

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Parcului Industrial Breaza și a altor documente

Având în vedere expunerea de motive nr.2689/22.02.2019 formulată de Primarul orașului Breaza –dl. Richea Gheorghe;

Ținând seama de:

- raportul de specialitate nr.2690/22.02.2019 întocmit de consilier juridic;
- raportul Comisiei pentru prognoză...buget finanțe, administrarea domeniului public și privat comerț și servicii din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza
- avizul nr.2691/22.01.2019 al secretarului orașului Breaza;
- HCL nr. 29/29.03.2018 privind înființarea societății comerciale “Parc Industrial Breaza” SRL, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 10/31.01.2019 privind darea în administrare a imobilelor (teren și construcție) pe care este înființat Parcul Industrial Breaza
- Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice nr. 6.321/28.11.2018 privind acordarea titlului de parc industrial Societății Parc Industrial Breaza SRL;

În conformitate cu prevederile:

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

În temeiul prevederilor art.36 alin. (3) lit. “c” raportat la alin. (2) lit. “a” și art. 115 alin. (1) lit. “b” coroborat cu art.45, alin. (1) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată;

Consiliul Local al orașului Breaza adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Se aprobă Regulamentul de organizare și funcționare al Parcului Industrial Breaza conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Regulamentul de acces a rezidenților în Parcul Industrial Breaza și Caietul de sarcini privind procedura de selecție a rezidenților în vederea atribuirii dreptului de folosință asupra unor bunuri imobile situate în perimetrul Parcului Industrial Breaza, conform Anexelor nr. 2 și 3 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă contractul-cadru de închiriere a imobilelor din cadrul Parcului Industrial Breaza, conform Anexei nr. 4 la prezenta hotărâre.

Art.4. (1) Pentru evaluarea ofertelor în vederea închirierii imobilelor din Parcul Industrial Breaza se constituie Comisia în următoarea componență:



Nr.18
Breaza, 26 februarie 2019

Președinte de ședință,
Consilier local,
Oprea Dorina

Contrasemnează,
Secretar oraș,
Goran Maria Catalina

- Publică Locală: Instituției Prefectului Prahova, SC Parc Industrial Breaza SRL.
- Art.5.** Prezentă hotărâre va fi comunicată prin grija Serviciului Administrației
1. Vilăescu Florian, președinte
 2. Bercăroiu Gheorghe Dragoș, consilier local;
 3. Voicu Iulian, consilier local;
- (2) Comisia de contestații are următoarea componență:
1. Goga Patricia Elena, președinte;
 2. Vintiloiu Alexandru, consilier local;
 3. Meseșanu Oliver Constantin, consilier local.

**REGULAMENTUL DE ORGANIZARE, FUNCTIONARE
SI DEZVOLTARE AL “PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L.”**

PREAMBUL

Administratorul parcului industrial de pe platform SC HIDROJET SA este “S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L.” .

Societatea s-a infiintat prin HCL nr.29/29.03.2018, având în vedere (bunurile imobile preluate în baza HG nr. 587/2017, în domeniul public al orașului Breaza în vederea înființării unui parc industrial si situatia economico-sociala la nivelul orasului Breaza, jud Prahova.

S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. a obtinut titlul de parc industrial prin Ordinul Nr. 6.321/28.11.2018, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei Partea I , nr. 1043/10.11.2018.

S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. este organizata in conformitate cu Legea Nr. 31/1990 sub forma de societate cu raspundere limitata , avand ca unic actionar Orașul Breaza prin Consiliul Local Breaza reprezentat legal de Primar.

Prezentul Regulament de Organizare, Functionare si Dezvoltare al *Parcului Industrial Breaza* este un act juridic unilateral adoptat de catre Adunarea Generala a Asociațiilor , care vizeaza functionarea si dezvoltarea parcului industrial , cu putere general obligatorie fata de toti *rezidentii parcului* , in vederea realizarii scopului de :

- stimulare a investitiilor directe , autohtone si straine, in industrie, servicii , cercetare stiintifica si dezvoltare tehnologica ;
- dezvoltare locala si regională ;
- dezvoltarea intreprinderilor mari , mici si mijlocii ;
- crearea de noi locuri de munca.

In vederea atingerii obiectivului de dezvoltare locala , sunt sprijinite investitiile initiale realizate pe platforma parcului industrial, prin acordarea urmatoarelor facilitati fiscale:

a). scutirea de la plata impozitului pe cladiri, prevazuta de art 20.lit c) din Legea nr. 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale , cu modificarile ulterioare;

b). scutirea de la plata impozitului pe teren, prevazuta de art. 20 lit b) din Legea nr. 186/2013 privind constituirea si functionare parcului industrial , cu modificarile ulterioare ;

c). scutirea, numai cu acordul primariei si consilului local Breaza, de la plata oricaror taxe datorate bugetului local al unitatii administrative-teritoriale privind eliberarea oricaror certificate de urbanism, autorizatii de construire si/sau autorizatii de desfiintare constructii pentru terenurile si cladirile din infrastructura parcului industrial, prevazuta in art 20 lit d)

din Legea nr. 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industrial , cu modificarile ulterioare.

Aceste scutiri se acordă in conformitate cu prevederile:

- art.6 alin (4) lit h si art 20 din Legea 186/2013 – privind constituirea si functionarea parcurilor industriale si Legea 244/2017 pentru modificarea legii 186/2013 ;

-Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industrial, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 456 alin. (1) lit i și art. 464 alin. (1) lit. n din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

- Regulamentului (UE) nr. 651/2014 al Comisiei din 17 iunie 2014 de declarare a anumitor categorii de ajutoare compatibile cu piața internă în aplicarea articolelor 107 și 108 din tratat și de Regulamentul Comisiei Europene nr. 1407/2013 privind aplicarea art. 107 și 108 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene ajutoarelor de minimis.

Parcul industrial este situat in orasul Breaza, pe fosta platforma HIDROJET, str. Grvitei No. 18, avand acces la DN 1 prin doua intrari, dinspre Ploiesti ca si dinspre Brasov. Are deasemeni iesire la calea ferata prin statia Breaza Nord (Gura Beliei) , distanta fiind de aprox. 3 Km.

I. Definitii ale unor termini si expresii

Art. 1. In cuprinsul prezentului regulament, termenii si expresiile de mai jos au urmatorul inteles :

1. **Administratorul parcului** – persoana juridica de drept privat, romana, infiintata in conditiile legii de catre fondator , cu scopul de a constitui un parc industrial, de a dobandi si a detine titlul de parc industrial , eliberat prin Hotarare a Guvernului, respectiv de a gestiona si administra, in conformitate cu prezenta lege parcul industrial.

2. **Cheltuielile de mentenanta comune** – sumele de bani datorate administratorului parcului, de catre rezidentii parcului, lunar , in baza contractului de administrare si in temeiul legii, reprezentand contravaloarea cotei-parti proportionale din cheltuielile efectuate lunar de catre administratorul parcului cu lucrarile si serviciile de mentenanta , reparatii si/sau modernizari convenite , dupa caz, asupra infrastructurii commune, calculate si facturate de catre administratorul parcului, in conformitate cu regulamentul adoptat in acest sens.

3. **Cheltuielile de mentenanta individuale** – sumele de bani datorate administratorului parcului de catre rezidentul parcului, lunar, in baza contractelor de prestari de servicii conexe (contracte de prestari service de distributie utilitati) , reprezentand contravaloarea cheltuielilor efectuate lunar de catre administratorul parcului cu lucrarile si serviciile de distributie , mentenanta, reparatii si/sau modernizari convenite, dupa caz, asupra infrastructurii exclusive aferente unitatii ce formeaza

obiectul respectivului contract , calculate si facturate de catre administratorul parcului, in conformitate cu prevederile legale si regulamentul adoptat in acest sens;

4. Contract de administrare si contracte de prestari servicii conexe –

contractul incheiat in forma scrisa intre administratorul parcului si rezident , prin care se stabileste cadrul juridic care guverneaza raporturile juridice dintre acestia , in sensul ca administratorul parcului asigura rezidentului serviciile de intretinere (curatenie stradala, dezapezire, intretinere spatii verzi), exploatare , revizii, reparatii si deservire drumuri si iluminat public precum si constituirea in favoarea acestuia a unui drept de servitute ne-exclusiva privind accesul direct de la terenul aflat in folosinta la reseaua de drumuri nationale, cu drumuri de acces proprietatea administratorului parcului si la reseaua de drumuri nationale, cu suprafata drumului corespunzatoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip, inclusiv autovehicule trafic greu, drepturile si obligatiile reciproce si interdependente privind asigurarea folosintei a uneia sau mai multor unitati .

5. Fondator – autoritate a administratiei publice locale – oraşul Breaza prin Consiliul Local Breaza, reprezentat legal de primarul oraşului;

6. Infrastructura parcului industrial –ansamblul de constructii, instalatii, sisteme de alimentare cu energie electrica, retele de telecomunicatii, retele de alimentare cu gaze, retele de alimentare cu apa, retele de canalizare, cai de transport si acces, drumuri edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial care se afla in folosinţa administratorului parcului sau , dupa caz, a rezidentilor parcului industrial , parcari si altele ;

7. Infrastructura comuna – parte integranta din infrastructura parcului industrial ce consta din partile destinate folosintei comune de catre toti rezidentii parcului , a constructiilor, instalatiilor , partilor componente din sistemele de alimentare cu energie electrica, retele de telecomunicatii, retele de alimentare cu gaze, retele de alimentare cu apa, retele de canalizare, precum si caile de transport de orice fel edificate pe terenul aferent parcului industrial, parcari si servicii internet ;

8. Infrastructura exclusiva – parte integranta din infrastructura parcului

industrial ce consta din constructiile , instalatiile, partile componente din sistemele de alimentare cu energie electrica, retelele de telecomunicatii, retelele de alimentare cu gaze, retelele de alimentare cu apa, retelele de canalizare aferente unitatilor existente in cadrul parcului industrial ;

9. Penalitati – daune-interese compensatorii evaluate anticipat prin intermediul regulamentelor, datorate de catre cei care incalca obligatiile ce izvorasc din dispozitiile prezentei legi, regulamente si/sau contractele de administrare si prestari servicii conexe , fie rezidenti, fie administratorul parcului, dupa caz ;

10. Regulamente – acte juridice unilateral elaborate de catre administratorul

Parcului , conform Legii nr. 186/2013 , cu forta obligatorie fata de toti rezidentii parcului, care reglementeaza modalitatea concreta de organizare si functionare a parcului industrial.

11. Rezidentul parcului – orice operator economic, persoana juridica romana si/sau straina , ONG-uri, institutii de cercetare si alte unitati care nu au personalitate juridica ,

care functioneaza conform legii si desfasoara activitati economice , de cercetare stiintifica, de valorificare a cercetarii stiintifice si/sau de dezvoltare tehnologica, agroindustriale, logistice si inovative, industriale etc, in cadrul parcului industrial :

(i) în calitate de chiriaș al unui imobil situat în perimetrul parcului industrial;

12. Titlul de parc industrial – actul administrativ emis solicitantului de catre organul de specialitate al administratiei publice centrale care confera platformei industriale existente ori terenului destinat parcului industrial regimul juridic de parc industrial prevazut in Legea nr. 186/2013.

13. Unitate – parte integranta a parcului industrial , proprietatea administratorului parcului sau, dupa caz , a rezidentilor parcului industrial , conectata la infrastructura parcului , in cadrul careia unul ori mai multi dintre rezidentii parcului , dupa caz, desfasoara activitati economice , servicii, de cercetare stiintifica , de valorificare a cercetarii stiintifice si/sau de dezvoltari tehnologice agroindustriale, logistice si inovative , industrial si altele in cadrul parcului industrial , intr-un regim de facilitate specific , cu respectarea dispozitiilor Legii nr. 186/2013.

II. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE IN PARCUL INDUSTRIAL BREAZA

Art. 2. Societatea-Administrator- urmareste ca in Parcul industrial sa se realizeze cu preponderenta urmatoarele activitati :

a) industrie prelucratoare pentru mai multe domenii : industria constructoare de masini-piese de schimb pentru piata auto, masini si utilaje ,instalatii tehnico-sanitare si orice alte domenii care necesita piese metalice ; industria de prelucrare a lemnului si a maselor plastice – mobilier casnic si urban-stradal, obiecte din plastic, ferestre termopan , etc

b) afaceri, in care predomina activitatile de consultanta , proiectare, cercetare – dezvoltare , precum si activitati de administrare a afacerilor.

c) distributie , in care predomina activitatile de depozitare marfuri si logistica.

d) servicii, in care predomina industriile producatoare de servicii, service-uri auto , etc

e) servicii conexe: furnizare de utilitati , curatenie si paza, servicii comerciale si de alimentatie publica, servicii de evidenta contabila, asistenta in afaceri, servicii de asigurare si altele similar acestora sau in legatura directa cu acestea.

Art. 3. In Parcul Industrial Breaza , rezidentii sunt obligati sa desfasoare numai activitatile pentru care sunt autorizati , sa asigure si sa respecte , totodata, masurile de protectie a mediului conform Legii nr.186/2013 privind constituirea si functionarea parculor industrial , cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4. Data la care se dobandeste calitatea de resident al Parcului Industrial Breaza este data incheierii de catre resident a contractului de inchiriere, cesiune, administrare si prestari de servicii conexe cu S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA SRL.

III. OBLIGATIILE SOCIETATII – ADMINISTRATOR

Art. 5. In cadrul raporturilor contractuale incheiate cu rezidentii parcului industrial, Societatii-Administrator S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. ii revin ,in principal, urmatoarele atributii si obligatii :

a). sa respecte si sa monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toti rezidentii parcului , la neimplicarea Societatii- Administrator in practice abuzive impotriva rezidentilor parcului, la obligativitatea respectarii de catre rezidentii Parcului a regulamentelor interne, precum si a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de munca in vederea valorificarii potentialului 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/sume aplicabile;

c). sa incheie contractele de închiriere, respectiv de administrare si prestari servicii conexe cu rezidentii Parcului, prin negociere DIRECTA sau prin orice alta forma agreata de ADMINISTRATOR potrivit legii 186/2013 si a prezentului regulament;

d). sa asigure rezidentilor Parcului dreptul de folosinta asupra unitatilor care formeaza obiectul contractelor de închiriere incheiate cu acestia, inclusiv dreptul acestora de a edifica constructii pe terenul aferent unitatilor in baza contractelor incheiate conform legii, după obținerea avizelor necesare

e). sa asigure rezidentilor Parcului dreptul de folosinta asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial Breaza;

f). sa efectueze lucrarile si serviciile de mentenanta , reparatii si/sau modernizari asupra infrastructurii Parcului , astfel incat sa asigure rezidentilor Parcului folosinta normala asupra infrastructurii comune.

g). sa elaboreze strategia de organizare , functionare si dezvoltare a Parcului Industrial Breaza.

h). sa asigure publicarea informarilor prin intermediul web site-ului propriu.

i). sa gestioneze fondurile obtinute din activitatea de administrare a Parcului Industrial Breaza in conformitate cu strategia de organizare , functionare si dezvoltare a Parcului.

j). sa depuna diligentele pentru atragerea surselor de finantare in scopul finantarii ori cofinantarii, dupa caz, a proiectelor investitionale de intretinere si/sau dezvoltare si/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial.

k). sa colaboreze si sa coopereze cu autoritatile publice centrale si/sau locale , interne si/sau comunitare , in vederea asigurarii respectarii legii in cadrul Parcului Industrial , precum si in scopul implementarii strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial.

l). sa dezvolte parteneriate in vederea implementarii strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial.

m). sa indeplineasca orice alte obligatii stipulate in contractele incheiate cu rezidentii si/sau in regulamentele proprii.

IV. DREPTURILE SOCIETATII-ADMINISTRATOR

Art. 6. In cadrul raporturilor contractual incheiate cu rezidentii parcului , Societatea – Administrator S.C.PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. ii revin urmatoarele drepturi :

a). sa incaseze de la rezidentii Parcului sumele de bani datorate Societatii – Administrator de catre acestia , in baza contractelor încheiate si a prezentului Regulament de Organizare si Functionare a Parcului.

b). să emită regulamente obligatorii pentru rezidenți

b). sa emita regulamentele obligatorii pentru rezidentii Parcului, in activitatea de gestionare si de Administrare a Parcului Industrial Breaza.

c). sa sesizeze orice autoritate competenta, potrivit legii, despre incalcarea, in cadrul Parcului Industrial, a oricaror dispozitii legale si/sau a oricaror prevederi cuprinse in regulamentele emise de catre Societatea-Administrator

d). pentru serviciile conexe prestate de catre administratorul parcului industrial, acesta este indreptatit sa primesca contravaloarea utilitatilor furnizate, conform facturilor emise de proprii furnizori precum si o marja stabilita contractual, in functie de complexitatea serviciului prestat.

e) sa exercite orice alte drepturi stipulate in contractele de administrare si prestari servicii conexe si/sau in regulamentele proprii.

V. OBLIGATIILE REZIDENTILOR PARCULUI INDUSTRIAL BREAZA

Art. 7. In cadrul raporturilor contractuale incheiate cu Societatea- Administrator S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. , rezidentilor parcului le revin, in principal , urmatoarele atributii si obligatii :

a). Sa inceapa lucrarile de reabilitare/renovare a clădirilor/clădirii pentru realizarea proiectului propus in termen de maximum 3 luni de la data intrarii in posesia unitatii aflate in folosinta, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților ; rezidentul ii va comunica de indata Societatii-Administrator demararea lucrarilor de constructie , conform documentatiei depuse la institutiile de drept.

b). sa demareze , in termen de maxim 1 an de la data inceperii lucrarilor de reabilitare/renovare, activitatea declarata Societatii-Administrator.

c). sa realizeze lucrarile necesare în baza autorizatiei de constructie eliberata de organele competente, precum si in baza acordurilor si avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.

d). sa obtina toate avizele si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare pentru desfasurarea activitatii;

e). sa respecte normele de protectia muncii si prevenire și stingere a incendiilor in desfasurarea activitatii proprii pentru care este autorizat.

f). *sa execute din fonduri proprii lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare aflate în incintă/la limita de proprietate, după caz, si sa plateasca lunar sau la scadenta , conform*

reglementarilor aplicabile , consumul de apa, energie electrica, canalizare si alte servicii, conform contractelor de servicii incheiate in nume propriu

g). sa nu cesioneze tertilor , in tot sau in parte, dreptul de folosinta asupra unitatii si asupra infrastructurii sau sa schimbe destinatia spatiului ori natura activitatii/activitatilor desfasurate,

h). sa execute din fonduri proprii lucrari de amenajare, reparatii și întreținere la clădirile existente precum și pentru suprafata de teren neconstruita.

i) sa incheie cu Societatea – Administrator contracte de administrare prin care se asigura serviciile de intretinere (curatenie stradala, deszapezire, intretinere spatii verzi), exploatare , revizii , reparatii si deservire drumuri si iluminat public precum si constituirea in favoarea acestuia a unui drept de servitute neexclusiva privind accesul direct de la terenul aflat in folosinta acestuia la reseaua de drumuri de acces proprietatea administratorului parcului industrial si la reseaua de drumuri nationale, cu suprafata drumului corespunzatoare pentru transportul cu camioane si autovehicule de orice tip.

j). sa plateasca Societatii – Administrator sumele prevazute in contractele de închiriere, respectiv de administrare si prestari servicii conexe.

k). sa respecte regulamentele emise de catre Societatea-Administrator a Parcului Industrial Breaza.

l). sa foloseasca unitatea/unitatile , infrastructura comuna, respectiv infrastructura exclusiva aferenta , dupa caz, cu diligența unui bun proprietar, sa nu le degradeze sau deterioreze, astfel incat, cu exceptia uzurii normale , sa le mentina in starea de la momentul obtinerii calitatii de resident.

m) sa respecte destinatia unitatii stabilita prin contractul de cesiune, inchiriere pe toata durata de existenta a acesteia.

o). sa respecte regulile de circulatie in cadrul incintei Parcului Industrial Breaza, stabilite prin regulamentul elaborate de Societatea-Administrator a Parcului Industrial.

p). sa respecte toate obligatiile privind conditiile tehnice prevazute de legislatia in vigoare privind protectia mediului, inclusiv sa obtina acordul vecinilor rezidenti pentru functionarea unitatii/unitatilor dupa caz.

q). sa respecte orice alte obligatii derivand din regulamentele proprii elaborate de catre Societatea – Administrator si aplicabile raporturilor juridice nascute între rezidenti si S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L.

r). sa aduca la cunostinta tuturor angajatilor , colaboratorilor si vizitatorilor normele de conduita stabilite prin contractul de administrare , contractele de prestari servicii conexe si prin regulamente si au responsabilitatea totala in asigurarea respectarii acestor norme de catre terti, sub sanctiunea raspunderii pentru daune provocate.

s). sa se abtina de la orice fel de manifestari, actiuni, declaratii, comunicari publice care aduc atingere reputatiei si bonitatii Parcului Industrial.

ș). de a initia concilierea oricaror dispute intervenite între rezidentul in cauza si Societatea – Administrator , anterior formularii unei cereri in justitie.

V. DREPTURILE REZIDENTILOR PARCULUI INDUSTRIAL BREAZA

Art. 8. In cadrul raporturilor contractuale incheiate cu Societatea-Administrator S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. , rezidentilor parcului le revin , in principal, urmatoarele drepturi :

reglementarilor aplicabile , consumul de apa, energie electrica, canalizare si alte servicii, conform contractelor de servicii incheiate in nume propriu

g). sa nu cesioneze tertilor , in tot sau in parte, dreptul de folosinta asupra unitatii si asupra infrastructurii sau sa schimbe destinatia spatiului ori natura activitatii/activitatilor desfasurate,

h). sa execute din fonduri proprii lucrari de amenajare, reparatii și întreținere la clădirile existente precum și pentru suprafata de teren neconstruita.

i) sa incheie cu Societatea – Administrator contracte de administrare prin care se asigura serviciile de intretinere (curatenie stradala, deszapezire, intretinere spatii verzi), exploatare , revizii , reparatii si deservire drumuri si iluminat public precum si constituirea in favoarea acestuia a unui drept de servitute neexclusiva privind accesul direct de la terenul aflat in folosinta acestuia la reseaua de drumuri de acces proprietatea administratorului parcului industrial si la reseaua de drumuri nationale, cu suprafata drumului corespunzatoare pentru transportul cu camioane si autovehicule de orice tip.

j). sa plateasca Societatii – Administrator sumele prevazute in contractele de închiriere, respectiv de administrare si prestari servicii conexe.

k). sa respecte regulamentele emise de catre Societatea-Administrator a Parcului Industrial Breaza.

l). sa foloseasca unitatea/unitatile , infrastructura comuna, respectiv infrastructura exclusiva aferenta , dupa caz, cu diligența unui bun proprietar, sa nu le degradeze sau deterioreze, astfel incat, cu exceptia uzurii normale , sa le mentina in starea de la momentul obtinerii calitatii de resident.

m) sa respecte destinatia unitatii stabilita prin contractul de cesiune, inchiriere pe toata durata de existenta a acesteia.

o). sa respecte regulile de circulatie in cadrul incintei Parcului Industrial Breaza, stabilite prin regulamentul elaborate de Societatea-Administrator a Parcului Industrial.

p). sa respecte toate obligatiile privind conditiile tehnice prevazute de legislatia in vigoare privind protectia mediului, inclusiv sa obtina acordul vecinilor rezidenti pentru functionarea unitatii/unitatilor dupa caz.

q). sa respecte orice alte obligatii derivand din regulamentele proprii elaborate de catre Societatea – Administrator si aplicabile raporturilor juridice nascute intre rezidenti si S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L.

r). sa aduca la cunostinta tuturor angajatilor , colaboratorilor si vizitatorilor normele de conduita stabilite prin contractul de administrare , contractele de prestari servicii conexe si prin regulamente si au responsabilitatea totala in asigurarea respectarii acestor norme de catre terti, sub sanctiunea raspunderii pentru daune provocate.

s). sa se abtina de la orice fel de manifestari, actiuni, declaratii, comunicari publice care aduc atingere reputatiei si bonitatii Parcului Industrial.

