

ROMÂNIA
MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL

Anexă
la Hotărârea nr. 30 /2011

REGULAMENT

SIT INDUSTRIAL EPURARE

MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC

PREAMBUL

Situl Industrial din municipiul Târgu Secuiesc se desfășoară în prezent pe o suprafață de 6,4901 ha și este situat în municipiul Târgu Secuiesc pe strada Gării f.n., județul Covasna. Terenul este integral proprietatea municipiului Târgu Secuiesc.

Obiectivul principal al creării sitului industrial a fost atragerea de investitori și susținerea mediului de afaceri local.

Situl industrial este în administrarea Primăriei municipiului Târgu Secuiesc.

Condițiile în care va avea loc cesiunea folosinței terenului și a spațiilor de producție vor fi stabilite prin Hotărârea Consiliului Local și prin Regulamentul de Urbanism elaborat de departamentele de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Târgu Secuiesc.

Excluzând panta și infrastructura de drumuri și de utilități, suprafața totală de concesionat este 4,8541 ha. Se propune împărțirea suprafețelor disponibile pe parcele care vor fi cesionate unor investitori în vederea desfășurării de activități de producție. Suprafața de teren destinată industriei se va atribui prin negociere directă în conformitate cu prezentul Regulament.

1. Prevederi generale

Administrarea "**SITULUI INDUSTRIAL**" denumit în continuare "**sit industrial**" se realizează de către municipiul Târgu Secuiesc care va urmări ca în Sit să se desfășoare cu preponderență activități:

- a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii, astfel cum sunt definite de Clasificarea Activităților din Economia Națională.

Activitățile se vor desfășura asigurându-se măsurile de protecție a mediului. În baza aprobării conducerii sitului industrial, personalului de control al protecției mediului i se permite accesul în parc pentru efectuarea controlului de specialitate.

În parc este interzis accesul mărfurilor al căror import este prohibit pe teritoriul României prin lege sau prin convențiile internaționale la care România este parte.

Agenții economici vor respecta Regulamentul Local de Urbanism¹ aferent PUZ.

2. Drepturile și obligațiile administratorului Sitului Industrial

În Situl Industrial, administratorul sitului industrial are dreptul:

- de a concesiunea dreptul de folosință și dreptul de a construi pe teren;
- de a acorda dreptul de suprafață pe terenul de sub viitoarele clădiri;
- de a acorda dreptul de acces și de racordare la infrastructura de utilități a sitului;
- de a închiria halele de producție și de a încasa chiria;

Concesiunea terenului se va face prin licitație publică. Suma plătită de către investitori în schimbul concesiunii terenurilor este formată din prețul cesiunii și taxa de administrare stabilite prin hotărârea aC onsilului local din municipiul Târgu Secuiesc.

Prețul concesiunii aplicat în Situl Industrial este 0,10 euro/mp/an.

Taxa de administrare este 0,35 euro/mp/an.

Prețul chiriei în cazul clădirilor este de 1 euro/mp/lună.

Prețul cesiunii și taxa de administrare se vor actualiza anual.

Modalitatea de plată va fi stabilită prin contractul de cesiune.

În Situl Industrial administratorul sitului poate să acorde următoarele facilități financiare:

¹ Notă: Regulamentul de Urbanism va fi stabilit de către Consiliul Local al municipiului Târgu Secuiesc.

-reducere de maxim 20 % din valoarea redevenței și a taxei de administrare în primii trei ani de funcționare în cazul investițiilor care depășesc 400,000 euro;

-reducerea la valoarea taxei locale de imobil)conform HCL 177-2009 investițiile a căror valoare depășesc 500,000 euro beneficiază de o reducere de 75% din valoarea impozitului local de clădire în primii trei ani de activitate);

Administratorul sitului industrial asigură următoarele servicii specializate:

- servicii de consultanță și îndrumare fără cost în domeniul juridic, economic, contabil, fiscal și legislația muncii;
- monitorizare oportunități de finanțare nerambursabilă;
- consultare și informare pentru dezvoltarea afacerilor;
- includerea concesiunii și locatarilor în programul de promovare și PR a sitului industrial;
- servicii de informare cu privire la activitățile Primăriei Municipiului Târgu Secuiesc de interes public;

În Situl Industrial administratorul sitului industrial are următoarele obligații:

- a) să furnizeze/presteze utilitățile și serviciile necesare activităților desfășurate în parcul industrial;
- b) să asigure și să garanteze nediscriminatoriu dreptul de folosință asupra infrastructurii și utilităților, potrivit contractelor încheiate cu beneficiarii acestora;
- c) să repare, să întrețină, să modernizeze și să dezvolte, după caz, infrastructura și utilitățile din interiorul sitului industrial;
- d) să asigure accesul la utilizarea spațiilor din situl industrial destinate folosinței comune;
- e) să asigure administrarea spațiilor și clădirilor sitului industrial;
- f) să gestioneze sursele financiare proprii și atrase, în conformitate cu strategia de funcționare și dezvoltare a sitului industrial;
- g) să asigure selectarea solicitărilor de admitere de noi agenți economici în situl industrial;
- h) să atragă investitori pentru dezvoltarea de activități productive și servicii;
- i) să elaboreze strategia de funcționare și dezvoltare a parcului industrial;
- j) să asigure sprijin pentru dezvoltarea parteneriatelor interne și internaționale, consultanță pentru afaceri, consultanță tehnologică;
- k) să asigure relațiile de colaborare cu autoritățile guvernamentale și cu autoritățile administrației publice locale și centrale;
- l) alte obligații care sunt specificate în contractele de concesiune încheiate.

