare la data semnării lui de către părțile implicate.

X. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1. Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

10.2. Prezentul contract de administrare și 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:

10.2.1. Prin simpla notificare adresată de Administrator Rezidentului:

- a. în situația în care Rezidentul nu plătește taxa de administrare în termen de 90 de zile de la data emiterii facturii;
- b. în situația în care Rezidentul nu folosește unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite prin prezentul Contract și nu remediază această situație într-un termen de 90 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator;
- c. în situația în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 de zile de la data primirii notificării în acest sens de către Administrator;
- d. în situația în care Rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Mureș și/sau în Legea 186/2013, și nu remediază această situație în termen de 90 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator;

10.2.2. Prin simpla notificare adresată de Rezident Administratorului, dacă Administratorul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 de zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident prin care se reclamă o astfel de încălcare.

10.3. În situația apariției vreunui caz de încălcare de către vreuna din părți a clauzelor 10.2.1. și 10.2.2., 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.

10.4. 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:

- a. una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare, potrivit Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;
- b. titlul de parc industrial acordat Societății-Administrator încetează, este revocat sau anulat;
- c. unitatea aflată în folosința Rezidentului este transferat, cu acordul prealabil și scris al Administratorului, în proprietatea Administratorului sau a unei terțe persoane;

10.5. Prezentul contract încetează prin atingerea la termen și fără a fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

10.6. În cazul în care Rezidentul se regăsește în oricare dintre situațiile prevăzute la subpunctele 10.2.1, 10.4. lit. a) sau lit. c), Administratorul, prin mijloace proprii, are dreptul să reintre de îndată în posesia Unității ce a format obiectul prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe.

XI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

11.1. 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.

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

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

XII. FORȚA MAJORĂ

12.1. 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.

12.2. 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.

XIII. LITIGII

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

13.2. 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 de la sediul Administratorului, conform legislației din România.

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

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

XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. 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.

14.2. 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.

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

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediul Societății Parc Industrial Mureș SA în 4 (patru) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Către,

S.C. PARC INDUSTRIAL MUREȘ S.A.

Vidrasău, Platforma Industrială nr.1/G, 547612, județul Mureș

Tel: 0265 - 433620

Tel/Fax: 0265 – 433632

E-mail: office@industrial-park.ro,

În atenția: Domnului Nagy István – Director

Referitor la: Interesul de stabilire a unor activități de producție în
 Parcul Industrial Mureș – sat Vidrasău, orașul Ungheni

SCRISOARE DE INTERES

Prin prezenta, ne exprimăm interesul de a desfășura activități de producție în Parcul Industrial Mureș – sat Vidrasău, orașul Ungheni, după finalizarea lucrărilor de execuție și operaționalizarea acestuia .

În acest scop, va comunicăm, următoarele informații preliminare:

A. DATE ACTUALE DESPRE FIRMA:

· Denumirea firmei:

· Reprezentant legal:

· Localitate/adresă:

· Telefon, Fax, E-mail:

· Pagina web:

· Persoană de contact:

· Profil de activitate actual:

· Cifra de afaceri (ultimii 3 ani) :

· Alte locații în RO/UE:

· Număr total angajați:

B. DATE PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați să ne desfășurăm activitatea în Parcul Industrial Mureș, începând cu trimestrul/luna _____ anul _____ în următoarele domenii generale de activitate:

- **Activitatea 1** Extindere Nouă

Descriere: _____

Număr de angajați ocupați: _____ persoane

Valoarea estimativă a investiției planificate: _____ EURO

- **Activitatea 2** Extindere Nouă

Descriere: _____

Număr de angajați ocupați: _____ persoane

Valoarea estimativă a investiției planificate: _____ EURO

- Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: DA NU

dacă da, descrieți:

C. CERINȚE PRIVIND TERENUL ȘI ECHIPAREA EDILITARĂ NECESARĂ INVESTIȚIEI:

- **TEREN NECESAR:**

Suprafața totală necesară: _____ mp, din care,

Suprafața construită: _____ mp

Dimensiuni (m): _____

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

Op.2 – parcela nr. _____;

Op.3 – parcela nr. _____.

• CONSTRUCȚIE CLĂDIRE / HALĂ PRODUCȚIE:

Date generale despre construcție: Tip hala :

Tip P

Tip P+1

Tip P+2

• DATE UTILITĂȚI ȘI CARACTERISTICI NECESARE:

Rețea alimentare cu apă: DA NU _____ mc/ lună

Rețea gaze naturale: DA NU _____ Nmc / lună

Energie electrică: DA NU _____ kVA / lună

Rețea canalizare menajeră DA NU _____ Nmc / lună

Telecomunicații: DA NU _____ linii

D. ALTE SERVICII NECESARE:

- Transport public: DA NU

- Alimentație publică: DA NU

- Colectare deșeuri: DA NU

- Altele, specificații: _____

E. ALTE INFORMAȚII SOLICITATE:

Locul: _____

Data: _____

Semnătură autorizată:

**LISTA OBIECTELOR DE ACTIVITATE (CODURILOR CAEN)
ACCEPTATE ÎN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL ȘI INCUBATORUL DE AFACERI**

