



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 3047 din 29.01.2016

Nesecret ex. _____

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea Regulamentului de funcționare a SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA precum și modificarea HCL nr. 79 din 18.06.2015 și HCL nr. 90 din 23.07.2015
Pentru ședința extraordinară din data de 02.02.2016

Primarul Municipiului Câmpia Turzii

Având în vedere :

- Ordinul M.D.R.A.P. nr.768 din 17.04.2015 privind acordarea titlului de parc industrial Societății „PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII” S.R.L.;
 - HCL nr.79/18.06.2015 privind aprobarea transmiterii în administrarea S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L. a imobilului înscris în C.F. nr. 51484 Câmpia Turzii și a Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Câmpia Turzii;
 - HCL nr. 90 din 23.07.2015 pentru aprobarea contractului de mandat privind exercitarea atribuțiilor de organizare și conducere a SC Parc Industrial Câmpia Turzii SRL
 - HCL nr.120 din 24.09.2015 privind modificarea formei juridice a societății comerciale Parc Industrial Câmpia Turzii;
- În conformitate cu prevederile :
- Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii ;
 - Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
 - art. 792 alin. (1) și următoarele din Noul Cod Civil;

În temeiul dispozițiilor art.36 alin. (2) lit. c) precum și art.115 alin.(1) lit.b) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUN

Art.1. Se aprobă modificarea Regulamentului de funcționare al Parcului Industrial S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 79 din 18.06.2015, inclusiv a contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Caietul de sarcini în vederea organizării licitației publice pentru atribuirea în folosință exclusivă a parcelelor disponibile în SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA.conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Resursele financiare rezultate în urma încheierii contractelor de administrare și de prestări servicii vor fi folosite, cu precădere, pentru executarea lucrărilor de investiții necesare dezvoltării Parcului Industrial.

Art.4. În cuprinsul HCL nr.79/18.06.2015 HCL nr. 90 din 23.07.2015 se înlocuiește sintagma SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SRL cu sintagma SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA

Art.6 Comunicarea prezentei hotărâri se face prin grija Serviciului Juridic.

INIȚIATOR:

PRIMAR,
Radu Ioan HANGA



AVIZAT:

SECRETAR,
Niculae ȘTEFAN

Primăria Municipiului Câmpia Turzii, Serviciul Juridic
Operator de date cu caracter personal notificat cu nr. 16992/2010
Str. Laminoriștilor, nr. 2 Tel: (+40) 264 368 001; Fax (+40) 264 365 467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 3046 din 29.01.2016

Nesecret, ex.

EXPUNERE DE MOTIVE

pentru inițierea Proiectului de hotărâre privind modificarea și completarea Regulamentului de funcționare a SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA precum și modificarea HCL nr. 79 din 18.06.2015 și HCL nr. 90 din 23.07.2015

Parcul Industrial Câmpia Turzii are o suprafață totală de 5,49 ha fiind situat pe teritoriul administrativ al municipiului Câmpia Turzii, pe strada Laminoriștilor nr. 169.

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

S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L. deține titlul de parc industrial pentru această suprafață în conformitate cu Ordinul M.D.R.A.P. nr.768 din 17.04.2015 și prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Prin HCL nr.120 din 24.09.2015 s-a aprobat modificarea formei juridice a societății comerciale Parc Industrial Câmpia Turzii ;

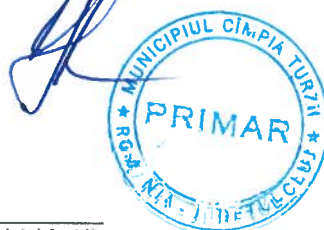
Pentru a se crea cadrul legal privind funcționarea Parcului industrial este necesar să se stabilească Regulamentul de funcționare a acestuia și a Caietului de sarcini în vederea organizării licitației publice pentru atribuirea în folosință exclusivă a parcelelor disponibile în SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA.

Potrivit prevederilor Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, are calitatea de administrator al parcului, persoana juridică de drept privat, română și/sau străină, înființată în condițiile legii de către fondatori cu scopul de a constitui un parc industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, de a gestiona și administra parcul industrial.

Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial cuprinde prevederi referitoare la domeniile de activitate propuse să se desfășoare în cadrul Parcului Industrial, drepturile și obligațiile societății administrator precum și a rezidenților, infrastructura, modul de dobândire și de exercitare a rezidenților a dreptului de folosință asupra terenului, prețul folosinței terenului, durata dreptului de folosință a terenului, modul de selecție a rezidenților, dreptul de preemțiune al rezidenților la cumpărarea parcelelor de teren deținute în folosință.

Având în vedere considerentele mai sus menționate, propun Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii, spre dezbateră și spre aprobare prezentul Proiect de hotărâre, în ședința extraordinară din data de 02.02.2016

PRIMAR
Radu Ioan HANGA



Redactat, Darius ȘUMANDEA - consilier juridic

REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII

PREAMBUL

Parcul Industrial Câmpia Turzii are o suprafață totală de 5,49 ha fiind situat pe teritoriul administrativ al municipiului Câmpia Turzii, pe strada Laminoriștilor.

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

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

S.C.Parc Industrial Câmpia Turzii S.A. deține titlul de parc industrial pentru această suprafață în conformitate cu Ordinul M.D.R.A.P. nr.768 din 17.04.2015 și prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

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

Prezentul Regulament a fost aprobat în forma inițială prin HCL nr. 79 din 18.06.2015 din a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii

Prin HCL nr. _____ din 02.02.2016 Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii a aprobat modificările aduse Regulamentului de Funcționare a S.C.Parc Industrial Câmpia Turzii S.A.

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

I. Domeniile de activitate acceptate în Parcul Industrial Câmpia Turzii

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

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

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

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

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

II. Obligațiile Societății-Administrator

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

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Societății-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului selectați potrivit prezentului Regulament;
- d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;
- e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Parc Industrial Câmpia Turzii;
- f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;
- h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial Câmpia Turzii;
- i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial Câmpia Turzii, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;
- k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau rețehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
- l) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- m) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- n) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

III. Drepturile Societății-Administrator

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

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

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

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

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

IV. Obligațiile rezidenților Parcului Industrial Câmpia Turzii

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

a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 2 (două) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica societatea-administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;

b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va notifica în scris, de îndată, Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție;

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

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

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

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

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

h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator ;

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

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

k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-administrator a Parcului Industrial Câmpia Turzii;

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

m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;

n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu societatea-administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;

o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Parcului Municipal Câmpia Turzii, elaborate de Societatea-administrator a Parcului;

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

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

V. Drepturile rezidenților Parcului Industrial Câmpia Turzii

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

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

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

c) dreptul de preemțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;

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

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

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

VI. Infrastructura Parcului Industrial Câmpia Turzii

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

6.2.După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități și realizare accese, Parcul Industrial Câmpia Turzii va dispune de următoarele utilități și dotări:

a) rețea de energie electrică,

b) rețea de gaze naturale,

c) rețea de apă,

d) rețea de canalizare menajeră,

e) rețea de canalizare pluvială,

f) rețea de iluminat stradal și perimetral,

g) rețea de curenți slabi/telecomunicații (telefonie, internet, televiziune, etc.)

h) căi de acces și de transport, aprovizionare și distribuție bunuri pentru fiecare parcelă.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.6.Exercitarea de către rezidenții Parcului Industrial Câmpia Turzii a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune și asupra infrastructurii exclusive, condițiile și termenii de furnizare, în condițiile legii, a utilităților în cadrul Parcului Industrial, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta Parcului Industrial, la modul de calcul al cheltuielilor individuale și al cheltuielilor colective, precum și măsurile impuse în domeniul protecției mediului vor fi reglementate distinct de către Societatea-administrator, printr-un regulament obligatoriu adoptat conform art.14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și în baza actelor de înființare și de funcționare a S.C.Parc Industrial Câmpia Turzii S.A.

VIII. Prețul folosinței unității (Redevența). Taxa de administrare

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

8.2.Redevența percepută de Societatea-Administrator de la rezidenți este de minimum **0,36 Euro/mp/an** respectiv **9 Euro/mp/25 ani** (fără T.V.A.),calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data emiterii facturii.