ș). de a initia concilierea oricaror dispute intervenite intre rezidentul in cauza si Societatea – Administrator , anterior formularii unei cereri in justitie.

V. DREPTURILE REZIDENTILOR PARCULUI INDUSTRIAL BREAZA

Art. 8. In cadrul raporturilor contractuale incheiate cu Societatea-Administrator S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. , rezidentilor parcului le revin , in principal, urmatoarele drepturi :

- a). dreptul de folosinta asupra unitatii/unitatilor care formeaza obiectul contractelor incheiate in mod legal de catre Societatea-Administrator cu rezidentii în baza prezentului Regulament si a Legii nr. 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale.
- b). dreptul de folosinta asupra infrastructurii comune si exclusive, dupa caz, aferente unitatii/ unitatilor care formeaza obiectul contractelor de cesiune, inchiriere, de administrare si a contractelor de furnizare/distributie/prestare servicii incheiat in nume personal de catre rezidentii cu Societatea – Administrator a Parcului.
- c). dreptul de preemtiune in cazul vanzarii unitatii/unitatilor aflate in folosinta rezidentilor.
- d). orice alte drepturi care rezulta din contractele incheiate in mod legal de catre Societatea – Administrator cu rezidentii, in baza prezentului Regulament si a Legii nr. 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale.

VI. INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL BREAZA

Art. 9. Parcul Industrial Breaza dispune de urmatoarele dotari si utilitati :

- a). spatii de productie, birouri, depozite si alte utilizari , in suprafata totala construită de 28840, 14 mp, respectiv 39.448,66 mp, suprafată desfășurată.
- b). retea de energie electrica.
- c) retea de gaze naturale.
- d) retea de apa.
- e). retea de canalizare menajera.
- f). retea de canalizare pluvială
- g). retea de iluminat stradal si perimetral.
- h). retea interna de cai de acces si de transport , aprovizionare si de distributie de bunuri.

Art. 10. Racordarea retelei de drumuri din interiorul Parcului Industrial se face la str. GRIVITEI , BREAZA, fiecare unitate avand acces la acest drum principal.

Art. 11. Racordarea la rețeaua de gaze naturale se realizeaza în conformitate cu legislația în vigoare si a unui aviz de principiu emis de catre S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L., pe cheltuiala rezidentilor.

Art.12. Racordarea la rețeaua de energie electrică se realizeaza în conformitate cu legislația în vigoare si a unui aviz de principiu emis de catre S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L., pe cheltuiala rezidentilor.

Art.14. Racordarea la rețeaua de apa pluviala si menajera se face în conformitate cu legislația în vigoare , vigoare si a unui aviz de principiu emis de catre S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L., pe cheltuiala rezidentilor.

Art. 15. Rețeaua de iluminat stradal si perimetral se afla in PROPRIETATEA EXCLUSIVA a Societatii – Administrator .

VII. DOBANDIREA SI EXERCITAREA DE CATRE REZIDENTI A DREPTULUI DE FOLOSINTA ASUPRA UNITATILOR DIN PARCUL INDUSTRIAL BREAZA TAXA DE ADMINISTRARE

Art. 16. Dobandirea si exercitarea de catre rezidenti a dreptului de folosinta asupra unitatilor din Parcul Industrial Breaza se realizeaza , in principal , in baza contractelor de inchiriere încheiate între S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. și aceștia, in urma procedurii de selectie a operatorilor economici care au solicitat inchirierea de spatii si au inregistrat oferte , stabilită potrivit unui regulament de selecție în condițiile Legii nr. 186/2013, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 17. Rezidentii mai dobândesc dreptul de folosinta asupra unitatilor din Parcul Industrial Breaza prin cumpararea unitatilor de la vechii rezidenti ai Parcului , cu acordul Societatii-Administrator , cu conditia respectarii prezentului regulament si a desfasurarii activitatilor economice prevazute in Legea nr. 186/2013.

Art. 18. Rezidentilor din Parcul Industrial Breaza le este interzis sa subcesioneze/ subinchirieze bunul imobil dat in folosinta sau sa vanda ori inchirieze spatiile de productie realizate din investitii proprii fara acordul prealabil scris al Societatii-Administrator. In cazul aprobarii Societatii – Administrator , noile activitati trebuie sa respecte profilul general de activitate al Parcului. Rezidentilor din Parcul Industrial Breaza le este interzis sa schimbe, fara acceptul prealabil scris al Societatii-Administrator , profilul initial al activitatii in considerarea caruia i-a fost acceptata oferta , cu exceptia situatiilor special justificate de cerintele de dezvoltare si adaptare a productiei proprii la cerintele de piata. Schimbarile vor fi admise , insa, doar cu respectarea profilului general de activitate al Parcului.

Art. 20. Exercitarea de catre rezidentii Parcului Industrial Breaza a dreptului de folosinta asupra infrastructurii comune vor fi reglementate distinct de către Societatea administrator printr-un Regulament obligatoriu adoptat potrivit prevederilor art. 14 din Legea nr. 186/2013, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 21. Taxa de administrare se plateste de catre rezidentul persoana juridica incepand cu data semnarii contractului de administrare si a contractelor de prestari servicii conexe, pe toata durata exploatarei terenului in Parcul Industrial Breaza, valoarea acesteia fiind stabilita de Societatea- Administrator pentru fiecare rezident al parcului prin contractul de administrare sau de prestari servicii, dupa caz.

Art. 22. In schimbul taxei de administrare , Societatea-Administrator asigura rezidentilor serviciile de iluminat public, de curatire si deszapezire in spatii commune, de supraveghere a accesului in Parcul Industrial Breaza si in spatiile comune, de intretinere si de reparare a drumurilor interioare comune si a spatiilor verzi, va efectua demersurile necesare intretinerii si repararii retelelor de utilitati pana la limita unitatii aflate in folosinta/in proprietate si constituie in favoarea rezidentilor un drept de servitute ne-exclusiva privind accesul direct de la terenul aflat in folosinta acestora la rețeaua de drumuri de acces proprietatea Societatii-Administrator si la strada Grvitei , Breaza, cu suprafata drumului corespunzatoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip, inclus autovehicule de trafic greu.

VIII. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚII. TAXĂ DE ADMINISTRARE

Art.23. (1)Suma care va fi platita de catre rezidenti in schimbul transmiterii de catre Societatea-administrator a dreptului de folosinta asupra unitatilor din Parcul Industrial Breaza și asupra infrastructurii acestuia reprezintă pretul folosintei unitatii/unitatilor (denumit chirie).

(2) Chiria perceputa de Societatea-Administrator de la rezidenti este de minimum:

Nr. crt	suprafata in m.p.	nr. angajati	pret/m.p./LUNĂ
1	0- 100	pana la 5 pers.	2,50 EUR
2	101 - 300	5 - 10 pers.	2,00 EUR
3	301 - 500	11 - 20 pers.	1,50 EUR
4	501 - 1000	21 - 30 pers.	1,00 EUR
5	1001 - 2000	31 - 50 pers.	0,75 EUR
6	2001-3000	51-100 pers.	0,25 EUR
7	peste 3001	peste 101	0,10 EUR

(3) Chiria se facturează în ultima zi lucrătoare a lunii la cursul BNR din data facturării.

Art.24(1) Suma (taxă de administrare) care va fi plătită de rezidenți potrivit contractului de administrare și prestări servicii conexe, reprezintă contravaloarea folosinței infrastructurii comune (căi acces, spații verzi, etc) și in scopul sustinerii cheltuielilor de mentenanta a infrastructurii comune de catre societatea-administrator .

(2)Taxa de administrare perceputa de Societatea-Administrator de la rezidenti este de ___ Euro/lună (fara T.V.A.),calculata la cursul oficial al B.N.R. de la data data emiteri facturii.

(3)În schimbul taxei de administrare, Societatea-administrator asigura serviciile de supraveghere acces in Parcul Industrial, salubritate in spatiile comune, colectare deșeuri in spatiile comune, dezapezire in spatiile comune, reparatie a retelelor de utilitati pana la limita terenului cedat in folosinta rezidentului, întreținere și reparații căi acces comune și iluminat public.

IX. MODUL DE FOLOSINTA A INFRASTRUCTURII COMUNE

Art. 25. Drumurile de incinta

Regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta Parcului Industrial Breaza sunt reglementate conform prezentului regulament.

Drumurile din incinta parcului industrial sunt proprietatea orașului Breaza-administrate de către SC Parc Industrial Breaza SRL și sunt deschise numai fluxului de autovehicule și persoane care aparțin *rezidenților parcului* precum și furnizorilor, beneficiarilor sau vizitatorilor acestora aflați în tranzit prin parcul industrial, utilizatori care trebuie să cunoască și să respecte următoarele reguli:

- a) este interzisă blocarea sau obstructionarea circulației pe caile rutiere interioare, prin parcare sau staționarea autovehiculelor, depozitarea marfurilor sau materialelor de construcții, precum și murdărirea acestora;

- b) este interzis accesul în incinta parcului industrial a oricărei persoane sau vehicul care nu are legătura cu parcul sau are un comportament inadecvat cu acest sistem de infrastructură de afaceri reglementat legal;

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

Viteza de deplasare a oricărui tip de vehicul pe drumurile din incinta parcului este limitată la max. 30 km/oră.

Art. 26. Parcarea

Rezidenții parcului au locuri de parcare în *afara incintei parcului sau în incinta terenului închiriat, amenajat în acest scop.*

Art. 27. Depozitarea și evacuarea deșeurilor

Rezidenții parcului au obligația de a-și depozita deșeurile menajere sau industriale în recipiente adecvate, deșuri care vor fi preluate de firme specializate în baza unor contracte de prestări de servicii.

Deșeurile toxice sau periculoase pentru sănătatea oamenilor sau care afectează mediul, nu vor putea fi depozitate în incinta parcului industrial, rezidenții parcului având obligația de a lua în regim de urgență măsurile necesare pentru ridicarea și distrugerea lor în conformitate cu dispozițiile igienico-sanitare și de mediu în materie.

Zonele de depozitare a tuturor tipurilor de deșuri vor fi gestionate și întreținute de către fiecare rezident în parte, în baza propriei autorizații de mediu.

Este interzisă arderea gunoaielor și a deșeurilor în incinta parcului industrial sau pe terenul aferent acestuia.

Art. 28. Vegetația

Vegetația de pe terenurile Parcului industrial va fi întreținută de către rezidenți în perimetrul închiriat și de societatea –administrator în afara acestora.

Art. 29. Panouri de identificare si panouri permise

Pentru identificarea firmelor localizate in parcul industrial , acestea isi vor instala firme vizibile si dupa caz indicatoare de directionare in locurile de amplasare acceptate de catre Administratorul Parcului.

Este interzisa afisarea sau orice forma de publicitate fara acordul Administratorului Parcului.

X. PREVENIREA SI STINGEREA INCENDIILOR

Art. 30. Rezidentii parcului si Administratorul Parcului vor stabili de comun accord modalitatea de dotare si autorizare din punct de vedere al Situatiilor de Urgenta/Prevenire si Stingere a Incendiilor in spatiile inchiriate de catre rezidenti.

In situatia producerii unor incendii din vina si in legatura cu activitatea lor, rezidentii parcului vor suporta integral pagubele produse , inclusiv tertilor afectati , cheltuielile de interventie si sanctiunile aplicate de catre organelle abilitate.

Sursa de apa pentru combaterea incendiilor este asigurata de hidrantii interiori si exterior existenti in incinta Parcului Industrial.

XI. SECURITATEA SI SANATATEA IN MUNCA (SSM)

Art. 31. Rezidentii parcului sunt direct responsabili pentru luarea tuturor masurilor de SSM , conform legislatiei in vigoare.