COD CAEN	DENUMIRE OBIECT DE ACTIVITATE	COD CAEN	DENUMIRE OBIECT DE ACTIVITATE
1011	Prelucrarea și conservarea cărnii	3220	Fabricarea instrumentelor muzicale
1012	Prelucrarea și conservarea cărnii de pasăre	3230	Fabricarea articolelor pentru sport
1013	Fabricarea produselor din carne (inclusiv carne de pasăre)	3240	Fabricarea jocurilor si jucariilor
1020	Prelucrarea și conservarea peștelui, crustaceelor și moluștelor	3250	Fabricarea de dispozitive, aparate si instrumente medicale stomatologice
1032	Fabricarea sucurilor de fructe și legume	3291	Fabricarea maturilor si periilor
1039	Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor n.c.a.	3299	Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a
1041	Fabricarea uleiurilor și grăsimilor	3311	Repararea articolelor fabricate din metal
1042	Fabricarea margarinei și a altor produse comestibile similare	3312	Repararea masinilor
1051	Fabricarea produselor lactate și a brânzeturilor	3313	Repararea echipamentelor electronice si optice
1052	Fabricarea înghețatei	3314	Repararea echipamentelor electrice
1061	Fabricarea produselor de morărit	3317	Repararea si intretinerea altor echipamentelor de transport n.c.a.
1062	Fabricarea amidonului și a produselor din amidon	3319	Repararea altor echipamente
1071	Fabricarea pâinii; fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie	3811	Colectarea deșeurilor nepericuloase
1072	Fabricarea biscuiților și pișcoturilor; fabricarea prăjiturilor și a produselor conservate de patiserie	3812	Colectarea deșeurilor periculoase
1073	Fabricarea macaroanelor, taiteilor, cus-cus-ului și a altor produse făinoase similare	3821	Tratarea si eliminarea deșeurilor nepericuloase
1082	Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei si a produselor zaharoase	3822	Tratarea si eliminarea deșeurilor periculoase
1083	Prelucrarea ceaiului si cafelei	3831	Demontarea (dezasamblarea) masinilor si a echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor
1084	Fabricarea condimentelor si ingredientelor	3832	Recuperarea materialelor reciclabile sortate
1085	Fabricarea de mancarururi preparate	3900	Activitati si servicii de decontaminare
1086	Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate si alimentelor dietetice	3120	Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale
1089	Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.	4211	Lucrari de constructii a drumurilor si autostrazilor
1092	Fabricarea preparatelor pentru hrana animalelor de companie	4222	Lucrari de constructii a proiectelor utilitare pentru electricitate si telecomunicatii
1101	Distilarea, rafinarea si mixarea bauturilor alcoolice	4299	Lucrari de constructii a altor proiecte ingineresti n.c.a.
1107	Productia de bauturi racoritoare nealcoolice; productia de ape minerale si alte ape imbuteliate	4321	Lucrari de instalatii electrice
1320	Productia de tesaturi	4322	Lucrari de instalatii sanitare, de incalzire si de aer conditionat
1330	Finisarea materialelor textile	4329	Alte lucrari de instalatii pentru constructii
1391	Fabricarea de metraje prin tricotare sau crosetare	4331	Lucrari de ipsoserie
1392	Fabricarea de articole confectionate din textile (cu exceptia imbracamintei si lenjeriei de corp)	4332	Lucrari de tamplarie si dulgherie
1393	Fabricarea de covoare si mochete	4333	Lucrari de pardosire si placare a peretilor
1394	Fabricarea de odgoane, franghii, sfori si plase	4399	Alte lucrari speciale de constructii n.c.a.
1395	Fabricarea de textile netesute si articole din acestea, cu exceptia confectiilor de imbracaminte	4520	Intretinerea si repararea autovehiculelor
1396	Fabricarea de articole tehnice si industriale din textile	4531	Comert cu ridicata de piese si accesorii pentru

			autovehicule
1399	Fabricarea altor articole textile n.c.a.	4532	Comert cu amanuntul de piese si accesorii pentru autovehicule
1411	Fabricarea articolelor de imbracaminte din piele	4540	Comert cu motociclete, piese si accesorii aferente; intretinerea si repararea motocicletelor
1412	Fabricarea de articole de imbracaminte pentru lucru	4643	Comert cu ridicata al aparatelor electrice de uz gospodaresc, al aparatelor de radio si televizoarelor
1413	Fabricarea altor articole de imbracaminte (exclusiv lenjeria de corp)	4645	Comert cu ridicata al produselor cosmetice si de parfumerie
1414	Fabricarea de articole de lenjerie de corp	4646	Comert cu ridicata al produselor farmaceutice
1419	Fabricarea altor articole de imbracaminte si accesorii n.c.a.	4651	Comert cu ridicata al calculatoarelor, echipamentelor periferice si software-lui
1420	Fabricarea articolelor din blana	4652	Comert cu ridicata de componente si echipamente electronice si de telecomunicatii
1431	Fabricarea prin tricotare sau crosetare a ciorapilor si articolelor de galanterie	4941	Transporturi rutiere de marfuri
1439	Fabricarea prin tricotare sau crosetare a altor articole de imbracaminte	5210	Depozitari
1511	Tabacirea si finisarea pieilor; prepararea si vopsirea blanurilor	5320	Alte activitati postale si de curier
1512	Fabricarea articolelor de voiaj si marochinarie si a articolelor de harnasament	5610	Restaurante
		5621	Activitati de alimentatie (catering) pentru evenimente
1520	Fabricarea incaltamintei	5630	Baruri si alte activitati de servire a bauturilor
1621	Fabricarea de furnire si a panourilor din lemn	5811	Activitati de editare a cartilor
1622	Fabricarea parchetului asamblat in panouri	5812	Activitati de editarea de ghiduri, compendii, liste de adrese si similare
1623	Fabricarea altor elemente de dulgherie si tamplarie, pentru constructii	5813	Activitati de editare a ziarelor
1624	Fabricarea ambalajelor din lemn	5819	Alte activitati de editare
1629	Fabricarea altor produse din lemn; fabricarea articolelor din pluta, paie si din alte materiale vegetale	5821	Activitati de editare a jocurilor de calculator
1711	Fabricarea celulozei	5829	Activitati de editare a altor produse software
1712	Fabricarea hartiei si cartonului	6110	Activitati de telecomunicatii prin retele cu cablu
1721	Fabricarea hartiei si cartonului ondulat si a ambalajelor din hartie si carton	6120	Activitati de telecomunicatii prin retele fara cablu (exclusiv prin satelit)
1722	Fabricarea produselor de uz gospodaresc si sanitar, din hartie sau carton	6130	Activitati de telecomunicatii prin satelit
1723	Fabricarea articolelor de papetarie	6190	Alte activitati de telecomunicatii
1724	Fabricarea tapetului	6201	Activitati de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)
1729	Fabricarea altor articole din hartie si carton n.c.a.	6202	Activitati de consultanta in tehnologia informatiei
1811	Tiparirea ziarelor	6203	Activitati de management (gestiune si exploatare) a mijloacelor de calcul
1812	Alte activitati de tiparire n.c.a.	6209	Alte activitati de servicii privind tehnologia informatiei
1813	Servicii pregatitoare pentru pretiparire	6311	Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web si activitati conexe
1814	Legatorie si servicii conexe	6312	Activitati ale portalurilor web
1820	Reproducerea inregistrarilor	6391	Activitati ale agentilor de stiri
2016	Fabricarea materialelor plastice in forme primare	6399	Alte activitati de servicii informationale n.c.a
2041	Fabricarea sapunurilor, detergentilor si a produselor de intretinere	6420	Activitati ale holdingurilor
2042	Fabricarea parfumurilor si a produselor cosmetice (de toaleta)	6491	Leasing financiar
2060	Fabricarea fibrelor sintetice si artificiale	6492	Alte activitati de creditare
2110	Fabricarea produselor farmaceutice de baza	6499	Alte intermediari financiare n.c.a.
2120	Fabricarea preparatelor farmaceutice	6612	Activitati de intermediere a tranzactiilor financiare