8.3.Minim 30 % din valoarea redevenței va fi achitată în termen de maxim 3 luni de la semnarea contractului de administrare și servicii conexe, diferența de 70 % va fi achitată anual în rate egale semestrial pe toată durata contractului de administrare și servicii conexe.

8.4.La solicitarea rezidenților, de comun acord cu societatea-administrator, se poate acorda o perioadă de grație la plata redevenței reprezentând diferența de 70% ramașă de plată.

8.5.Taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator este de 0,08 Euro/mp/lună(fără T.V.A.).

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

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

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

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

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

9.1. În cazul atribuirii unităților disponibile prin licitație deschisă, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de **maximum 25 (douăzecișicinci) ani cu posibilitatea de prelungire până la 49 de ani aprobată prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.**

X. Accesul în Parcul Industrial Câmpia Turzii

LICITAȚIA DESCHISĂ

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

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

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

10.4. Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma și termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini aprobat în prealabil de către Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii .

10.5. Viitorul rezident al Parcului Industrial Câmpia Turzii trebuie să ofere cel puțin următoarele informații/documente care să ateste că:

A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

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

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

c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;

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

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

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

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

B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

a) este agent economic înregistrat în străinătate;

b) nu este insolvabil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;

c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;

Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. **Ofertele care nu îndeplinesc condițiile minime cumulativ prevăzute nu sunt luate în considerare.**

XII. Evaluarea ofertelor. Atribuirea unităților disponibile

12.1. Evaluarea ofertelor se va face de o comisie din care vor face parte reprezentanți ai Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii desemnați prin hotărâre de consiliu, reprezentanți ai municipiului Câmpia Turzii desemnați prin Dispoziția Primarului Municipiului Câmpia Turzii și reprezentanți ai S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A.

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

12.3. După verificarea existenței documentelor solicitate și a îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de evaluare a ofertelor stabilește ofertanții câștigători și comunică în scris tuturor participanților rezultatul licitației, înăuntrul termenului precizat în anunțul de participare.

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

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

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

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

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

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

Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare. Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) \times \text{punctajul maxim acordat}$.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 90 zile de la data scadenței, sumele de bani datorate Societății-Administrator în temeiul contractului de administrare și de prestări servicii conexe;

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

c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.6. PROCEDURA DE VÂNZARE A TERENULUI

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

14.6.2.**Prețul de vânzare a terenului este de 11,2 euro/mp.** Prețul plătit de rezident pentru teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele reprezentând redevență plătite de la data încheierii contractului de administrare și servicii conexe și până la data achiziției terenului.

XV.Dispoziții finale

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

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

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

CONTRACTUL DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE

nr..... din data de

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

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

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

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului proprietate privată având o suprafață de 5,49 ha hectare, situat în Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor nr. 169, Județul CLUJ, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- În baza Ordinului nr. 768/2015 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- HCL nr.120 din 24.09.2015 prin care s-a schimbat forma juridică
- Parcul Industrial CÂMPIA TURZII funcționează sub directa gestionare și administrare a S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. ;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă de a construi pe amplasamentul Parcului Industrial construcții pentru desfășurarea activităților sale de și pentru a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat în urma procedurii de **LICITAȚIE DESCHISĂ** desfășurate în perioada

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial CÂMPIA TURZII, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local CÂMPIA TURZII nr. 79 din 18.06.2015 și modificat prin Hotărârea Consiliului Local CÂMPIA TURZII Nr...../02.02.2016 („Regulament”);

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie cedarea de către Administrator către Rezident, pe durată determinată, a dreptului de folosință asupra suprafeței de teren descrise mai jos ("**Unității**"), în schimbul plății de către Rezident a Redevenței menționate în Art. 5 de mai jos, precum și cedarea dreptului de folosință asupra infrastructurii existente în Parcul Industrial Câmpia Turzii ("**Infrastructurii**") și prestarea Serviciilor (definite mai jos), în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate în Art. 5 de mai jos.

Terenul care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea privată a Municipiului fiind deținut în administrare de Administrator și este situat în Parcul Industrial Câmpia Turzii, având următoarele elemente de identificare:

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

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

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

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

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

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

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

Prin "**Infrastructură comună**" părțile înțeleg partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial Câmpia Turzii, constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, parcărilor, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial Câmpia Turzii care, la data semnării prezentului Contract, se află în proprietatea/administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial Câmpia Turzii.