Aceste masuri vor fi extinse si asupra delegatilor si colaboratorilor acestora in timpul cat acestia se afla in incinta parcului industrial.

XII. PROTECTIA MEDIULUI

Art. 32. Rezidentii parcului sunt direct responsabili de luarea tuturor masurilor de protectie a mediului in spatiile inchiriate si in zonele de acces din perimetrul parcului industrial, masuri care vor fi extinse si asupra delegatilor si colaboratorilor acestora in timpul cat acestia se afla in parcul industrial , in principal, cu privire la :

- a) Nivelul de zgomot al oricarei lucrari , care trebuie sa se incadreze in prevederile normelor legale in vigoare ;

- b) Emisia de fum , praf , mirosuri grele , substante petroliere , pacla , vapori , poluanti sau materii similare , sau orice combinatii intre acestea , care pot cauza orice lezare a sanatatii umane sau sanatatea vegetatiei si atmosferei.

- c) Deversarea in canalizare a oricarui fel de substante sau lichide rezultate in urma procesului tehnologic industrial este interzisa. In caz de poluare accidental din vina sa sau a colaboratorilor sai, sub orice forma a mediului , vor suporta integral costurile de remediere a pagubelor produse si sanctiunilor aplicate de organele abilitate.

XIII . REGULI DE SECURITATE

Art. 33. Mijloacele de asigurare a securitatii in incinta parcului industrial vor fi stabilite de de comun acord intre Administratorul parcului si Rezidenti care participa la suportarea costurilor aferente.

Mijloacele de asigurare a securitatii in incinta parcului industrial va fi asigurată de rezidenți.

In conformitate cu Legea Nr. 333/2003 privind paza obiectivelor , bunurilor si protectia persoanelor , rezidentii parcului , in functie de importanta , specificul si valoarea bunurilor pe care le detin , iau masuri proprii privind paza si protectia bunurilor din spatial destinat lor.

Planul de securitate si paza al Parcului Industrial este reprezentat separat in anexa la prezentul Regulament de Organizare si Functionare .

XIV. DISPOZITII FINALE

Art 34. Administratorul Parcului Industrial Breaza isi rezerva dreptul de a modifica sau amenda prezentul regulament comunicand acest lucru rezidentilor parcului , conform prevederilor legale, inainte de aplicarea lor , fara a impune insa incheierea unui nou Regulament.

Art. 35. Administratorul Parcului Industrial nu poate fi tinut de nici o prevedere a contractului de închiriere, de administrare și prestari servicii conexe in cazul in care un act normativ cu caracter general intervenit ulterior semnarii acestor contracte modifica conditiile contractuale stabilite initial. In aceasta situatie contractele se modifica de drept, noile conditii fiind obligatorii incepand cu data stabilita pentru intrarea in vigoare a actului normativ modificator.

Art. 36. Incalcarea de catre rezidenti a oricaror obligatii stabilite prin prezentul Regulament, prin contractele de administrare și prestări servicii conexe dau dreptul Societatii – Administrator de a suspenda obligatia de a presta serviciile contractate, pana la indeplinirea integrala a obligatiilor rezidentilor.

Art. 37. Prezentul Regulament de Organizare si Functionare a Parcului Industrial Breaza a fost aprobat prin Hotararea Consiliului Local Breaza nr. 18 din data 26.02.2019 , se va publica pe pagina web proprie al administratorului parcului, este obligatoriu pentru toti rezidentii Parcului Industrial Breaza si completeaza contractele de, inchiriere, de administrare și prestari servicii (taxa de administrare) , dupa caz si contractele de prestari servicii conexe.

ÎNTOCMIT,

ADMINISTRATOR SC PARC INDUSTRIAL BREAZA SRL
VILAESCU FLORIAN



Președinte de ședință,
Consilier local,
Oprea Dorina



Contrasemnează,
Secretar oraș,
Goran Maria Cătălina

REGULAMENTUL DE ACCES A REZIDENȚILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL BREAZA

I. Accesul in Parcul Industrial Breaza

1.1 Imobilele (unitate), proprietate publică ale orașului Breaza, aflate în administrarea SC Parc Industrial Breaza SRL, pot fi folosite în baza unui contract de închiriere, încheiat în baza licitației publice.

1.2. Prin "unitate" se înțelege partea integrantă a Parcului Industrial Breaza, aflată în proprietatea orașului Breaza, în cadrul căreia rezidentul persoana 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, cu modificările și completările ulterioare, ale prezentului Regulament și ale prevederilor contractelor încheiate de către rezidenții parcului cu Societatea-administrator.

1.3. Obiectul prezentului regulament îl constituie reglementarea închirierii prin licitație publică a bunurilor imobile (teren și clădiri) aparținând domeniului public al orașului Breaza, date în administrare SC Parc Industrial Breaza SRL.

1.4. Închirierea bunurilor proprietate publică al orașului Breaza se face prin licitație publică deschisă.

II. LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ

2.1. Contractele de închiriere pot fi încheiate cu rezidenții ca urmare a desfășurării procedurii de licitație publică pentru "unitățile" din cadrul Parcului Industrial Breaza, potrivit Caietului de sarcini aprobat de Consiliul Local Breaza, care constituie Anexa nr. 3 la HCL nr.18.02.2019.

2.2 Ofertele se redactează în limba română.

2.3 Forma licitației

2.3.1. În vederea închirierii se va recurge la procedura "licitație publică deschisă". În termen de 15 zile de la data anunțului de licitație publică, persoanele interesate pot depune documentația cerută de locator, conform cerințelor acestuia.

2.3.2.În cazul în care pentru o “unitate” există un singur ofertant, prețul (chiria) va fi negociat pe loc, pornind de la prețul (chiria) stabilită prin Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului industrial .

2.3.3.În cazul în care pentru o “unitate” exista doi sau mai mulți ofertanți, câștigător este cel care a oferit prețul cel mai mare.

2.3.4.În cazul în care pentru o “unitate” 2 sau mai mulți ofertanți au oferit același preț (chirie), în cadrul procedurii de licitație comisia va proceda la o licitație publică cu strigare a prețului (chiriei) . Pasul de creștere va fi din 10 în 10 eurocenți/mp/lună. Câștigă cel care oferă prețul cel mai mare.

2.3.5 În cadrul procedurii viitorul rezident al Parcului Industrial Breaza trebuie sa îndeplinească condițiile de eligibilitate, atestate prin următoarele informatii/documente:

A.in cazul persoanelor juridice romane.

a)Să fie agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie, conform cu originalul 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 catre Oficiul Registrului Comerțului;

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

d)Sa nu aiba restante de plata la impozitele, taxele locale, la bugetul de stat, bugetele locale si alte obligatii si contributi locale, sens in care ofertantii vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligatiilor la bugetul de stat si la bugetul local.

e)Sa nu furnizeze date false în documentele de calificare-Formular F2.

f)Sa desfasoare activitati de productie si servicii acceptate de catre Parcul Industrial Breaza specificate in Regulamentul de Functionare a parcului;

g)au constituit garantia de participare în valoare de 500 lei și contravaloarea documentației în cuantum de 50 lei;

h)au depus copii de pe bilantul contabil pentru anul precedent, unde este cazul;

i)au depus dovada imputernicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura si de a semna, in numele si pe seama ofertantului, contractul de închiriere, respectiv de administrare si de prestari servicii conexe;

j)au depus Oferta financiară

B. în cazul persoanelor juridice străine.

- a) Sa fie agent economic înregistrat în strainatate sens în care ofertantii vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în *copie tradusă și legalizată*;
- b) Sa nu fie insolubil, în stare de faliment sau lichidare sau cu activitate suspendată sens în care ofertantii vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie tradusă și legalizată;
- c) Administratorii lor sa nu fie condamnați în procese penale pentru infracțiuni sens în care ofertantii vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie tradusă și legalizată;
- d) Sa nu aiba restante de plată la impozitele, taxele locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertantii vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie tradusă și legalizată;
- e) Sa nu furnizeze date false în documentele de calificare-Formularul F2.
- f) Desfasoara activitati autorizate, acceptate de catre Parc Industrial Breaza și specificate în Regulamentul de Functionare a Parcului Industrial;
- g) Au achitat garanția de participare în valoare de 500 lei și contravaloarea documentației în cuantum de 50 de lei;**
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie tradusă și legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie tradusă și legalizată, după caz;
- j) au depus dovada imputemicirii 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 tradusă și legalizată;
- k) au depus Oferta financiară, în limba română.

III. Evaluarea ofertelor. Atribuirea unităților disponibile

3.1 Evaluarea ofertelor se va face de o comisie stabilită prin hotărâre a Consiliului Local Breaza din care vor face parte reprezentanți ai Consiliului Local al orașului Breaza (2 persoane) și reprezentant ai S.C. Parc Industrial Breaza SRL.

3.2 Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) deschiderea ofertelor depuse, în cadrul ședinței licitației publice deschise, desfășurate la data, ora și locul stabilite prin anunțul publicitar;
- b) selectarea și calificarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor prezentate de ofertanți în cadrul ofertelor depuse;
- c) excluderea ofertelor care nu întrunesc condiții de eligibilitate;
- d) analizarea și evaluarea ofertelor, în baza criteriilor de calificare stabilite în documentație pentru elaborarea și prezentarea ofertei. Punctele a-d vor fi menționate într-un proces-verbal de deschidere al ofertelor;
- e) realizarea, în cadrul licitației publice deschise, a procedurii de negociere directă, respectiv strigare directă, unde este cazul;
- f) desemnarea câștigătorului licitației publice deschise;

g) întocmirea procesului verbal de adjudecare, cu rezultatele licitației, iar în baza acestuia se întocmește un raport în termen de o zi lucrătoare;

h) în cazuri justificate,elaborarea unei propuneri de anulare a licitației;

i) comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau numai cu votul majorității acestora;

j) înainte de începerea fiecărei ședințe de licitație membrii comisiei vor da o declarație pe propria răspundere, referitoare la situațiile de incompatibilitate.

3.2 Pe durata perioadei mentionate in anuntul de participare, ofertantii vor depune la sediul SC Parc Industrial Breaza SRL toate documentele in forma solicitată.

3.3 Dupa verificarea existentei documentelor solicitate și a indeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse precum și desfășurarea licitației, Comisia de evaluare a ofertelor stabilește ofertantii câștigători, comunica in scris tuturor participantilor rezultatul licitației, în termenul precizat in anuntul de participare.

3.4 Contractul este atribuit ofertantului care a ofertat prețul cel mai mare.

IV. Încetarea/rezilierea contractului închiriere, a contractului de administrare și de prestări servicii conexe

4.1. Contractul de închiriere, de administrare și de prestari servicii conexe inceteaza de drept in urmatoarele cazuri:

a) expirarea termenului, daca nu este prelungit prin act aditional;

b) încetarea, revocarea sau anularea titlului de parc industrial;

c) falimentul rezidentului parcului.

4.2. Contractul de închiriere, de administrare și de prestari servicii conexe, se reziliaza de drept, fara interventia instantei, in termen de 30 zile de la comunicarea notificarii de reziliere conventionala din partea administratorului parcului in oricare din unatoarele cazuri:

a) in situatia in care rezidentul nu plateste, in termen de 60 zile de la data scadentei, sumele de bani datorate Societatii-Administrator in temeiul contractului de închiriere, respectiv de administrare și de prestari servicii conexe;

b) in situatia in care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinatiei stabilite prin contractul de închiriere, de administrare si de prestari servicii conexe;

c) in situatia in care rezidentul nu-si respecta oricare dintre obligatiile contractuale;

d) in situatia in care rezidentul incalca oricare dintre prevederile cuprinse in Regulamentul Parcului industrial;

e) S.C. Parc Industrial Breaza SRL. nu-și respecta oricare dintre obligatiile contractuale;

f) in alte cazuri prevazute in contractul de închiriere, de administrare si de

prestari servicii conexe sau de legea in vigoare.