2211	Fabricarea anvelopelor si a camerelor de aer; resaparea si refacerea anvelopelor	6619	Activitati auxiliare intermediarilor financiare, exclusiv activitati de asigurari si fonduri de pensii
2219	Fabricarea altor produse din cauciuc	6621	Activitati de evaluare a riscului de asigurare si a pagubelor
2221	Fabricarea placilor, foliilor, tuburilor si profilelor din material plastic	6622	Activitati ale agentilor si broker-ilor de asigurari
2222	Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic	6630	Activitati de administrare a fondurilor
2223	Fabricarea articolelor din material plastic pentru constructii	6831	Agentii imobiliare
2229	Fabricarea altor produse din material plastic	6832	Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract
2313	Fabricarea articolelor din sticla	6910	Activitati juridice
2314	Fabricarea fibrelor din sticla	6920	Activitati de contabilitate si audit financiar; consultanta in domeniul fiscal
2319	Fabricarea de sticlari tehnice	7010	Activitati ale directiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate
2511	Fabricarea de constructii metalice si parti componente ale structurilor metalice	7021	Activitati de consultanta in domeniul relatiilor publice si al comunicarii
2512	Fabricarea de usi si ferestre din metal	7022	Activitati de consultanta pentru afaceri si management
2521	Productia de radiatoare si cazane pentru incalzire centrala	7111	Activitati de arhitectura
2529	Productia de rezervoare, cisterne si containere metalice	7112	Activitati de inginerie si consultanta tehnica legate de acestea
2571	Fabricarea produselor de taiat	7120	Activitati de testari si analize tehnice
2572	Fabricarea articolelor de feronerie	7211	Cercetare-dezvoltare in biotehnologie
2573	Fabricarea uneltelor	7219	Cercetare-dezvoltare in alte stiinte naturale si inginerie
2591	Fabricarea de recipienti, containere si alte produse similare din otel	7220	Cercetare-dezvoltare in stiinte sociale si umaniste
2592	Fabricarea ambalajelor usoare din metal	7311	Activitati ale agentilor de publicitate
2593	Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanturi si arcuri	7312	Servicii de reprezentare media
2594	Fabricarea de suruburi, buloane si alte articole filetate; fabricarea de nituri si saibe	7320	Activitati de studiere a pietei si de sondare a opiniei publice
2599	Fabricarea altor articole din metal n.c.a.	7410	Activitati de design specializat
2611	Fabricarea subansamblurilor electronice (module)	7420	Activitati fotografice
2612	Fabricarea altor componente electronice	7430	Activitati de traducere scrisa si orala (interpreti)
2620	Fabricarea calculatoarelor si a echipamentelor periferice	7490	Alte activitati profesionale, stiintifice si tehnice n.c.a.
2630	Fabricarea echipamentelor de comunicatii	7711	Activitati de inchiriere si leasing cu autoturisme si autovehicule rutiere usoare
2640	Fabricarea produselor electronice de larg consum	7712	Activitati de inchiriere si leasing cu autovehicule rutiere grele
2651	Fabricarea de instrumente si dispozitive pentru masura, verificare, control, navigatie	7721	Activitati de inchiriere si leasing cu bunuri recreationale si echipament sportiv
2652	Productia de ceasuri	7722	Inchirierea de casete video si discuri (CD-uri, DVD-uri)
2660	Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic si electroterapie	7729	Activitati de inchiriere si leasing cu alte bunuri personale si gospodaresti n.c.a.
2670	Fabricarea de instrumente optice si echipamente fotografice	7731	Activitati de inchiriere si leasing cu masini si echipamente agricole
2680	Fabricarea suportilor magnetici si optici destinati inregistrarii	7732	Activitati de inchiriere si leasing cu masini si echipamente pentru constructii
2711	Fabricarea motoarelor, generatoarelor si transformatoarelor electrice	7733	Activitati de inchiriere si leasing cu masini si echipamente de birou (inclusiv calculatoare)
2712	Fabricarea aparatelor de distributie si control a electricitatii	7739	Activitati de inchiriere si leasing cu alte masini, echipamente si bunuri tangibile n.c.a.
2720	Fabricarea de acumulatori si baterii	7810	Activitati ale agentilor de plasare a fortei de munca
2731	Fabricarea de cabluri cu fibra optica	7820	Activitati de contractare, pe baze temporare,a

			personalului
2732	Fabricarea altor fire si cabluri electrice si electronice	7830	Servicii de furnizare si management a fortei de munca
2733	Fabricarea dispozitivelor de conexiune pentru fire si cabluri electrice si electronice	7911	Activitati ale agentiiilor turistice
2740	Fabricarea de echipamente electrice de iluminat	7912	Activitati ale tur-operatorilor
2751	Fabricarea de aparate electrocasnice	7990	Alte servicii de rezervare si asistenta turistica
2752	Fabricarea de echipamente casnice neelectrice	8010	Activitati de protectie si garda
2790	Fabricarea altor echipamente electrice	8020	Activitati de servicii privind sistemele de securizare
2811	Fabricarea de motoare si turbine (cu exceptia celor pentru avioane, autovehicule si motociclete)	8030	Activitati de investigatii
2812	Fabricarea de motoare hidraulice	8110	Activitati de servicii suport combinate
2813	Fabricarea de pompe si compresoare	8121	Activitati generale de curatenie a cladirilor
2814	Fabricarea de articole de robinetarie	8122	Activitati specializate de curatenie
2815	Fabricarea lagarelor, angrenajelor, cutiilor de viteza si a elementelor mecanice de transmisie	8129	Alte activitati de curatenie
2821	Fabricarea cuptoarelor, furnalelor si arzatoarelor	8130	Activitati de intetinare peisagistica
2822	Fabricarea echipamentelor de ridicat si manipulat	8211	Activitati combinate de secretariat
2823	Fabricarea masinilor si echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor si a echipamentelor periferice)	8219	Activitati de fotocopiere, de pregatire a documentelor si alte activitati specializate de secretariat
2824	Fabricarea masinilor-unelte portabile actionate electric	8220	Activitati ale centrelor de intermediere telefonica (call center)
2825	Fabricarea echipamentelor de ventilatie si frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic	8230	Activitati de organizare a expozitiilor, targurilor si congreselor
2829	Fabricarea altor masini si utilaje de utilizare generala n.c.a.	8291	Activitati ale agentiiilor de colectare si a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului
2830	Fabricarea masinilor si utilajelor pentru agricultura si exploatare forestiere	8292	Activitati de ambalare
2841	Fabricarea utilajelor si a masinilor-unelte pentru prelucrarea metalului	8299	Alte activitati de servicii suport pentru intreprinderi n.c.a.
2849	Fabricarea altor masini-unelte n.c.a.	9511	Repararea calculatoarelor si a echipamentelor periferice
2891	Fabricarea utilajelor pentru metalurgie	9512	Repararea echipamentelor de comunicatii
2892	Fabricarea utilajelor pentru extractie si constructii	9521	Repararea aparatelor electronice de uz casnic
2893	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, bauturilor si tutunului	9522	Repararea dispozitivelor de uz gospodaresc si a echipamentelor pentru casa si gradina
2894	Fabricarea utilajelor pentru industria textila, a imbracamintei si a pielariei	9524	Repararea mobilei si a furniturilor casnice
2895	Fabricarea utilajelor pentru industria hartiei si cartonului		
2896	Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice si a cauciucului		
2899	Fabricarea altor masini si utilaje specifice n.c.a.		
2910	Fabricarea autovehiculelor de transport rutier		
2920	Productia de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci si semiremorci		
2931	Fabricarea de echipamente electrice si electronice pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule		
2932	Fabricarea altor piese si accesorii pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule		
3101	Fabricarea de mobila pentru birouri si magazine		
3102	Fabricarea de mobila pentru bucatarii		
3103	Fabricarea de saltele si somiere		
3109	Fabricarea de mobila n.c.a		
3212	Fabricarea bijuteriilor si articolelor similare din metale si pietre pretioase		
3213	Fabricarea imitatiilor de bijuterii si articole similare		