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. cedează Rezidentului dreptul de folosință asupra **Unității** și asupra **Infrastructurii** existente în Parcul Industrial Câmpia Turzii, pe o durată de 25 (douăzecișicinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract de administrare și de prestări servicii conexe („Durata”).

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. *declară, pe propria răspundere, următoarele:*

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

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr...../..... al Ministerului Internelor și Reformei Administrative a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul constituirii și exercitării dreptului de folosință asupra **Unității și Infrastructurii**, pe întreaga **Durată**, Rezidentul va plăti Administratorului o sumă reprezentând echivalentul în Lei al sumei de **Euro/mp/25 de ani**, fără T.V.A., după cum urmează:

5.1.1. Începând cu data semnării prezentului Contract, Rezidentul va achita Administratorului **anual**

_____ **Euro/mp**, fără T.V.A., cu titlu de **Redevență anuală**, sumă ce se va plăti semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii..

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

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

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

Prin „**spatii comune**” părțile înțeleg toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial CÂMPIA TURZII, cu excepția Unității și a unităților deținute de ceilalți rezidenți din Parcul Industrial CÂMPIA TURZII.

În cazul în care Rezidentul va cumpăra **Unitatea** în conformitate cu prevederile prezentului Contract, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare prin care S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. se obligă să-i asigure Rezidentului serviciile specificate mai sus.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. la data scadenței stabilite de părți în contul nr.RO... BTRL deschis la Banca Transilvania.

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea redevenței și a taxei de administrare se emit la începutul fiecărui semestru/ lună, iar sumele prevăzute la articolele 5.1.1. și 5.1.2. se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.

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

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

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

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

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. *Rezidentul are următoarele drepturi:*

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.6. De a beneficia de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate în Codul fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015

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

6.2. *S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. are următoarele drepturi:*

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

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

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

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

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

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

Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

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

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

7.1.3. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract, să nu ceseze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Unității și asupra Infrastructurii sau să schimbe destinația Unității ori natura activității/activităților desfășurate, *fără* acordul prealabil scris al Administratorului, acord ce nu va fi refuzat, condiționat sau întârziat în mod nerezonabil;

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

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

7.1.6. În termen de **2 (două) luni** de la data predării-primirii amplasamentului, să înceapă lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului.

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

7.1.7. Să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea Proiectului propus în termen de **maximum 12 (douăsprezece) luni** de la data intrării în posesia Unității, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului și care reprezintă **Anexa** la prezentul Contract.

Rezidentul îl va notifica pe Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea execuției lucrărilor de construcție.

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

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

Industrial CÂMPIA TURZII.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clădirile care formează Proiectul vor fi predate în starea în care acestea se află la data semnării de către părți a contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect vânzarea de către Rezident către Administrator și/sau Municipiu a construcțiilor și/sau îmbunătățirilor existente pe Teren.

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

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

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

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

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

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

7.1.23. Rezidentul va fi obligat că la data încetării prezentului Contract să demoleze construcțiile Proiectului

sau să suporte cheltuielile cu demolarea, *numai* în situația în care Rezidentul nu a vândut construcțiile unei terțe persoane în conformitate cu dispozițiile clauzei 7.2.6., în termen de 1 (un) an de la data la care S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. a refuzat oferta de a cumpăra construcțiile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.6. Administratorul are dreptul de a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit care va fi calculat la valoarea de piață a Proiectului la data depunerii ofertei, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent atașat notificării respective.

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

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

- (i) dorește să prelungească Durata Inițială, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Contract;
- (ii) dorește să cumpere Terenul; în acest caz, Părțile vor acționa în mod obligatoriu conform prevederilor art.6.1.4, iar oferta de cumpărare a Administratorului va rămâne fără obiect;
- (iii) decide să vândă Proiectul unui terț care a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Administrator, menționată mai sus;

În acest caz, terțul cumpărător va fi obligat în conformitate cu dispozițiile Contractului de

vânzare-cumpărare să efectueze în cadrul Proiectului propus doar activitățile permise de lege în cadrul parcurilor industriale și de Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial CÂMPIA TURZII;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.12. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze drepturile Rezidentului asupra Unității sau drepturile

Rezidentului constituite prin prezentul Contract și/ori care să afecteze în mod negativ utilizarea de către Rezident a Infrastructurii Parcului Industrial CÂMPIA TURZII.