În Situl Industrial, **rezidenții sitului industrial au următoarele obligații:**

Să creeze obligatoriu până la data de 01.10.2018 în cazul închirierii unor locații, noi locuri de muncă, după cum urmează :

- Hala metalică – min. 10;
- Hala reabilitată – min.5
- suprafață constructibilă închiriată sub 1000 mp – min.5
- suprafață constructibilă până la 5000 mp –min. 10
- suprafața constructibilă între 5000 mp – 10.000 mp -min.20.

Rezidentul în cazul închirierii unei hale este obligat să înceapă activitatea după 4 luni socotit de la data semnării contractului de închiriere și este obligat să creeze în primul an de la data semnării contractului de închiriere minimum jumătatea numărului de loc de muncă față de numărul total de loc de muncă nou creat la ce s-a angajat .

Loc de muncă nou creat înseamnă loc de muncă cu normă întreagă creat după încheierea contractului de închiriere.

Locurile de muncă nou create cu normă întreagă se vor păstra pe toată durata de valabilitate a contractului, conform planului de afaceri.

3. Accesul în Situl Industrial

Accesul în situl industrial se va face cu condiția îndeplinirii **cerințelor de calificare**, a **criteriilor de eligibilitate** și pe baza realizării unui **punctaj** de către fiecare investitor.

3.1. Cerințe de calificare

Se pot depune solicitări de concesiune de către investitori constituiți în baza legilor civile sau comerciale în vigoare. Aceștia vor face dovada că nu sunt în una din următoarele situații:

- a. în stare de faliment;
- b. reorganizare judiciară;
- c. insolvență;
- d. și-au suspendat activitatea de afaceri sau se găsesc în orice altă situație analoagă cu cele descrise mai sus, în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;
- e. sunt pe cale de a deveni subiect al procedurilor de declarare a falimentului, de lichidare judiciară, reorganizare judiciară, insolvență, în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;
- f. administratorii lor au fost condamnați pentru un delict de comportament profesional printr-o sentință rămasă definitivă;
- g. se fac vinovați de furnizarea de informații eronate sau incomplete către administratorul Sitului Industrial nr. 1, informații pe care acesta le-a cerut ca o condiție de selectare.

Investitorii vor dovedi printr-o declarație notarială că nici una din situațiile detaliate la punctele a.-g. nu li se aplică.

Investitorii vor dovedi că întrunesc condițiile care îi califică la încheierea unui contract de cesiune printr-un document datat cu mai puțin de 90 de zile înaintea depunerii solicitării, document redactat în conformitate cu legislația lor națională sau copii ale documentelor originale care dovedesc constituirea și/sau statutul legal al companiei și stabilesc locul de înregistrare și/sau sediul central sau, dacă este cazul, locul unde se găsește administrația centrală.

Cerințele descrise în amănunt la punctele a.-g. inclusiv, se aplică suplimentar tuturor partenerilor dintr-un consorțiu. Prin urmare în plus față de propria documentație și de certificate, investitorii vor prezenta alături de ofertele lor actele și certificatele solicitate la punctele a.-g. inclusiv și la capitolul 2, cu privire la fiecare partener din Consorțiu.

3.2. Informații/documente care trebuie furnizate de către investitori

Toți investitorii trebuie să ofere următoarele informații și să depună următoarele documente în vederea încheierii unui contract de concesiune:

- a. Scrisoare de intenție care să arate activitățile ce urmează a se desfășura pe terenul care va face obiectul contractului de cesiune, cuantumul minim al investiției la care se

angajează investitorul și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze ; Se va prezenta un Angajament ferm - declarație pe propria răspundere a conducătorului unității ca va crea noi locuri de muncă obligatoriu, conform planului de afaceri , respectand prevederile referitoare la numărul minim de locuri nou create stipulate in Cap.obligatiile rezidentilor.