4.3. In caz de incetare si/sau reziliere, Societatea-administrator are dreptul sa intre in posesia unitatii ce a format obiectul contractului de inchiriere in termen de 15 zile, conform contractelor incheiate cu rezidentii parcului in baza prevederilor legale.

4.4. In cazul rezilierii/denuntarii/incetarii contractului/contractelor dintre rezident si Societatea-administrator, drepturile constituite in baza acestuia/acestora vor fi radiate din Cartea Funciara.

V. PROCEDURA DE CONTESTAȚIE A LICITAȚIEI

5.1 În termen de 3 zile de la primirea raportului Comisiei de evaluare, locatorul procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți participanți despre respingerea ofertei.

5.2 Ofertanții respinși pot formula contestații în termen de 3 zile calendaristice de la data primirii comunicării de respingere a ofertei lor .

5.3 Comisia de soluționare a contestațiilor este obligată să soluționeze aceste contestații în termen de 48 de ore de la primirea lor.

5.4. Contestațiile vor fi soluționate de o comisie stabilită de Consiliul Local Breaza prin hotărâre, formată din 3 membri (2 din cadrul Consiliului Local Breaza și unul din partea SC Parc Industrial Breaza). Din comisie nu pot face parte persoane care au fost membri ai comisiei de evaluare.

5.5. În situația în care contestația este fondată, concedentul va anula licitația prin dispoziție motivată și va organiza o nouă licitație.

5.6 În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea introduce în condițiile prevăzute de lege, acțiune la instanța judecătorească competentă.

VI. DISPOZIȚII PRIVIND CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

6.1. Contractul de închiriere se va întocmi și semna de ambele părți în termen de maxim 15 de zile calendaristice de la data comunicării admiterii ofertei.

6.2 În cazul în care contractul de închiriere nu se semnează în termenul menționat din vina celui care a adjudecat, licitația se anulează cu pierderea garanției de participare la licitație, pierzând dreptul de participare la o nouă licitație având același obiect.

6.3 Garanția de participare la licitație se pierde și în cazul renunțării unilaterale la contractului de către chiriaș, din culpa sa.

Președinte de ședință
Consilier local,
Oprea Dorina



Contrasemnează,
Secretar oraș,
Goran Maria Cătălina



CAIET DE SARCINI

Privind procedura de selectie a rezidenților in vederea atribuirii dreptului de folosinta asupra unor bunuri imobile situate in perimetrul Parcului Industrial Breaza

1. DATE GENERALE

1.1. Prezentul Caiet de Sarcini își propune sa le ofere celor interesati toate informatiile utile cu privire la modalitatea si procedura de atribuire a parcelelor disponibile in perimetrul Parcului Industrial Breaza.

1.2. **Parcul Industrial Breaza are o suprafata totală de 5,89 ha** fiind situat pe teritoriul administrativ al orașului Breaza.

1.3. Parcul Industrial Breaza este administrat de S.C. Parc Industrial Breaza SRL., societate avand ca unic actionar Orașul Breaza.

1.4. Titlul de parc industrial a fost acordat prin Ordinul Nr. 6.321/28.11.2018, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei Partea I , nr. 1043/10.11.2018.

1.5. Bunurile imobile (teren și construcții) supuse prezentei proceduri sunt proprietatea publică a orașului Breaza, aflate in administrarea S.C. Parc Industrial Breaza SRL.

2. SCOPUL ORGANIZARII PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

2.1. Prezentul caiet de sarcini își propune sa le ofere celor interesati toate informatiile utile cu privire la procedura de închiriere prin licitație respectiv, firmelor care desfașoara activitati incadrate in profilul de activitate al parcului.

2.2. Închirierea bunurilor imobile (teren și construcții) se face de catre SC PARC INDUSTRIAL Breaza SRL prin *licitatie publică deschisă, conform cap. II din Regulamentul de de acces a rezidenților în Parcul Industrial Breaza* .

2.3 Societatea SC PARC INDUSTRIAL Breaza SRL urmareste ca in Parcul Industrial Breaza sa se realizeze cu preponderenta urmatoarele activitati:

a) industrie prelucratoare pentru mai multe domenii : industria constructoare de masini- piese de schimb pentru piata auto, masini si utilaje ,instalatii tehnico-sanitare si orice alte domenii care necesita piese metalice ; industria de prelucrare a lemnului si a maselor plastice – mobilier casnic si urban-stradal, obiecte din plastic, ferestre termopan , etc

b) afaceri, in care predomina activitatile de consultanta , proiectare, cercetare – dezvoltare , precum si activitati de administrare a afacerilor.

c) distributie , in care predomina activitatile de depozitare marfuri si logistica.

d)servicii, in care predomina industriile producatoare de servicii, service-uri auto , etc

e)servicii conexe:furnizare de utilitati (doar de catre Societatea – Administrator) , curatenie si paza, servicii comerciale si de alimentatie publica, activitati hoteliere , servicii de evidenta contabila, asistenta in afaceri, servicii de asigurare si altele similar acestora sau in legatura directa cu acestea.

2.4 În *Parcul Industrial Breaza* rezidentii sunt obligati sa desfașoare numai activitatile pentru care sunt autorizati, sa asigure si sa respecte, totodata, masurile de protectie a mediului

2.5Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale, **rezidentii Parcului Industrial** sunt operatorii economici (persoane juridice romane si/sau straine), organizatii *non-* guvernamentale, institutii de cercetare si alte unitati fara personalitate juridica, care functioneaza conform legii si desfasoara, in cadrul *Parcului Industrial*, activitati economice, de cercetare stiintifica, de valorificare a cercetarii stiintifice si/sau dezvoltare tehnologica, agroindustriale, logistice si inovative, industriale si altele, in calitate de *co-contractanti* ai Societatii- Administrator in cadrul contractului de administrare si de prestari servicii conexe.

2.6.Data la care se dobandește calitatea de rezident al *Parcului Industrial* este data incheierii de catre rezident cu Societatea SC PARC INDUSTRIAL Breaza SRL a contractului de închiriere.

3.DESCRIEREA IMOBILELOR DESTINATE ÎNCHIRIERII

3.1Imobilele destinate închirierii vor fi identificate conform Planurilor de amplasament atașate prezentului caiet de sarcini.

3.2Ofertantului i se recomanda sa viziteze si sa examineze amplasamentul si sa obtina pentru el insusi, pe proprie raspundere, toate informatiile necesare pentru elaborarea ofertei.

3.3Destinatiile si conditiile prevazute pentru imobile.

3.3.1Imobilele (terenuri și clădiri), cai de acces, zone verzi și parcuri pentru diverse activitati de productie și servicii care se incadreaza in profilul planificat de activitate al parcului.

3.3.2. Parcul Industrial Breaza dispune de spatii de productie, birouri, depozite si alte utilizari , in suprafata totala construită de 28840, 14 mp, respectiv 39.448,66 mp, suprafață desfășurată și rețele de utilități.

3.3.3.Racordarea la energie electrica, apa, gaz, canalizare se poate realiza direct de la retelele furnizorului zonal pe baza unui proiect tehnic avizat (de furnizorii de energie electrica, apa,canal, gaz) si a unui aviz de principiu al SC Parc Industrial Breaza SRL.

3.3.4.Întocmirea proiectului si executia bransarii la retea intra in sarcina rezidentilor interesati.

4.CONDITII DE EXPLOATARE

4.1 Bunurile imobile (teren și clădiri) ce fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe toată durata contractului de închiriere, în condițiile prevăzute prin acesta.

4.2 Rezidenților din *Parcul Industrial Breaza* **le este interzis** să subcedeze imobilul închiriat sau să vândă ori să închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

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

5.OBLIGATIILE REZIDENTILOR

5.1. în cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator SC Parc Industrial Breaza SRL., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:

a). Să înceapă lucrările de reabilitare/renovare a clădirilor/clădirii pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 3 luni de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților ; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție , conform documentației depuse la instituțiile de drept.

b). să demareze , în termen de maxim 1 an de la data începerii lucrărilor de reabilitare/renovare, activitatea declarată Societății-Administrator.

c). să realizeze lucrările necesare în baza autorizației de construcție eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.

d). să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru desfășurarea activității;

e). să respecte normele de protecția muncii și prevenire și stingere a incendiilor în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.

f). să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate în incintă/la limita de proprietate, după caz, și să plătească lunar sau la scadență , conform reglementărilor aplicabile , consumul de apă, energie electrică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu

g). 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,

h). să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare, reparații și întreținere la clădirile existente precum și pentru suprafața de teren neconstruită.

i) să încheie cu Societatea – Administrator contracte de administrare prin care se asigură serviciile de întreținere (curățenie strădală, dezapezire, întreținere spații verzi), exploatare , revizii , reparații și deservire drumuri și iluminat public precum și constituirea în favoarea acestuia a unui drept de servitute neexclusivă privind accesul direct de la terenul aflat în folosință acestuia la rețeaua de drumuri de acces proprietatea administratorului parcului

industrial si la reseaua de drumuri nationale, cu suprafata drumului corespunzatoare pentru transportul cu camioane si autovehicule de orice tip.

j). sa plateasca Societatii – Administrator sumele prevazute in contractele de închiriere, respectiv de administrare si prestari servicii conexe.

k). sa respecte regulamentele emise de catre Societatea-Administrator a Parcului Industrial Breaza.

l). sa foloseasca unitatea/unitatile , infrastructura comuna, respectiv infrastructura exclusiva aferenta , dupa caz, cu diligenta unui bun proprietar, sa nu le degradeze sau deterioreze, astfel incat, cu exceptia uzurii normale , sa le mentina in starea de la momentul obtinerii calitatii de resident.

m) sa respecte destinatia unitatii stabilita prin contractul de cesiune, inchiriere pe toata durata de existenta a acesteia.

o). sa respecte regulile de circulatie in cadrul incintei Parcului Industrial Breaza, stabilite prin regulament elaborat de Societatea-Administrator a Parcului Industrial.

p). sa respecte toate obligatiile privind conditiile tehnice prevazute de legislatia in vigoare privind protectia mediului, inclusiv sa obtina acordul vecinilor rezidenti pentru functionarea unitatii/unitatilor dupa caz.

q). sa respecte orice alte obligatii derivand din regulamentele proprii elaborate de catre Societatea – Administrator si aplicabile raporturilor juridice nascute intre rezidenti si S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L.

r). sa aduca la cunostinta tuturor angajatilor , colaboratorilor si vizitatorilor normele de conduita stabilite prin contractul de administrare , contractele de prestari servicii conexe si prin regulamente si au responsabilitatea totala in asigurarea respectarii acestor norme de catre terti, sub sanctiunea raspunderii pentru daune provocate.

s). sa se abtina de la orice fel de manifestari, actiuni, declaratii, comunicari publice care aduc atingere reputatiei si bonitatii Parcului Industrial.

ș). de a initia concilierea oricaror dispute intervenite intre rezidentul in cauza si Societatea – Administrator , anterior formularii unei cereri in justitie.

6. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE REZIDENTI

6.1. Unitatile predate rezidentilor in baza prevederilor contractului de închiriere vor fi exploatate de acestia in mod direct si exclusiv, pe riscul, cheltuiala si pe raspunderea acestora, respectand legislatia privind protectia mediului si regimul constructiilor, pe toata perioada derularii contractului.

6.2. La data incetarii contractului de închiriere, in cazul in care rezidentul nu cumpara unitatea aflata in exploatarea sa, acesta este obligat sa predea, in deplina proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate in folosinta sa, inclusiv cele rezultate din investitii sau amenajari cazute in sarcina rezidentului si la care acesta s-a obligat prin oferta depusa conform prezentului Caiet de sarcini.