DECLARAȚIE

Subsemnatul / a _____, în calitate de reprezentant legal al Societății Comerciale _____, declar următoarele în numele *Ofertantului*:

- la data prezentei, societatea comerciala pe care o reprezint nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară sau în faliment;
- administratorii subscrisei societăți comerciale nu au fost condamnați și nici nu s-a început împotriva lor urmărirea penală pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, uz de fals, înșelăciune, delapidare, măturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni de natură comercială;
- am luat cunoștință de prevederile Regulamentului Intern al Parcului precum și de conținutul Caietului de sarcini, după caz;
- oferta depusă de societatea comercială pe care o reprezint este valabila 60 de zile calendaristice de la data prezentei;

OFERTANT

(Semnătura și ștampila S.C.)

Data

**PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A PARCELEI NR. _____**

DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL MUREȘ

Încheiat azi, _____, între S.C. PARC INDUSTRIAL MUREȘ S.A, cu sediul în Vidrasău, Platforma Industrială nr.1/G, jud.Mureș, reprezentat prin Domnul NAGY Istvan, având funcția de DIRECTOR, în calitate de *mandatar al Administratorului*

și
S.C. _____ cu sediul social în _____,

C.U.I. (sau alte date de identificare pentru persoane juridice străine) _____ reprezentată prin _____, având funcția de _____, în calitate de *Rezident*.

cu ocazia predării / primirii parcelei de teren în suprafață de _____ mp identificată în planul de situație anexat sub nr. _____ Suprafața este delimitată prin _____.

Terenul se predă fără nici un fel de construcții edificate pe suprafața sa și liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. _____, nr. top _____ anexat.

Terenul va fi utilizat de Rezident în conformitate cu prevederile *Contractului de administrare și prestări servicii conexe* și ale Regulamentului urbanistic și de dezvoltare PARC INDUSTRIAL MUREȘ, pe termenul prevăzut prin contract. Dreptul de folosință dobândit se va evidenția în Cartea Funciară la rubrica sarcini, de către concedent pe cheltuiiala Rezidentului, în termen de 15 zile de la încheierea contractului.

Administrator,

S.C. PARC INDUSTRIAL MUREȘ S.A.

Director,

Rezident,

Data _____

DECLARAȚIA COMUNĂ A ADMINISTRATORULUI ȘI A REZIDENTULUI

PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale parcului. Darea în folosință/vânzarea terenurilor este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului. Trebuie să se respecte autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

Administratorul declară că va acorda *Rezidentului* tot sprijinul posibil, pentru obținerea avizelor și autorizațiilor de mediu din partea Inspectoratului pentru Protecția Mediului Mureș.

Rezidentul confirmă ca îi este pe deplin cunoscută atât situația juridică a terenului concesionat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

Rezidentul declară că a fost informat de *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 pentru investiții, iar suportarea lor revine în sarcina *Rezidentului*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura în zona activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Toate activitățile se vor desfășura în incinte închise, nici una din ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. Se vor respecta prevederile

Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă se va face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanța 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. Trebuie să se prevadă de asemenea spațiu suficient pentru încărcare / descărcare în interiorul site-ului.

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi depozitate la o groapa 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. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrica.

Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de IPPM, dacă va fi necesară o astfel de licență. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Administrator,

S.C. PARC INDUSTRIAL MUREȘ S.A.

Rezident,

Director,

Data _____

**ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII
ASUMATE DE REZIDENT**

Subsemnatul / a _____, în calitate de reprezentant legal al _____, cu sediul social situat la adresa _____, declar următoarele în numele *Rezidentului*:

Societatea pe care o reprezint va efectua următoarea investiție:

- i. denumire și descriere (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip construcție, linii tehnologice, _____ etc):

- ii. valoare planificată: _____
- iii. termen de execuție: _____
- iv. vor respecta condițiile impuse prin regulamentul urbanistic PARC INDUSTRIAL MUREȘ În conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și funcționare și a Caietului de sarcini, după caz, următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:
 - Hală de producție;
 - Utilitățile și instalațiile altele decât cele înglobate în construcții (instalații de aer condiționat, corpurile de iluminat, instalațiile sanitare, centrale termică, etc);
 - Racordurile la infrastructură pusă la dispoziție de PARC INDUSTRIAL MUREȘ.

La data realizării integrale a investiției mai sus menționate, mă angajez să remit *administratorului* 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 prestări servicii conexe*.

Rezident,

(Semnătura și stampila S.C.)

Data _____

**ANGAJAMENTELE REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT
ASUMATE DE REZIDENT**

Subsemnatul / a _____, în calitate de reprezentant legal al Societății _____, cu sediul social situat la adresa _____, declar următoarele în numele *Rezidentului*:

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

1. personal total planificat: _____ angajați;
2. până la data de _____ : _____ angajați;
din care : _____ cu calificare superioară;
3. până la data de _____ : _____ angajați;
din care : _____ cu calificare superioară.

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez să remit *administratorului* 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 prestări-servicii conexe*.

Pe durata derulării *Contractului de administrare și prestări-servicii conexe*, numărul de angajați nu va scădea sub cifra de _____ persoane.

Concesionar,

(Semnătura și stampila S.C.)

Data _____

**Convenție pentru utilizarea facilităților puse la dispoziție
în cadrul Pavilionului Administrativ al PARC INDUSTRIAL MUREȘ**

Între S.C. PARC INDUSTRIAL MUREȘ S.A, cu sediul în Vidrasău, Platforma Industrială nr.1/G, jud.Mureș, reprezentat prin Domnul NAGY Istvan, având funcția de DIRECTOR, în calitate de *furnizor de servicii în cadrul PARC INDUSTRIAL MUREȘ*, pe de o parte

și
S.C. _____ cu sediul social în

_____,
C.U.I. (*sau alte date de identificare pentru persoane juridice străine*) _____ reprezentată prin _____, având funcția de _____, în calitate de *concesionar*, pe de altă parte,

s-a încheiat prezenta *CONVENȚIE*.