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

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

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

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

7.2.17. Să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, după caz, asupra **Infrastructurii comune**, astfel încât să asigure **Rezidentului** folosința normală asupra **Unității** și **Infrastructurii comune**;

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

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

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

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

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

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

9.2.1. *Prin simpla notificare:*

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

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

c) în situația în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și Anexelor care fac parte integrantă din prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. menționând caracteristicile acestei încălcări;

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

e) în situația în care Rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial CÂMPIA TURZII (anexat) și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A.

9.2.2. *Prin simpla notificare a Rezidentului*, dacă S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A. nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident prin care se reclamă o astfel de încălcare.

CAIET DE SARCINI

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

1.DATE GENERALE

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

1.2. Parcul Industrial Câmpia Turzii are o suprafață totală de 5,49 ha fiind situat pe teritoriul administrativ al municipiului Câmpia Turzii, pe șoseaua DN1-E60, la ieșire spre municipiul Turda.

1.3. Parcul Industrial este administrat de S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A., societate având ca unic acționar Municipiul Câmpia Turzii.

1.4. Titlul de parc industrial a fost acordat în luna aprilie 2015 prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.768/2015 conform prevederilor Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

1.5. Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este proprietatea privată a municipiului Câmpia Turzii și aflată în administrarea S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A.

2.SCOPUL ORGANIZĂRII LICITAȚIEI PUBLICE

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

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

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

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

Societatea SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA urmărește ca în *Parcul Industrial* să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe** și anume: 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.

2.5.În *Parcul Industrial SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului

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

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

3.CONDITII MINIME PENTRU ACCESUL INVESTITORILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL

A. Suma investită - **minim 70 euro/mp** (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta). Prin investiție se înțelege valoarea construcțiilor finalizate(construcții cu acoperiș) plus mijloace fixe (exceptând platformele betonate).

B. Gradul de ocupare a terenului concesionat - **minim 30%** (raportată la suprafața totală pentru care se depune oferta).

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

4.DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE LICITATIEI

4.1.Suprafața de teren destinată concesionării va fi identificată conform cărții funciare atașată prezentului caiet de sarcini.

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

4.3. Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren.

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

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități Parcul Industrial Câmpia Turzii va prezenta următoarele utilități și dotări distribuite în parc la nivelul fiecărei parcele/unități:

- a) Rețea de energie electrică
- b) Rețea de apă
- c) Rețea de canalizare menajeră și pluvială
- d) Rețea de curenți slabi.(telefonie,internet, televiziune,etc...)
- e) Iluminat stradal și perimetral Parc Industrial
- f) Rețea internă de căi de acces și transport, aprovizionare și distribuție pentru fiecare parcelă
- g) Rețea de gaz

4.4. Racordarea la energie electrică, apă, gaz, canalizare se poate realiza direct de la rețelele orașului pe baza unui proiect tehnic avizat (de furnizorii de energie electrică, apă,canal, gaz) și a unui aviz de principiu.

4.5. Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaună intră în sarcina rezidenților interesați.

4.6. Modalitățile de exploatare a terenurilor ocupate în Parcul Industrial Câmpia Turzii și de realizare/utilizare a construcțiilor în parc sunt reglementate prin Regulamentul Local de Urbanism aprobat conform H.C.L.nr.119/20.12.2012 care poate fi consultat pe pagina de web a orașului.

5.CONDITII DE EXPLOATARE

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

5.2.Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA* le este **interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

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

6. INVESTIȚII CARE CAD ÎN SARCINA CONCESIONARILOR

6.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator *CÂMPIA TURZII S PARC CÂMPIA TURZII S.A.*, rezidenților *Parcului* le revin, *în principal*, următoarele obligații:

a)- în termen de **maxim 2 luni** de la semnarea contractului **de administrare și de prestări servicii conexe** să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în acest sens documentele justificative din care să reiasă fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare.

b)- în termen de **maxim 1 an** de la intrarea în vigoare a contractului să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef; depuse la Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

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

d) - începerea desfășurării activității în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe se impune a începe în termen de **2 luni** de la finalizarea construcției.