7. DURATA EXERCITARII DREPTULUI DE FOLOSINTA ASUPRA UNITATII

Durata exercitarii de catre rezident a dreptului de folosinta asupra unitatii care formeaza obiectul contractului închiriere este de maximum 20(douazeci) ani cu posibilitatea de prelungire prin act aditional aprobat prin Hotarare a Consiliului Local al orașului Breaza, în conditiile prelungirii titlului de parc Industrial de organele competente

8. CHIRIA MINIMA

8.1. Chiria perceputa de catre Societatea-Administrator este de minimum:

Nr. crt	suprafata in m.p.	nr. angajati	pret/m.p./LUNĂ
1	0- 100	pana la 5 pers.	2,50 EUR
2	101 - 300	5 - 10 pers.	2,00 EUR
3	301 - 500	11 - 20 pers.	1,50 EUR
4	501 - 1000	21 - 30 pers.	1,00 EUR
5	1001 - 2000	31 - 50 pers.	0,75 EUR
6	2001-3000	51-100 pers.	0,25 EUR
7	peste 3001	peste 101	0,10 EUR

8.2 Chiria se va modifica anual , automat , in functie de rata medie a inflatiei – calculata conform indicelui preturilor de consum (pentru chirie) , comunicat de Institutul National de Statistica , chiar daca pretul contractului este exprimat in EURO. În cazul în care după aplicarea indicelui inflației ar rezulta o valoare anuală a pretului pentru anul in curs mai mică decât cea stabilită pentru anul anterior, prețul chiriei nu se va modifica

8.3 Factura se emite in ultima zi lucratoare a fiecărei luni, la cursul oficial BNR din ziua respectiva , urmand ca plata sa se efectueze in maximum 10 (zece) zile lucratoare de la data comunicarii facturii , prin ordin de plata vizat de banca rezidentului , sau in numerar in limitele stabilite de lege.

8.4 Termenul de plata curge din ziua imediat urmatoare comunicarii facturii

9. CONDITII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITATIE DESCHISA.

9.1. Ofertele se redactează în limba română.

9.2 Accesul viitorilor rezidenti în *Parcul Industrial Breaza* este conditionat de indeplinirea cumulativa a condițiilor de eligibilitate .

9.3. La licitatie vor fi acceptati ofertantii/ofertantul care indeplinesc/îndeplinește cumulativ urmatoarele conditii:

A. in cazul persoanelor juridice romane.

a) Să fie agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie, conform cu originalul 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 procedura prevazută 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 aiba restante de plată la impozitele, taxele 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-Formular F2.

f) Să desfășoare activități de producție și servicii acceptate de către Parcul Industrial Breaza specificate în Regulamentul de Funcționare a parcului;

g) au constituit garanția de participare în valoare de 500 lei și contravaloarea documentației în cuantum de 50 lei;

h) au depus copii de pe bilanțul contabil pentru anul precedent, unde este cazul;

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

j) au depus Oferta financiară

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 tradusă și 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 tradusă și 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 tradusă și legalizată;

d) Să nu aiba restante de plată la impozitele, taxele 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 tradusă și legalizată;

e) Să nu furnizeze date false în documentele de calificare-Formularul F2.

f) Desfășoarea activității autorizate, acceptate de către Parc Industrial Breaza și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial;

g) Au achitat garanția de participare în valoare de 500 lei și contravaloarea documentației în cuantum de 50 de lei;

- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie tradusă și legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie tradusă și legalizată, după caz;
- j) au depus dovada imputemicirii 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 tradusă și legalizată;
- k) au depus Oferta financiară, în limba română.

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

1. Dovada constituirii garanției de participare la licitație în cuantum de 500 lei și contravaloare documentație în cuantum de 50 lei.

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

- Ordin de plată în contul S.C. Parc Industrial Breaza SRL . nr. _____, deschis la BCR.

Garanția de participare va fi returnată astfel :

- ofertanților declarați necastigatori : în termen de 10 zile lucrătoare de la data comunicării raportului de atribuire.
- ofertanților declarați castigatori: în termen de 10 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere/rămâne în contul chiriei.

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

A). Persoana juridică română:

- C.U.I., în copie cu stampila societății, semnat pentru conformitate cu originalul.
- copii de pe statutul și contractul societății comerciale (cu actele adiționale) cu stampila 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-Formular 2;
- 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). Persoana juridică străină:

-actul de inmatriculare a societatii a societatii comerciale straine, in traducere legalizata;

-traducere legalizata de pe statutul si contractul societatii comerciale, cu actele aditionale semnificative;

-declaratie pe proprie raspundere a administratorului societatii ca nu se afla in reorganizare financiara sau faliment-original;

-imputernicire in original acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie publica, insotita de copia actului sau de identitate, stampilata si semnata pentru conformitate cu originalul;

-scrisoare de bonitate financiara, in original si in traducere legalizata;

-bilanțul financiar- contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat;

3. Oferta FINANCIARA propriu-zisa

OFERTA FINANCIARA va contine urmatoarele:

1. Formularul A - Oferta financiara propriu-zisa - documentul va contine urmatoarele elemente:

- specificarea bunului imobil solicitat (identificate cu nr CF și suprafata)
- specificarea nivelului chiriei oferite pe 20de ani exprimata in euro(euro/ mp /lună);

2. perioada de timp pe care se doreste închirierea

3. **Formularul B** - descrierea activitatilor pe care le va desfasura in Parcul Industrial, inclusiv a proceselor tehnologice folosite;

4. **Formularul C** - Declaratie comuna privind problemele de mediu.

Fiecare pagina ce face parte integranta din documentatia depusa pentru licitatie, inclusiv propunerea de contract de închiriere, respectiv contract de administrare și prestări servicii conexe, trebuie sa fie **semnata** in colțul dreapta jos de catre reprezentantul legal al societatii si stampilata .

10. MODUL DE DESFASURARE A PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICA

Licitatia se va desfașura incepand cu anul 2019, in runde succesive, conform anunturilor facute pe site-ul www.parcindustrial.primariabreaza.ro si în presa locala si centrala, pana la epuizarea bunurilor imobile disponibile. La licitatie pot participa persoanele juridice romane sau straine.

Ofertantii vor depune la sediul SC Parc industrial Breaza SRL, situat in Breaza, str. Republicii, nr. 82B -, doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior.

10.1. **Plicul exterior** va fi adresat „S.C. Parc Industrial Breaza SRL. pentru imobilul cu CF nr..... situata/situate in perimetrul Parcului Industrial Breaza si va fi insotit (in exterior) de urmatoarele:

10.2. scrisoare de inaintare (Formular F1) , pe care se vor indica urmatoarele: nr./

numerele CF pentru care se oferteaza, numele si denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, un nr. de telefon sau fax, precum si opis cu continutul plicului. Plicul exterior trebuie sa contina documentele de calificare specificate in Caietul de Sarcini.

10.3 dovada constituirii garantiei de participare .

* **Plicul interior contine OFERTA FINANCIARA PROPRIU-ZISA.**

Oferta financiara va fi exprimată in euro/mp /lună, se va preciza deasemenea perioada de timp pentru care se dorește închiriere, și se vor complete Formularele B și C.

Aceste documente vor face parte integranta din contractul de închiriere care se va incheia cu rezidentii selectati in urma licitatiei.

Ofertele si documentele de eligibilitate vor fi inregistrate la sediul SC Parc Industrial Breaza SRL, din Breaza, str. Republicii nr. 82B, (clădirea Primăriei) conform termenelor limita de depunere a ofertelor .

Deschiderea ofertelor va avea loc in prezenta ofertantilor si a Comisiei în data și la ora stabilite prin Anunțul de licitație, la sediul Primariei orașului Breaza, str. Republicii, nr.82B.

11 EVALUAREA OFERTELOR.

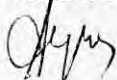
11.1 Dupa verificarea îndeplinirii de către ofertant/ofertanți a criteriilor de eligibilitate impuse, membrii Comisiei deschid plicul interior-Oferta financiară propriu-zisă.

11.2 În cazul în care pentru o “unitate” există un singur ofertant, prețul (chiria) va fi negociat pornind de la prețul (chiria) stabilită prin Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului industrial .

11.3 În cazul în care pentru o “unitate” exista doi sau mai mulți ofertanți, câștigător este cel care a oferat prețul cel mai mare.

11.4 În cazul în care pentru o “unitate” 2 sau mai mulți ofertanți au oferat același preț (chirie), în cadrul procedurii de licitație comisia va proceda la o licitație publică cu strigare a prețului (chiriei) . Pasul de creștere va fi din 10 în 10 eurocenți/mp/lună. Câștigă cel care oferă prețul cel mai mare.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Oprea Dorina



Contrasemnează,
Secretar oraș,
Goran Maria Cătălina



FORMULARUL A

Operator economic
.....

FORMULAR DE OFERTA FINANCIARA

Catre

SC PARC INDUSTRIAL BREAZA SRL

Domnilor ,

1. Examinand documentatia de atribuire , subsemnatul
Reprezentant legal/imputernicit , al ofertantului
.....
(denumire/numele ofertantului) ne oferim ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata , sa oferim chiria de EUR/mp/luna , pentru imobilul (constructive Si suprafata de teren) cu nr. Cadastral (se vor introduce date de identificare si locatia spatiului care se oferteaza).
2. Ne angajam ca , in cazul in care oferta noastra este stabilita castigatoare , dupa primirea spatiului inchiriat , sa asiguram activitatea in conformitate cu prevederile caietului de sarcini.
3. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o perioada de Zile , (durata in cifre si litere) respective pana la data de (ziua/luna/anul) , si ea va ramane obligatoriu pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Pana la incheierea si semnarea contractului de inchiriere , aceasta oferta impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra , prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui contract- angajament intre noi.
5. Precizam ca :
 In cazul in care se va proceda la licitatie publica cu strigare , sunt de accord sa particip
 In cazul in care se va proceda la licitatie publica cu strigare nu sunt de accord sa particip.
(se va bifa optiunea corespunzatoare)

Data intocmirii

Nume, prenume

Semnatura

Functia

DATE PRIVIND ACTIVITATILE VIITOARE

suntem interesati sa ne desfasuram activitatea in Parcul Industrial Breaza,
ncepand cutrimestrul/ luna.....anul in
urmatoarele domenii de activitate:

Activitate 1. Descriere:

Activitatea 2. Descriere:

Procese tehnologice speciale / inalta tehnologie : DA/ NU Daca da , descrieti :

Semnatura (semnatura si tampila)

.....

FORMULARUL C

DECLARATIA OFERTANTULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protectia conditiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului, iar exploatarea unitatii existente in Parcul Industrial Breaza este conditionata de respectarea conditiilor legale de protectie a mediului.

Ne angajam sa respectam autorizatiile emise de catre Inspectoratul pentru Protectia Mediului pentru fiecare constructie in parte.

Confirmam ca ne sunt pe deplin cunoscute atat situatia juridica a imobilului contractat, cat și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

Declarăm ca am fost informati pe deplin de catre *Societatea-Administrator* asupra posibilitatii modificarii actualei legislatii de protectie a mediului din Romania, in procesul armonizarii graduale a legislatiei de protectie a mediului din Romania cu cerințele in domeniu ale Uniunii Europene. Aceste imprejurari pot oricand genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investitiilor, iar suportarea lor va reveni Societatii noastre, in calitate de *Rezident*.

Amplasarea constructiilor și functionarea unitatilor economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. *Ne angajam sa nu desfasuram* in zona activitatile economice susceptibile a polua aerul, apa si solul.

Toate activitatile le vom desfasura in incinte inchise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote și vibratii sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* intocmai prevederile Regulamentelor nationale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum și Regulamentele UE referitoare la protectia muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externa o vom face in containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanta de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Daca este necesar accesul pentru incarcare/descarcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate in spatele cladirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spatiu suficient pentru incarcare/descarcare in interiorul site-ului.

Toate deșeurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita într-o arde special amenajata in acest seep. Deșeurile le vom colecta pentru reciclare sau reutilizare, daca este posibil și fezabil. Deșeurile generate pe care nu le vom putea reutiliza vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobata de autoritatile locale, respectand Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Vom pastra documentele prin care se inregistreaza tipul, cantitatea, data și modul in care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor o vom face respectand cerintele autoritatilor sanitare.