Urmează clauze stabilite de comun acord, în funcție de cerințele rezident.

Dreptul de folosință gratuită a salii de conferință din incinta clădirii administrative, de 4 ori pe an, trimestrial o dată, cu aparatură aferentă acesteia – calculator, sistem audio video, sonorizare, videoproiecție;

Administrator,

S.C. PARC INDUSTRIAL MUREȘ S.A.

Director,
NAGY Istvan

Rezident,

Data _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE BIROURI

Nr. /.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1 SC PARC INDUSTRIAL MUREȘ SA cu sediul social în Vidrasău, Platforma Industrială Ungheni – Vidrasău nr. 1/G, jud. Mureș, J26/402/2003, CUI R15349689, reprezentată prin director general Nagy István, în calitate de LOCATOR și

1.2. S.C. S.R.L., cu sediul în, str..... nr....., jud....., J...../...../....., CUI, reprezentată legal prin,

în calitate de LOCATAR,

au încheiat prezentul contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea de către Locator a biroului cu nr. situat în a Parcului Industrial Mureș, conform CF nr., poz., nr.cadastru, având adresa în Vidrasău, Platforma Industrială Ungheni – Vidrasău nr. 1/G, jud. Mureș, cod 547612, cu o suprafață de mp, (conform desen arhitectură), și a mobilierului menționat în Anexa nr. 1 în favoarea Locatarului, acesta din urmă parte având obligația corelativă de a achita contravaloarea chiriei la termenele și în condițiile stabilite prin prezentul contract.

2.2. Adițional, Locatarul va beneficia, contra cost, de utilitățile/serviciile oferite de Locator, menționate în Anexa nr. 2 la prezentul contract.

2.3. Predarea-primirea obiectului închirierii se va realiza după semnarea prezentului contract de către ambele părți contractante, în baza unui proces-verbal de predare-primire.

III. DURATA

3.1. Durata închirierii este de la până la data de

3.2. Părțile pot conveni prelungirea duratei închirierii prin încheierea unui act adițional la prezenta.

IV. CHIRIA:

4.1. Chiria pentru folosința spațiului închiriat este de euro/mp, adică euro plus TVA. Aceasta sumă nu include cheltuielile cu utilități și serviciul de curățenie birou, conform borderoului de calculație (anexa nr. 2 la prezentul contract).

4.2. Adițional, locatarul are obligația de a plăti contravaloarea chiriei mobilierului, conform listei și a tarifelor menționate prin Anexa nr. 1 la contract.

4.3. Plata chiriei se va face lunar, până la data de 15 a lunii, pentru luna anterioară. Factura va fi emisă în lei, la cursul BNR din ziua facturării.

4.4. Plata chiriei se va face cu numerar sau ordin de plată în contul locatorului IBAN deschis la Banca Transilvania Ungheni.

4.5. Neplata chiriei în termenul prevăzut în prezentul contract atrage plata unei penalități de întârziere de 0,1% pe zi, calculată la valoarea scadentă a chiriei. Neplata chiriei în termen de 15 zile de la primirea notificării, autorizează pe locator să solicite rezilierea contractului și evacuarea silită a chiriașului fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanțelor judecătorești, sens în care, prin acordul părților, prezentul contract constituie titlu executoriu.

4.6. Chiriașul rămâne răspunzător de plata chiriei și a altor sume datorate, atât în situația rezilierii contractului, cât și în situația abandonării bunului închiriat fără înștiințarea și consimțământul locatorului.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI:

Locatorul se obligă:

- să predea obiectul închirierii descris la cap. II. din prezentul contract la data semnării acestuia;
- locatorul nu va stânjeni pe chiriaș în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat și nici nu va face acte care ar putea restrânge folosința acestuia;
- să efectueze reparațiile majore pentru a menține bunul în starea de întrebuințare în care a fost închiriat, fără ca aceste reparații să dureze mai mult de 40 de zile. Reparațiile curente sunt efectuate de chiriaș pe cheltuială proprie;
- pe toata durata contractului, locatorul îl va garanta pe chiriaș contra oricărei tulburări de drept;
- să plătească impozitele pentru bunul închiriat.

VI. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI:

Chiriașul se obligă:

- să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzute în contract;
- să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații curente, inclusiv pentru degradările produse din culpa sa;
- să păstreze integritatea bunului închiriat și a dotărilor acestuia, să-l întrețină în mod corespunzător, să nu-l modifice fără consimțământul prealabil al locatorului, să nu-l strice, deterioreze sau degradeze;
- să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor și să obțină, dacă este necesar, toate avizele prevăzute de lege și normele în vigoare (aviz PSI, aviz sanitar, aviz de protecția mediului, aviz ISCIR, aviz de evacuare ape uzate etc);
- să plătească chiria și utilitățile - apă, canalizare, iluminat, încălzit, telefon - precum și alte cheltuieli care rezultă din folosința părților și instalațiilor comune ale clădirii, în sistem paușal, conform calculației pusă la dispoziție de către locator. Chiriașul va pune la dispoziția locatorului informații privind numărul angajaților, programul de lucru și instalațiile/ echipamentele consumatoare de energie electrică. Regimul de urmărire și încasare a cheltuielilor comune calculate în sistem paușal este același ca pentru chirie.
- să achite o garanție, reprezentând contravaloarea chiriei pe 3(trei) luni, în termen de 5(cinci) zile de la semnarea prezentului contract;
- să nu ceseze acest contract de închiriere și să nu subînchirieze sau orice altă formă de transmitere a folosinței, fără acordul prealabil scris al locatorului. Este interzisă predarea către terți, în orice fel, a bunului închiriat, obiect al prezentului contract.
- la expirarea contractului să restituie bunul închiriat, în termen de maxim 10 zile, în starea în care l -a primit. Starea se referă inclusiv la dotări.

VII. ÎNCĂLCAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

a) Încălcarea contractului de închiriere de către locator: În cazul în care, locatorul nu-și îndeplinește oricare din obligațiile ce-i revin potrivit acestui contract de închiriere, chiriașul trebuie să-l anunțe în scris pe locator de neîndeplinirea obligațiilor contractuale.

b) Încălcarea contractului de închiriere de către chiriaș. Clauza penală.

În cazul în care chiriașul nu plătește chiria sau orice altă sumă de bani datorată locatorului, locatorul trebuie să-i anunțe în scris chiriașului neplata. Dacă chiriașul nu plătește locatorului suma datorată în termen de 15 zile de la primirea notificării, atunci locatorul poate considera neplata o încălcare a contractului de închiriere.