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

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

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

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

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

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

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

k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA*;

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

m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul/contractele încheiate cu Societatea-Administrator și/sau cu Municipiul Câmpia Turzii, pe toată durata acestuia/acestora;

n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;

o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA*, elaborate de Societatea-Administrator a *Parcului*;

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

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

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

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

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

7.REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE REZIDENTI

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

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

8. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚII

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de maximum 25 (douăzeci și cinci) ani cu posibilitatea de prelungire prin act adițional aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Câmpia Turzii până la 49 (patruzeci) ani.??

9.REDEVENȚA MINIMĂ ȘI TAXA DE ADMINISTRARE

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

9.2.Redevența percepută de către Societatea-Administrator este de minimum 0,36 Euro/mp/an, calculată pe o perioadă de 25 de ani, respectiv 9 Euro/mp/25 ani, la cursul oficial BNR de la data încheierii contractului de administrare și prestări servicii conexe. Redevența minimă specificată anterior nu conține TVA.

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

9.4.Taxa de administrare este de 0,08 Euro/mp/lună, respectiv 0,96 Euro/mp/an.

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

9.4.2Taxa de administrare se va plăti și ulterior cumpărării terenului, fiind destinată întreținerii infrastructurii parcului, a spațiilor comune sau altor activități necesare bunei funcționări a parcului.

9.4.3. Taxa de administrare se va percepe din momentul semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării terenului în Parcul Industrial Câmpia Turzii.

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

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

9.4.6. În schimbul taxei de administrare, Societatea-Administrator asigură, în principal, serviciile de iluminat public, de curățire și deszăpezire în spații comune, de supraveghere a accesului în *Parcul Industrial SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA* și în spațiile comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și întreprinde demersurile necesare întreținerii și reparării rețelilor de utilități până la limita unității aflate în folosință/în proprietate.

9.4.7. Prețul Terenului, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul /contractele încheiat/încheiate cu rezidenții, vor fi actualizate anual cu inflația din Zona Euro.

9.5. PROCEDURA DE VÂNZARE A TERENULUI

9.5. După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preempțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusiv.

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

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

9.5.3. Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia. Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra terenul.

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

9.5.5. **Prețul de vânzare plătit de rezident pentru teren este de 11,2 euro/mp.** Prețul plătit de rezident pentru teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele plătite de la data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, reprezentând redevență și până la data achiziției terenului.

10. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ.

10.1. Accesul viitorilor rezidenți în *Parcul Industrial SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA* este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

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

A. În cazul persoanelor juridice române.

a). Să fie agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;

b). Să nu fie insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;

c). Administratorul societății să nu fie condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;

d). Să nu aibă restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții locale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local.

e). Să nu furnizeze date false în documentele de calificare.

f). Să desfășoare activități de producție și servicii acceptate de către Parcul Industrial Câmpia Turzii specificate în Regulamentul de Funcționare a parcului

g) au constituit garanția de participare;

h) au depus copii de pe bilanțul contabil pentru anul precedent;

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

j) au depus Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de sarcini).

B. În cazul persoanelor juridice străine.

a). Să fie agent economic înregistrat în străinătate sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, *în copie legalizată*;

b). Să nu fie insolubil, în stare de faliment sau lichidare sau cu activitate suspendată sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

c). Administratorii lor să nu fie condamnați în procese penale pentru infracțiuni sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;

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

e). Să nu furnizeze date false în documentele de calificare.

f). Desfășoară activități autorizate, acceptate de către CÂMPIA TURZII S PARC CÂMPIA TURZII SRL și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial ;

g) Au achitat garanția de participare;

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

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

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

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

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

1. Dovada constituirii garanției de participare la licitație în cuantum de 3000 lei și taxa documentație în cuantum de 100 lei.