Ne obligam ca mirosurile neplacute provenind de la operatiunile desfașurate in fabrica sa nu fie detectabile in afara limitelor legale. Vom respecta conditiile stabilite prin autorizatia de mediu referitoare la emisiile atmosferice, in cazul ii care este obligatoriu sa detinem aceasta autorizatie și/sau licenta. Vern respecta, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele nationale referitoare la poluarea atmosferica .

Ofertant

Data

Formular F1

OPERATOR ECONOMIC

.....
(denumirea/numele)

Adresa

Date de contact (tel/fax/e-mail)

Înregistrat la sediul autorității contractante

Nr /

Profil de activitate

Alte locatii in RO/UE

Persoana de contact (nume/tel)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. , str. Republicii Nr. 82 B,
Breaza 105400 , jud. Prahova

Ca urmare a anunțului de participare apărut în Ziarul/web sitecu
nr

..... din, privind aplicarea procedurii pentru atribuirea
contractului

..... (denumirea contractului de închiriere),

..... (denumirea/numele ofertantului) vă
transmitem alăturat următoarele:

- 1.Documentul.....seria/numărul, (emitentul) privind garanția pentru participare,
în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația de atribuire;
2. coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original:
 - a) oferta;
 - b) documentele care însoțesc oferta (conform caietului de sarcini)

**Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface
cerințele. Data completării** ..

**Cu stimă,
Operator economic,
(semnătură autorizată)**

.....
(denumirea)

DECLARAȚIE

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al (denumirea operatorului economic) în calitate de candidat/ofertant/ofertant asociat/terț susținător al candidatului/ofertantului, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al (denumirea operatorului economic), în calitate de candidat/ofertant/ofertant asociat/terț susținător al candidatului/ofertantului, la procedura de (se menționează procedura) pentru atribuirea contractului de concesiune/inchiriere având ca obiect (denumirea produsului, serviciului sau lucrării), codul CAEN, la data de (zi/luna/an), organizată de (denumirea autorității contractante), declar pe propria răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care sunt stabilit până la data solicitată;
- în ultimii 2 ani, am îndeplinit integral obligațiile contractuale și nu am produs grave prejudicii beneficiarilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun. Înțeleg ca în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării
Operator economic,
.....
(semnătură autorizată)

DECLARAȚIE

De confidentialitate si imparțialitate

Subsemnata/ul, _____, nominalizat/a în Comisia de licitație pentru scoaterea la licitație publică deschisă în vederea închirierii _____

Declar pe propria răspundere, sub sancțiunea falsului în declarații, următoarele:

- 1) nu dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți/concurenți/candidați sau subcontractanți;
- 2) nu fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare al unuia dintre ofertanți/concurenți/candidați sau subcontractanți;
- 3) nu am calitatea de sot/sotie, ruda sau afin, până la gradul al patrulea inclusiv, cu persoane care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare al unuia dintre ofertanți/candidați;
- 4) nu am niciun interes de natură să afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/ evaluare a candidaturilor/ofertelor.

În cazul în care pe parcursul derulării procedurii de achiziție publică mă voi afla în una dintre situațiile menționate mai sus, mă oblig să anunț această situație imediat ce a apărut.

Totodată, mă angajez ca voi păstra confidențialitatea asupra conținutului documentelor/ofertelor/candidaturilor, precum și asupra altor informații prezentate de către operatorii economici, a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a –și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Înteleg că în cazul în care voi divulga aceste informații voi suporta sancțiunile legii.

Data

Semnatura,

**JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL BREAZA****CONTRACT DE INCHIRIERE**

No. /

CAP. I . PARTILE CONTRACTANTE

S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. cu sediul in orasul Breaza C.P. 105400,
Str. Republicii Nr. 82 B ,judetul Prahova , inregistrata la Registrul Comertului cu Nr. J/29/1288/22.06.2018 , C.U.I. 39526451 , indicator Unic la Nivel European (EUID) ROONRCJ29/1288/2018 , avand cont deschis la BCR – AGENTIA BREAZA cu nr. RO58RNCB0207161601240001 , reprezentata prin ADMINISTRATOR – VILAESCU FLORIAN , in calitate de ADMINISTRATOR, denumit in continuare ADMINISTRATORUL PARCULUI INDUSTRIAL

Si

S.C. S.R.L./S.A. , cu sediul injud., adresa de email : nr. telefon Inregistrata la Registrul Comertului cu No..... , C.U.I..... , avand cont IBAN No..... deschis la, reprezentata de, in calitate de locatar , denumit in continuare REZIDENTUL PARCULUI ,

Au incheiat prezentul contract .

CAP. II. OBIECTUL SI DURATA CONTRACTULUI

Art. 1.(1) Prezentul contract are ca obiect inchirierea de catre, S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. in calitate de administrator , a unui imobil, denumita unitate (construcție și teren) , cu tot inventarul aferent, amplasat in incinta parcului, conform schitei de amplasare (ANEXA 1), în suprafață de _____

(2) Adresa imobilului este BREAZA, str. GRIVITEI Nr. 18/..... , jud. Prahova.

Art. 2. Predarea-primirea imobilului se va face pe baza procesului-verbal anexat la contract (anexa 2) care se va semna in termen de.....de la incheierea prezentului contract.

Art. 3. (1) Durata contractului este de ani , incepand de la data de pana la

(2) In conditiile respectarii de catre parti a obligatiilor contractuale si la solicitarea expresa a rezidentului , acestea pot conveni prelungirea duratei contractului prin act aditional, fara a intervine tacita relocatiune, dar nu mai mult de perioada pentru care se acorda titlul de parc industrial, prevăzuta in Ordinul nr. 6.321/28.11.2018, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei Partea I , nr. 1043/10.11.2018.

CAP. III. PRETUL SI MODALITATILE DE PLATA

Art. 4. (1) Valoarea chiriei este deEURO/mp/luna , fara TVA.

(2) Plata se va face lunar in lei pe baza fiecarei facturi emise de Administrator . Plata se considera efectuata la data inregistrarii sumei in extrasul de cont bancar al Administratorului.

Art. 5. (1)Factura se emite in ultima zi lucratoare a fiecarei luni, la cursul oficial BNR din ziua respectiva , urmand ca plata sa se efectueze in maximum 10 (zece) zile lucratoare de la data comunicarii facturii , prin ordin de plata vizat de banca rezidentului , sau in numerar in limitele stabilite de lege.

(2)Termenul de plata curge din ziua imediat urmatoare comunicarii facturii.

(3)Neachitarea facturii in termenul stabilit prin prezentul contract, conduce la plata de majorari de intarziere de 0,5%/zi .

Art. 6. Prin grija administratorului , factura va fi comunicata rezidentului prin posta, cu confirmare de primire, pe e-mail , sau personal , sub semnatura de primire.

Art. 7. (1)Chiria se va modifica anual , automat , in functie de rata medie a inflatiei – calculata conform indicelui preturilor de consum (pentru chirie) , comunicat de Institutul National de Statistica , chiar daca pretul contractului este exprimat in EURO.

(2) În cazul în care după aplicarea indicelui inflației ar rezulta o valoare anuală a prețului pentru anul în curs mai mică decât cea stabilită pentru anterior, prețul chiriei nu se va modifica.

Art. 8. (1) La semnarea contractului , rezidentului (chiriasului) i se va factura o garantie care reprezinta contravaloare a doua chirii pe care o va achita Administratorulu in termen de 30 de zile de la semnarea contractului, iar in caz de incetare a contractului se vor acoperi eventualele daune produse imobilului in perioada de inchiriere.

(2)La incetarea contractului , in situatia in care starea imobilului este corespunzatoare , si numai daca obligatiile ce decurg din prezentul contract sunt achitate la zi, garantia va fi restituita locatarului.

(3) Contravaloarea garantiei poate fi folosita de Administrator , numai la incetarea contractului, si pentru a acoperi chiria neachitata plus eventualele penalitati de intarziere calculate la facturile neincasate , numai daca starea imobilul care a facut obiectul inchirierii este corespunzatoare.

(4) Factura reprezentand garantia este purtatoare de penalitati de intarziere de 0,5%/zi.

(5)Neachitarea acesteia in termen de 15 zile de la data scadentei atrage dupa sine rezilierea contractului de inchiriere.

Art. 9. (1)In cazul in care legislatia in vigoare va fi modificata , iar parcurile industriale nu vor mai beneficia de facilitate fiscale (scutiri la plata impozitelor pe terenuri) sau vor fi impuse prin lege majorari ale impozitelor pe terenuri/cladiri , rezidentul va achita și taxele și impozitele locale, conform Codului Fiscal.

(2)Refuzul rezidentului , in cursul derularii contractului, de a semna actele aditionale prin care se modifica chiria conform art. 7constituie motiv pentru Administrator de denuntare a contractului de inchiriere.

Art. 10. Nerespectarea termenului de plata a facturii da dreptul administratorului sa calculeze penalitati de intarziere pana la stingerea integrală a debitului.

Art. 11. Neformularea de catre rezident , in termen de 5(cinci) zile de la intrarea in posesia facturii , de obiectiuni scrise privind continutul si valoarea acesteia, reprezinta acceptarea tacita a facturii.

CAP. IV. Plata chiriei

Art. 12. Facturile emise conform prezentului contract vor fi achitate de catre Rezident in ordinea emiterii lor, incepand cu facturile scadente cele mai vechi.

Art. 13. In caz de plata partial , ordinea de stingere a obligatiilor este reprezentata de plata eventualelor penalitati de intarziere calculate conform prevederilor prezentului contract , urmata de plata bazei facturii si a celorlalte accesorii.

CAP V. OBLIGATIILE PARTILOR

A. OBLIGATIILE ADMINISTRATORULUI

Art. 14. Administratorul se obligă sa puna la dispozitia chirasului imobilul care face obiectul contractului de inchiriere cu tot inventarul existent la data predarii , conform procesului-verbal de predare-primire.

Art. 15. Administratorul se obligă sa puna la dispozitia chirasului (rezidentului) o copie a ultimului extras de carte funciara, conform anexei ,(anexa NR.3) care face parte integranta din contract.

Art. 16. Administratorul asigura rezidentului linistita si utila folosinta a imobilului pe toata durata contractului.

Art. 17. Administratorul acorda rezidentului aviz de principiu la incheierea contractelor de utilitati (apa,gaze,energie electrica, salubritate) cu furnizorii acestora.

B. OBLIGATIILE REZIDENTULUI

Art. 19. Sa respecte destinatia spatiului in conformitate cu prevederile art. 1 si sa nu faca niciun fel de modificari fara aprobarea administratorului și cu respectarea legislatiei in vigoare.

Art. 20. (1)Sa execute obligatia de plata a facturii la termenul prevazut in contract. Neplata chiriei atrage dupa sine perceperea de penalitati de 0,5% pentru fiecare zi de intarziere.

(2)In caz de neplata a facturii in termen de 60 de zile de la emitere , contractul se reziliaza de drept, fara interventia instantelor de judecata , iar rezidentul este obligat sa elibereze spatiul care face obiectul locatiunii in termen de 15 zile calendaristice de la data rezilierii contractului.

(3)Pentru perioada scursa de la rezilierea contractului pana la eliberarea efectiva a spatiului, administratorul va calcula si va percepe rezidentului contravaloarea lipsei de folosinta a imobilului la nivelul chiriei practicate in contractul reziliat.

Art. 21. (1)Sa nu blocheze spatiile comune de acces si sa le utilizeze in deplina concordanta cu ceilalti rezidenti.

(2)Sa ingrijeasca spatiile verzi existente in perimetrul inchiriat si sa nu le schimbe destinatia. Sa mentina igiena si curatenia in cadrul perimetrului inchiriat pe toata durata valabilitatii contractului.

Art. 22.(1) Spatiul care face obiectul prezentului contract de inchiriere nu poate fi instrainat si nu poate face obiectul unor contracte de cesionare, subinchiriere , sau al altor relatii contractuale intre rezident si terti.