Dacă chiriașul nu-și îndeplinește obligațiile contractuale referitoare la plata chiriei și/sau a garanției, locatorul poate să constate imediat încetarea contractului de închiriere și să intre în posesia bunului închiriat. În acest caz, contractul se desființează de drept fără somație, punere în întârziere sau intervenția instanțelor judecătorești, iar chiriașul va evacua spațiul imediat. Prezentul constituie titlu executoriu. Chiriașul se obligă la plata de despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Chiriașul va plăti, de asemenea, locatorului orice altă sumă de bani pe care i-o datorează.

c) Dreptul de retenție al locatorului.

Pentru neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor ori pentru prejudicii cauzate de chiriaș locatorului din executarea prezentului contract, locatorul are dreptul de retenție asupra tuturor bunurilor chiriașului aflate în spațiul închiriat, până la data achitării chiriei ori despăgubirii efective a locatorului.

Pentru neexecutarea totală sau executarea parțială a obligațiilor contractuale ce îi incumbă chiriașului ori pentru prejudicii aduse locatorului de către chiriaș din executarea prezentului contract, locatorul poate desființa de plin drept

contractul fără a mai recurge la somarea ori punerea în întârziere a chirieșului și fără să mai fie necesară intervenția instanțelor judecătorești.

În cazul în care locatorul va avea cunoștință despre înstrăinarea imobilului în care se află spațiul închiriat, efectele prezentului contract încetează, cu obligația locatorului de a da preaviz chirieșului în termen de 30 de zile cu privire la intenția de înstrăinare, cu toate efectele juridice care decurg de aici.

VIII. ALTE CLAUZE

8.1. Chirieșul are dreptul să instaleze echipamente, de exemplu, copiatoare, computere, faxuri etc, fără să degradeze imobilul și/sau mobilierul închiriat.

8.2. La încetarea contractului de închiriere, chirieșul trebuie să îndepărteze cu atenție tot mobilierul și echipamentul care îi aparține și să readucă bunul închiriat în aceeași stare ca la data la care a fost închiriat, exceptând uzura normală.

8.3. Vor fi predate în starea de funcționare și dotările spațiului menționate în prezentul contract la momentul semnării acestuia. Deteriorarea sau aducerea acestora în stare de nefuncționare obligă chirieșul la plata de despăgubiri.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

9.1. Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune-interese.

9.2. Forța majoră apără de răspundere partea care o invocă, în condițiile notificării scrise în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră și pe bază de certificat eliberat de Camera de Comerț și Industrie a României.

X. LITIGII

Litigiile ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, litigiul va fi înaintat spre soluționare instanței judecătorești competente de la sediul Locatorului.

Redactat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Data semnării, azi, la sediul administrativ al SC Parc Industrial Mureș SA.

LOCATOR,

S.C. Parc Industrial Mureș S.A.

Director,

LOCATAR,

S.C.

Administrator,

.....

REGULI

pentru amplasarea și realizarea construcțiilor și a lucrărilor tehnico-edilitare în incinta Parcului Industrial Mureș

CUPRINS**1.1. Obiectivele Planului de organizare și funcționare .**

Planul de organizare și funcționare a Parcului Industrial Mureș, stabilește reguli și condiții privind zonele funcționale, parcelarea terenului constructibil și condițiile și regulile obligatorii pentru amplasarea și realizarea construcțiilor și a lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora.

Administrarea Parcului Industrial Mureș este atribuită de către Consiliul Județean Mureș, prin dare în folosință, societății comerciale „Parc Industrial Mureș” SA.

1.2. Condiții ce decurg din documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, avize și acorduri obținute, ce vor trebui respectate.

Parcul industrial s-a realizat conform Proiectelor Tehnice nr. 2452/2001 și 2561/2001, elaborate de S.C. “IPTANA” S.A. București, în baza documentațiilor de urbanism aprobate:

- Planul Urbanistic General al localității Recea, din componența orașului Ungheni, elaborat, avizat și aprobat conform legii.
- Plan Urbanistic Zonal “Aeroport și Parc Industrial – județul Mureș”, avizat și aprobat conform legii prin H.C.J.MUREȘ nr. 42/07.10.2004.

Se vor respecta cu strictețe condițiile cuprinse în:

- **Aviz de principiu Autoritatea Aeronautică Civilă Română** nr. 15911/634/13.10.2004
- **Acord de mediu** nr. 30/22.12.2004

1.3. Parcelarea Parcului

Pentru realizarea obiectivelor de investiții Parcul industrial asigură și oferă condiții de amplasare pentru funcțiuni administrative, servicii și utilitățile necesare funcționării, constând din:

- Clădirea Sediului Administrativ
- Clădirea Incubatorului de Afaceri
- Drumurile interioare pentru accesul mijloacelor de transport.
- Rețele tehnico-edilitare majore pentru:
 - distribuție apă potabilă și de incendiu;
 - distribuție energie electrică (parțial executate);
 - distribuție gaze naturale
 - telefonie;
 - canalizare menajeră;
 - canalizare pluvială.
- Platformele tehnologice pentru:
 - Gospodăria de apă și de incendiu;
 - stație de epurare ale apelor uzate (menajere).

1.3.1 Zonificare, sectorizare, parcelare

Zonificarea și parcelarea concepută în ideea de a asigura gruparea activităților compatibile în areale distincte se va face în funcție de solicitări, conform Regulamentului și a Caietului de sarcini, după caz, privind darea în folosință terenurilor din Parcul Industrial Mureș.

Zona de servicii și administrație

Zona este situată în partea de nord-est a Parcului, adiacentă accesului în Parc din drumul communal DC 124, racordat la DN 15 (E60).

Zona Parcului industrial

Zona Parcului industrial este determinată de infrastructura existentă (drumuri, rețele, utilități-conform proiectului nr. 2452/2001 și 2561/2001, elaborate de S.C. "IPTANA" S.A. București,

- parcelele se vor situa de o parte și de alta față de drumul median, în sub-zona Nord inclusive și sub-zona Sud ce, sau numai o parte a drumurilor laterale.

2. REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE A INCINTEI PARCULUI INDUSTRIAL MUREȘ

2.1.Date generale

Planul de Urbanism Zonal sau/și Regulamentul aferent acestuia, se vor actualiza, completa, modifica, în baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD-uri, ori de câte ori este necesar.

Amplasarea construcțiilor și execuția acestora, inclusiv a lucrărilor tehnico-edilitare aferente, se va face numai pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) elaborat pentru fiecare parcelă în parte.