Garanția de participare la licitație și taxa documentație va fi constituită în următoarele moduri:

- Ordin de plată în contul S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A. nr. RO BTRL ONCRT0278746201, deschis la BANCA TRANSILVANIA.

Garanția de participare va fi returnată astfel :

- ofertanților declarați necâștigători : în termen de 10 zile lucrătoare de la data comunicării raportului de atribuire.

- ofertanților declarați câștigători: în termen de 10 zile lucrătoare de la data semnării contractului de administrare și de prestări servicii conex.

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

A). Persoană juridică română:

- Formularul A - Informații generale;

- C.U.I., în copie cu ștampila societății, semnat pentru conformitate cu originalul.

- copii de pe statutul și contractul societății comerciale (cu actele adiționale) cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul;

- declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că nu se află în reorganizare judiciară sau faliment sau întruna din situațiile prevăzute de Legea 85/2014- original;

- scrisoare de bonitate financiară, original;
- copie de pe bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent, cu dovada înregistrării D.G.F.P.
- Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală.

B). Persoană juridică străină:

- Formularul A- Informații generale
- actul de înmatriculare a societății a societății comerciale străine, în traducere legalizată;
- traducere legalizată de pe statutul și contractul societății comerciale, cu actele adiționale semnificative;
- declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că nu se află în reorganizare financiară sau faliment-original;
- împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate, ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- scrisoare de bonitate financiară, în original și în traducere legalizată;
- bilanțul financiar- contabil pe anul fiscal precedent semnat și parafat;

3.Oferta TEHNICO-FINANCIARĂ propriu-zisă

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

OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ va conține următoarele:

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

- specificarea parcelei/parcelor solicitate (identificate cu nr. parcelă și suprafață)
- specificarea nivelului redevenței oferite pe 25 de ani exprimată în lei și în euro (lei/ mp /25 ani ; euro / mp / 25 ani)??
- perioada de timp pe care se dorește concesionarea și opțiunea pentru exercitarea dreptului de preemțiune pentru cumpărarea terenului, după finalizarea investiției în proporție de 100%.

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

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

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

Investiția propusă va respecta condițiile minime (70 euro suma minimă investită/mp și 30% grad minim de ocupare a terenului).

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

4. Formularul D - Angajamentul privind personalul angajat.

5. Formularul E - Declarație comună privind problemele de mediu.

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

11. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ

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

Ofertanții vor depune la sediul Primăriei Municipiului Câmpia Turzii, situat în Câmpia Turzii str. Laminoriștilor, nr.2 - Registratură, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

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

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

- dovada constituirii garanției de participare .

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

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

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

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul Primăriei Municipiului Câmpia Turzii str.Laminoriștilor nr.2, registratură, conform termenelor limită de depunere a ofertelor .

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a Comisiei de Evaluare și Selecție a Ofertelor în fiecare zi următoare datei limită de depunere a ofertelor, la ora 11, la sediul Primăriei Municipiului Câmpia Turzii str.Laminoriștilor nr.2, Sala Europa.

12. EVALUAREA OFERTELOR.

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

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

Detalii privind algoritmul de calcul:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În cazul adjudecării parcelei/parcelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial CÂMPIA TURZII S PARC SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA vor face parte integrantă din contract.

13.OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI.

Pe toată durata funcționării în Parcul Industrial Campia Turzii , Rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, de Regulamentul de Urbanism al *Parcului Industrial CÂMPIA TURZII S PARC SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA* și de alte acte normative în vigoare.

Concesionarul este obligat să ia pe parcursul concesiunii toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului și de regulamentul de urbanism al Parcului Industrial.

ANEXE:

ANEXA 1. - Planul Parc Industrial Câmpia Turzii- parcele disponibile

ANEXA 2. - CF teren - proprietatea

FORMULARUL A. - informații generale

FORMULARUL B - date privind activitățile viitoare

FORMULARUL C - angajament de investiții

FORMULARUL D- angajament referitor la personalul angajat

FORMULARUL E - declarația comună privind problemele de mediu

FORMULARUL F - proces verbal de predare- primire a parcelei

S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A.
DIRECTOR
REMUS MATEI

MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
PRIMAR
RADU IOAN HANGA

VIZA JURIDICĂ