(2) Nerespectarea acestor prevederi constituie motiv pentru S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. de reziliere unilaterală a prezentului contract, iar veniturile realizate în asemenea cazuri de către rezident se cuvin în totalitate administratorului.-

Art. 23. (1) La încetarea contractului, rezidentul se obligă să predea bunul închiriat conform procesului-verbal de predare-primire, cu toate lucrările executate de către acesta.

(2) Rezidentul se obligă să mențină în bună stare de funcționare, pe toată durata contractului, imobilul și să execute lucrările necesare pentru exploatarea normală a acestuia pe cheltuielile sale fără drept de compensație la închiriere.

(3) Rezidentul are obligația de a urmări comportarea în timp a clădirii și de a respecta legislația în vigoare în domeniul construcțiilor, respective Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, Legea 10/1995 – cu modificările și completările ulterioare și P130-1999 privind comportarea în timp a construcțiilor. Se include aici și obligația expertizării clădirii.

(4) Nerespectarea acestor obligații atrage după sine rezilierea de drept a contractului, precum și daune-interese ce pot fi pretinse de proprietar.

Art. 24. (1) Chiriasul se obligă să ia toate măsurile impuse de normele de prevenire și stingere a incendiilor, de normele de protecția muncii și de normele de protecție a mediului. Daunele provocate proprietarului, ca urmare a nerespectării normelor, vor fi suportate de către rezident în baza rapoartelor de expertiză realizate de persoane autorizate, fără intervenția instanței de judecată.

(2) Chiriasul are obligația de a respecta prevederile Legii 319/2006 – Legea securității și sănătății în muncă și ale H.G. 1425/2006 – Norme metodologice de aplicare a prevederilor legii nr. 319/2006.

Art. 25. (1) În conformitate cu prevederile art. 9 din Legea 307/2006 privind Apararea împotriva Incendiilor, conform căruia la închirierea oricărui act de transmitere temporară a dreptului de folosință asupra bunurilor imobile, părțile sunt obligate să prevadă expres în actele respective răspunderile ce le revin în ceea ce privește apararea împotriva incendiilor.

(2) În acest sens Rezidentul are următoarele obligații:

a) să asigure instruirea întregului personal angajat din punct de vedere al normelor de prevenire și aparare împotriva incendiilor.

b) să elaboreze instrucțiunile de aparare împotriva incendiilor și să stabilească atribuțiile ce revin salariaților la locul de muncă.

c) să verifice dacă salariații cunosc și respectă instrucțiunile necesare privind măsurile de prevenire și aparare împotriva incendiilor și să verifice respectarea acestor măsuri semnalate corespunzător prin indicatoare de vertizare pentru persoanele din exterior care au acces în unitatea sa.

d) să doteze spațiile închiriate cu stingătoare sau cu orice alte dispozitive de stingere a incendiilor.

e) să întretină hidranții sau orice alte instalații de stingere a incendiilor cu care este dotat imobilul închiriat.

g) să exploateze instalațiile utilitare (gaze, energie electrică, apă, canalizare) în condiții de maximă siguranță cu respectarea legislației specifice în vigoare.

h) să permită administratorului efectuarea unui control trimestrial pe linie de aparare împotriva incendiilor conform O.M.A.I. nr. 163/2007, art.149, alin 3.

Art. 26. Rezydentul trebuie sa obtina toate avizele si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare in desfasurarea activitatii.

Art. 27. Rezydentul este obligat sa incheie contracte cu furnizorii de utilitati in vederea furnizarii acestora.

S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. nu asigura paza obiectivelor inchiriate , rezidentii avand aceasta obligatie.

Art. 28. Rezydentul este obligat sa permita accesul administratorului in spatiile inchiriate pentru verificarea starii tehnice si fizice , cat si pentru inventarierea anuala.

Art. 30. Rezydentul este obligat sa informeze S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. cu privire la orice modificare survenita privitor la adresa mentionata in prezentul contract.

CAP. VI. MODALITATI DE COMUNICARE A DOCUMENTELOR CARE DERIVA DIN EXECUTAREA CONTRACTULUI

Art. 32. (1) Rezydentul va intra in posesia documentelor emise de catre S.C PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. prin urmatoarele modalitati :

- prin predare directa , de catre un angajat al societatii noastre , sub semnatura de primire si stampila rotunda;
- comunicare prin posta , recomandat , cu confirmare de primire.

(2) In ambele situatii neformularea de catre rezident , in termen de 5 zile de la intararea in posesia documentului , de obiectiuni scrise privind continutul acestuia, reprezinta acceptarea tacita a facturii.

(3) In cazul refuzului de primire a documentului prin cele doua modalitati aratate mai sus, S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. va transmite documentul prin intermediul executorului judecatoresc , urmand ca cheltuielile necesare comunicarii sa fie recuperate de la rezident.

(4) Acest lucru este valabil si pentru documentele ce deriva din executarea contractului emis de catre societatea noastra dupa rezilierea acestuia pana la momentul introducerii actiunii de recuperare a debitului.

(5) Prin document, in acceptiunea prezentului contract se intelege : factură, notificare, somatie, adresa.

CAP VII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 33. Partile semnatare inteleg sa-si indplineasca obligatiile asumate prin prezentul contract cu buna credinta si diligentă profesionala.

Art. 34.(1) Pentru nerespectarea obligatiilor asumate prin prezentul contract partea culpa datoreaza celeilalte parti penalitati , precum si daune.

(2) Daunele se datoreaza numai in masura in care prejudicial nu a fost acoperit prin plata penalitatilor.

(3) Neplata totala sau partial de catre rezident , la termenul prevazut la art. 4 , ce constituie scadenta a platii , are drept consecinta calculul de penalitati de 0,5% pentru fiecare zi de intarziere la valoarea din factura neachitata.

(5) Debitorul este de drept in intarziere, fara a fi notificat conform art. 1553 din Codul Civil.

(6) In eventualitatea in care, la momentul rezilierii contractului , locatarul figureaza cu debite , administratorul va calcula si pretinde penalitatile de intarziere prevazute mai sus pana la stingerea integral a debitului.

Art. 35. Administratorul nu raspunde de tulburarea folosintei cauzata prin fapta unui tert care nu invoca vreun drept asupra activului inchiriat (tulburare de fapt).

Art. 36. Rezidentul are obligatia de a asigura imobilul ce face obiectul contractului precum si utilajele inchiriate de la societatea administrator. In caz contrar va raspunde pentru pagubele cauzate administratorului.

CAP. VIII. CARACTERUL CONFIDENTIAL AL CONTRACTULUI

Art. 37. (1) O parte contractanta nu are dreptul , fara acordul scris al celeilalte parti :

a) de a face cunoscut contractul, documentele sau orice prevedere a acestuia , angajatilor sai sau ai unei terte parti, in afara acelor persoane direct implicate in indeplinirea contractului;

b) de a utiliza informatiile si documentele obtinute sau la care are acces in perioada de derulare a contractului, in alt scop decat acela de a-si indeplini obligatiile contractual.

(2) In cazul in care nu va respecta regimul de confidentialitate asupra informatiilor si documentelor , partea culpabila va achita contravaloarea daunelor provocate, echivalent cu prejudicial real produs celeilalte parti.

(3) Dezvaluirea oricaror informatii fata de persoanele implicate in indeplinirea contractului se va face confidential si se va extinde numai asupra acelor informatii necesare in vederea indeplinirii contractului.

(4) O parte contractanta va fi exonerata de raspunderea pentru dezvaluirea de informatii referitoare la contract daca :

a) informatia era cunoscuta partii contractante inainte ca ea sa fi fost primita de cealalta parte contractanta; sau

b) informatia a fost dezvaluita dupa ce a fost obtinut acordul scris al celeilalte parti contractante pentru asemenea dezvaluire ; sau

c) partea contractanta a fost obligate in mod legal sa dezvaluie informatia , sau se impune in vederea indeplinirii operatiunilor societatii fata de autoritati, institutii financiare sau terti cu atributii in derularea contractului.

CAP. IX. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 38. (1) Contractul se reziliaza de drept si fara interventia instantelor de judecata in urmatoarele cazuri :

a) prin denuntare unilaterala, la cererea rezidentului, pe baza unei notificari depuse la registratura administratorului cu 30 (treizeci) de zile calendaristice inainte de data solicitarii pentru reziliere, daca pana la momentul solicitarii rezilierii contractului, rezidentul si-a achitat toate obligatiile contractuale ;

b) daca rezidentul nu respecta prevederile art. 4 si 5.

c) daca rezidentul incalca prevederile art. 9 ;

d) daca rezidentul incalca prevederile art. 22 si art. 23, urmare a constatarilor facute de administrator sau organele competente ;

e) daca rezidentul nu achita factura in termen de 60 de zile de la data emiterii ei. In acest caz , rezidentul este obligat sa elibereze imobilul inchiriat in termen de 15 zile

calendaristice de la data rezilierii, indiferent de specificul activitatii desfasurate in acest spatiu ;

Art.39 Contractul inceteaza ca urmare a:

- a)acordului partilor contractante ;
- b) incetarii, revocarii sau anularii titlului de parc industrial ;
- c) expirarii termenului pentru care a fost incheiat , daca rezidentul nu formuleaza o cerere expresa pentru prelungirea duratei de inchiriere ;
- d)deschiderii procedurii de faliment

Art. 39. (1) In situatia rezilierii contractului, rezidentul va proceda la predarea imobilului in starea in care se afla, in termen de zile de la data la care opereaza rezilierea, fara a emite pretentii financiare fata de administrator. In caz contrar , administratorul are dreptul sa intre in posesia activului care a facut obiectul contractului de inchiriere prin mijloace proprii.

(2)Prezentul contract reprezinta pact comisoriu in conditiile art. 1553 din codul civil, iar debitorul este de drept in intarziere fara a fi notificat.

Art. 40. Prezentul contract reprezinta titlu executoriu de drept.

CAP. X. FORTA MAJORA

Art. 41. (1) Forta majora exonereaza partile de raspundere pentru neindeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin conform prevederilor din contract.

(2)Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, aparut dupa intrarea in vigoare a prezentului contract si care impiedica partile sa-si execute integral obligatiile contractual.

(3)Cazul de forta majora se va comunica celeilalte parti de catre partea afectata in termen de 3 (trei) zile calendaristice , prin fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandata cu mentiunea constatarii evenimentului de acest gen de catre organele competente.

(4)In conditiile in care forta majora duce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 (sase) luni, partile contractante se vor reuni pentru a hotari asupra clauzelor contractuale in viitor.

CAP. XI. LITIGII

Art. 42. (1)Litigiile de orice fel care decurg din nerespectarea clauzelor din prezentul contract se vor rezolva pe cale amiabila. In caz contrar , solutionarea litigiilor de orice natura se va face de catre instanta de judecata competenta de la sediul administratorului.

(2)Dreptul aplicabil prezentului contract este dreptul roman.

CAP. XII. DISPOZITII FINALE

Art. 43. Modificarea contractului se poate face in limitele legislatiei romane , cu acordul partilor , prin act aditional.

Art. 44. Prezentul contract se va adapta corespunzator reglementarilor legale ulterioare incheierii/semnarii acestuia si care sunt aplicabile.

Art. 45. S.C. PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L. nu poate fi trasa la raspundere de catre rezident pentru schimbarea situatiei juridice a spatiului , ca urmare a aparitiei unor acte normative ulterioare semnarii contractului , dar garanteaza acestuia fata de orice tulburare a folosintei spatiului , respective orice alta deposedare de bun cu exceptia deposedarii prin lege pentru cauze de utilitate publica.

Art. 46. Neachitarea contravalorii chiriei in termenul prevazut in contract duce la pierderea dreptului rezidentului de a putea participa la negocieri in eventualitatea vanzarii imobilului care face obiectul prezentului contract.

Art. 47. Prezentul contract contine 9 (noua) pagini si s-a incheiat in doua exemplare , cate unul pentru fiecare parte .

ADMINISTRATOR

REZIDENT

S.C PARC INDUSTRIAL BREAZA S.R.L.

.....

**Preşedinte de şedinţă,
Consilier local,
Oprea Dorina**



**Contrasemnează,
Secretar oraş,
Goran Maria Cătălina**