- PUD-ul este supus avizării și aprobării conform prevederilor legale în vigoare.
- PUD-ul devine operațional numai în baza Avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

În conformitate cu pct.5 și 6 din Avizul nr.3111/116/05.03.2002 al A.A.C.R., beneficiarii obiectivelor:

- vor prezenta spre avizare A.A.C.R. documentațiile complete de execuție (PT + DE) pentru toate obiectivele ce se amplasează într-o parcelă;
- vor solicita un nou aviz A.A.C.R. în situația în care lucrările de construcții – montaj nu încep în decurs de un an, sau dacă se efectuează modificări ale caracteristicilor constructive față de datele prezentate spre avizare;

Închirierea parcelelor devine operațională, numai în baza Avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

2.1. Utilizarea funcțională

Art.1. Utilizări permise

Profil funcțional admis:

- a. construcții cu funcțiuni industriale și de depozitare, profilate pe activități nepoluante;
- b. construcții cu funcțiuni administrative, servicii, centre de afaceri, financiar-bancare;
- c. construcții pentru echiparea tehnico – edilitară, suplimentarea celor existente;
- d. spații de parcare aferente construcțiilor prevăzute la pct. a, b;
- e. spații verzi, plantații de protecție, împrejmuiri, dotări aferente stațiilor transportului în comun.

Art.2. Utilizări permise cu condiții

Profil funcțional admis cu condiționări:

- a. funcțiuni de locuire, cu condiția ca acestea să fie destinate personalului, a cărui prezență permanentă este necesară pentru asigurarea conducerii, intervențiilor de orice natură și a pazei obiectivelor.

Art.3. Interdicții definitive

Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului:

- a. construcții industriale, de depozitare sau servicii cu activități poluante;

- b. construcții de locuințe, altele decât cele prevăzute la art.2;
- c. depozite de deșeuri de orice tip.

2.2. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

Art.4. Amplasarea față de drumurile din incinta Parcului

- a. Regimul de aliniere se va stabili prin PUD în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor, de profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație, precum și de zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare existente și al racordurilor ce se vor executa.

Art.5. Aliniamente generale

- a. Aliniamentele stabilite prin PUD vor deveni obligatorii.
- b. Amplasarea construcțiilor se poate face și prin retrageri (spre interiorul parcelei) față de aliniamentele stabilite, conform PUD.
- c. Aliniamentele generale se pot modifica total sau parțial pentru:
 - parcele, în situația modificării lățimii zonelor de amplasare a rețelelor tehnico-edilitare;
 - construcții, urmare a condițiilor impuse prin avizele A.A.C.R.
- d. Limitele laterale ale parcelelor vor fi definite prin PUD-uri și vor fi determinate de culoarele de pozare a bransamentelor.

Art.6. Amplasarea în interiorul parcelei

- a. Distanța de la o construcție până la limita laterală a parcelei va fi de minimum 3,00 m, conform RGU-525/1996 sau conform PUD.
- b. În situația divizării unei parcele, se va întocmi PUD;
- c. Distanțele până la limita posterioară a parcelei va fi de minim 5 m.
- d. Fronturile stradale vor fi menținute în ordin discontinuu;
- e. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, pe aceeași parcelă se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală;
- f. La amplasarea și proiectarea construcțiilor (planul de fundații) se va avea în vedere existența în subsolul terenului, a sistemului de captare și evacuare a excesului de umiditate din stratul freatic și a Studiului geotehnic.

2.3. Reguli cu privire la utilizarea drumurilor și asigurarea acceselor obligatorii.

Art.7. Utilizarea drumurilor din incinta parcului

- a. Drumul median va fi utilizat ca drum pentru accese principale în parcele, transport marfă și persoane.
- b. Drumurile perimetrice (de nord și de sud) și cele transversale, vor asigura de regulă al doilea acces (secundar) în parcele, precum și pentru diverse intervenții.
- c. Se interzice parcare oricăror mijloace de transport, pe toate drumurile din incinta Parcului.**
- d. În zona de intrare – ieșire din Parc, se poate amplasa un punct pentru monitorizarea mijloacelor de transport marfă (înregistrarea numai a numerelor de circulație).

Art.8. Accese carosabile

Conform PUD:

- a. Accesele auto în parcele, nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor drumurilor din incinta Parcului.
- b. Proiectarea și execuția acceselor auto se va face cu asigurarea protecției corespunzătoare a pachetului de rețele peste care se amplasează, astfel încât să fie posibile orice fel de intervenții, sau de sub-traversări cu noi conducte (racorduri).

Art.9. Accese pietonale

Conform PUD:

- a. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale în parcele, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele rampelor de acces auto (care trebuie să includă și gabaritele acestora), în cazul în care nu sunt realizate distinct.

2.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Art.10. Realizarea de rețele și instalații tehnico-edilitare.

- Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare a construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități.
- Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate, până când acestea nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze și telefonie.

Alimentarea cu apă și canalizarea

- *Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă și de incendiu a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind.*
- asigurarea apei tehnologice se va putea face și prin forare și captare din stratul freatic (în incinta proprie), în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege;
- în situația în care prin natura activității desfășurate, este necesară o cantitate mai mare de apă de incendiu, decât cea asigurată prin rețeaua existentă, se va realiza rezervor suplimentar în incintă.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

- **ape uzate** – bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate (menajere) este obligatorie;
- În situația în care apele uzate evacuate, depășesc indicatorii de primire în stația de epurare, beneficiarul este obligat a se dota cu instalații de pre-epurare, în incinta proprie.
- **ape pluviale** – este obligatorie captarea și evacuarea în rețeaua pluvială, a apelor rezultate de pe toate suprafețele impermeabile (acoperișuri, circulații, platforme). Se interzice evacuarea apelor pluviale în subsolul terenului, precum și dirijarea scurgerii acestora în terenurile adiacente incintelor proprii.
 - **Racordurile (bransamentele) la rețeaua de distribuție a apei, la rețelele de canalizare (ape uzate și pluvială) se vor face, conform proiectelor de specialitate.**

Rețele electrice și de telecomunicații

Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile din incintă se vor racorda subteran la rețelele de distribuție. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Telefonie

- Instalațiile din incintă se vor racorda subteran la rețelele de distribuție. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.
- **Racordurile (bransamentele) la rețelele de alimentare cu energie electrică și de telefonie, conform proiectelor de specialitate.**

Rețele de alimentare cu gaz

- Centralele și punctele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.11.Parcelarea

- Suprafața minimă: 1,500 mp.
- Lățimea frontului parcelei adiacentă drumului este de 63,6 m.
- Lungimea (adâncimea) parcelei este de 94,28 m.
- Parcelele existente se pot diviza astfel încât parcelele rezultate în urma divizării să aibă suprafața minimă de 1.500 mp fiecare și cu acces la cel puțin unul dintre drumurile de acces din interiorul Parcului Industrial.

Art.12.Înălțimea construcțiilor.

- Toate construcțiile vor avea acoperișul tip terasă.
- Înălțimea maximă (în principiu) a construcțiilor se va stabili prin PUD
- **Înălțimea definitivă se va stabili prin Avizul A.A.C.R.**

Art.13.Procentul de ocupare a terenului.

- Indicii de folosire ai terenului (P.O.T. și C.U.T.), se vor încadra în PUD-urile ce se vor întocmi prin grija beneficiarilor;
- **Indicii de folosire ai terenului (P.O.T. și C.U.T.) sunt stabilite conform PUG și PUZ în vigoare.**

Art.14.Aspectul exterior al construcțiilor.

- Fațadele principale se vor trata în mod deosebit, vor reflecta funcțiunea și importanța unității;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- Sunt interzise imitațiile stilistice.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și vor fi specifice cadrului arhitectural. Este interzisă utilizarea lor improprie;
- **Toate materialele utilizate (structură, finisaj) sunt supuse avizării de către A.A.C.R.**

Important!

Parcelele pot fi divizate în conformitate cu dispozițiile Regulamentului de organizare și funcționare aplicabil la nivelul Parcului Industrial.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.

Art.15.Parcaje

- Parcările pentru staționarea vehiculelor aferente activităților desfășurate (transport marfă, personal) trebuie să fie asigurate în interiorul fiecărei parcele și vor respecta indicatorii RGU 525/1996.
- Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării.
- Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje.

Art.16.Spații verzi

- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a asigura plantații de aliniament, agrement sau protecție;
- Indicele de spații verzi se va stabili prin PUD și va respecta RGU 525/1996;

- Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul limitelor incintelor sau a căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare;
- Suprafețele de teren aferente zonelor de protecție de-a lungul rețelelor de distribuție generale ale utilităților, precum și racordurilor la acestea nu pot fi ocupate de nici un fel de construcții;
- Prin excepție se admite amplasarea adăposturilor din stațiile transportului în comun.
- **Plantațiile sunt supuse avizării de către A.A.C.R. .**

Art.17. Împrejmuiiri

- Împrejmuirile vor trebui să participe la amenajarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției;
- Se recomandă ca delimitările terenurilor să fie marcate prin gard viu. Dacă din motive de siguranță se dorește realizarea unei împrejmuiiri construite, acestea se recomandă a fi realizate din plasă de sârmă sau grilaj metalic, cu recomandarea de a fi acoperite cu arbuști sau plante cățărătoare;
- **Împrejmuirile, altele, decât cele din vegetație, sunt supuse avizării de către A.A.C.R. .**

2.7. Protecția mediului.

Art.18. Protecția calității factorilor de mediu.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zonă, activitățile economice susceptibile a polua aerul , apa și solul. Toate activitățile se vor desfășura în incinte închise; nici una din ele nu va dezvolta zgomote sau vibrații sesizabile din exterior, la limita incintei.

2.8. Depozitare

Depozitarea externă se va face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță față 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 sau plantelor cățărătoare. Trebuie să se prevadă de asemenea spațiu suficient pentru încărcare/descărcare, deci acces salubritate în interiorul parcelei.

2.9. Perioada de construcție

Obligațiile către autoritățile Parcului se impun odată cu începerea perioadei de construcție.

Contractele trebuie să cuprindă următoarele:

- Siguranța granițelor din parc și a parcelelor individuale;
- Prevederea utilităților necesare pentru funcționare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale;
- Asigurare condiții de evacuare a deșeurilor rezultate în timpul execuției dar și în timpul exploatării și servicii sanitare;
- Întreținerea drumurilor interioare ale Parcului, asigurând curățarea lor, precum și preîntâmpinarea accidentelor și riscurilor, atât pe perioada execuției cât și în exploatare;
- Protejarea caracteristicilor propuse prin documentațiile avizate și aprobate ale funcțiunilor, capacităților sau gabaritelor proiectate.

3.FACTORII DE MEDIU

Generalități

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale parcului.

Conform cerințelor Consiliului Județean Mureș și ale Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea parcului se va face în măsura în care aceasta nu interferează cu proprietatea celor care dețin terenuri în zona sa, sau celor care au închiriat deja un teren și desfășoară activități industriale, comerciale.

Închirierea presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

- Apa industrială uzată, care este produsă de către o societate, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația de mediu emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate (rețeaua de canalizare a Parcului);
- Evacuarea substanțelor rezultate în procesul de operare, menținere, tratare sau purificare, este interzisă.

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis;
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop;
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil;
- Deșeurile care nu pot fi reutilizate, se vor depozita la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor, mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică;
- Concentrația impurităților în suspensie (în atmosferă), în cadrul clădirilor, trebuie menținută sub limitele permise.
- **Emisiile în atmosferă, de orice natură, care pot afecta vizibilitatea în zonă, sunt supuse avizării de către A.A.C.R. Condițiile stabilite se vor include în autorizațiile de mediu;**
- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Depozite

- Depozitele pentru substanțe chimice și solvenți vor fi prevăzute cu un sistem de etanșare cu pereți impermeabili, punctele de umplere și extracție fiind localizate în cadrul sistemului de etanșare;
- Bidoanele cu chimicale/petrol și/sau solvenți vor fi depozitate în arii sigure, prevăzute în acest scop (de depozitare). Ariile de depozitare vor fi etanșate sau protejate în așa fel încât apele de suprafață și cele subterane să nu fie contaminate de scurgeri;
- Tancurile pentru gazul petrolier lichefiat, dacă există, trebuie să fie localizate la distanță față de clădiri, după cum este specificat în normele referitoare la depozitarea gazului petrolier lichefiat.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale la zgomotul produs precum și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a personalului angajat.

Unde electromagnetice

Se va interzice folosirea materialelor sau a utilajelor generatoare de unde electromagnetice. În cazul în care, totuși se produc unde electromagnetice, se vor lua măsuri pentru diminuare, atenuare sau eliminare completă.

4.DIVERSE

4.1. Sunt supuse avizării de către A.A.C.R. următoarele:

- Iluminatul general al incintei Parcului Industrial (drumuri, parcuri, altele);
- Iluminatul în incintele obiectivelor;
- Balizajul de zi și de noapte al incintei Parcului industrial;
- Balizajul de zi și de noapte al construcțiilor din incintele obiectivelor;
- Tehnologiile susceptibile a emite noxe pe parcursul funcționării, de unde electromagnetice, sau perturbatoare a sistemului de dirijare a traficului aerian.

4.2. Documentația de urbanism PUD, va conține obligatoriu, un Planul unic coordonator al tuturor rețelelor de distribuție – REGLEMENTĂRI EDILITARE.

- Planul coordonator se va completa cu toate tipurile de rețele (bransamente), precum și cu orice tip de lucrare care modifică sau completează infrastructura generală, ce se vor realiza pe parcursul dezvoltării parcului.

4.3. Administrația parcului va monitoriza permanent toate lucrările de execuție (construcții, tehnico-edilitare, altele), începând de la trasarea amplasamentelor, pe parcursul execuției, dar și în timpul exploatării, în conformitate cu toate tipurile de documentație aprobate (urbanism, proiecte tehnice și detalii de execuție), precum și cu prevederile Regulamentului.