- b. Declarație notarială că nu sunt în nici una din situațiile prevăzute la „cerințe de calificare”;
- c. Informații generale despre Investitor;
- d. Organigrama companiei;
- e. Certificat constatator emis de către Oficiul Registrului Comerțului;
- f. Declarație financiară însoțită de ultimul bilanț;
- g. Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuții sociale;
- h. Certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale;
- i. Certificat de cazier fiscal;
- j. Experiența;
- k. Dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/modalitatea prin care va finanța lucrările;
- l. Informații despre calificările tehnice ale investitorilor;
- m. Un Studiu de Fezabilitate cu descrieri succinte ale activităților principale;
- n. Un Plan de Afaceri pe o perioadă de 5 ani din care să reiasă viabilitatea afacerii pe care urmează să o deruleze în situl industrial;
- o. O schiță a Sistemului de Asigurare a Calității care va fi folosit;
- p. Date despre societăți mixte;
- q. Istoricul litigiilor;
- r. Copii ale actelor arătând statutul legal și locul de înregistrare a sediului investitorului (certificat de înregistrare, contract de societate, acte adiționale) și un act cu împuternicire legală care să autorizeze semnatarul investitorului și toată documentația care are legătură cu acestea.

3.3. Criteriile minime de eligibilitate

- a. Investitorul trebuie să fie o firmă înregistrată sau o persoană fizică capabilă de a duce la capăt lucrările respective.
- b. Investitorul intenționează să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități acceptate de municipiul Târgu Secuiesc;
- c. Investitorul trebuie să depună toate actele solicitate la capitolul 3.2.

Dacă el este investitor unic trebuie de asemenea să aibă acces la credit sau la alte posibilități financiare adecvate ca să asigure fluxul numerarului (disponibilul de lichidități) cerut pentru durata contractului.

3.4. Instrucțiuni pentru ofertanți

Ofertanții vor depune obligatoriu toate actele solicitate în limba română într-un plic sigilat.

Oferta va cuprinde prețul cesiunii în Euro/mp/an .

Ofertantul va depune și o garanție a ofertei sub forma unei garanții bancare în valoare de 10.000 lei. Garanția va fi valabilă minim 60 de zile și va fi executată într-una din următoarele condiții:

- Ofertantul își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului;
- Ofertantul-câștigător refuză încheierea contractului.

3.5. Procedura

Procedura care se va aplica de către municipiul Târgu Secuiesc în vederea încheierii unui contract de concesiune la solicitarea investitorilor este următoarea:

- Orice investitor interesat va depune la sediul municipiului Târgu Secuiesc din Piața Gabor Aron nr. 24, județul Covasna toate actele și documentele solicitate.
- La deschiderea ofertelor, după verificarea existenței unui dosar complet, comisia va stabili ofertantul câștigător și va anunța prin fax rezultatul licitației în termen de 15 zile. Componența comisiei va fi stabilită de către Consiliul Local al municipiului Târgu Secuiesc.
- Contractul/contractele va/vor fi atribuit/atribuite ofertantului/ ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.
- În situația în care 2 sau mai mulți investitori dobândesc același punctaj se vor convoca și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 eurocenți/mp/an.
- Municipiul Târgu Secuiesc își rezervă dreptul de a refuza toate ofertele dacă apreciază că nici una nu corespunde interesului și strategiei de dezvoltare a municipiului Târgu Secuiesc.

3.6. Evaluarea

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

- Prețul oferit (cuprinzând prețul concesiunii și taxa de administrare) – 30%
- Investiția la care se angajează – 30%
- Suprafața solicitată – 10%
- Locurile de muncă la care se angajează – 30%.

3.6.2. Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

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

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

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

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

- Punctajul pentru factorul de evaluare „Suprafața solicitată” se acordă astfel: pentru suprafața cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru o suprafață mai mică punctajul se acordă astfel:

$$P_n = (\text{suprafața } n / \text{suprafața maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$$

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

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

În funcție de punctajul dobândit se va realiza un clasament, pe baza căruia se va alocă terenul în funcție de suprafața disponibilă.

4. Clauze care vor si continute in caietul de sarcini

Caietul de sarcini are în vedere concesiunea dreptului de folosință a terenului și halelor de producție situate în municipiul Târgu Secuiesc.

4.1. Obiectul concesiunii: Terenul și hale situate în municipiul Tg.Secuiescu, *identificat în sistemul de publicitate imobiliara.*

4.2. Cedent: municipiul Tg.Secuiesc, administrator/proprietar al terenului.

4.3. Obiectivul acordării concesiunii : Capitalizarea competențelor locale și regionale prin dezvoltarea producției, industriilor nepoluante care să determine angajarea de personal cu înaltă calificare și crearea în ritm accelerat de noi locuri de muncă.

4.4. Durata de concesiune este de maxim 49 ani de la data semnării contractului.

4.5. Pe toată durata de desfășurare a activității în Parcul Industrial, se vor respecta condițiile referitoare la activitățile acceptate.

4.6. Tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal, conform proiectului de autorizare a construirii.

4.7. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

4.8.. Se recomandă execuția modulelor, montajul și finisajele printr-un constructor unic în scopul asigurării unei imagini unitare în ansamblu.

4.9. Se vor desfășura activitățile în conformitate cu legislația în vigoare.

4.10. Termene de realizare :

- În 4 luni de la intrarea în vigoare a contractului se va depune dosarul în vederea obținerii autorizației de construire ;

- Începerea lucrărilor va avea loc în maxim 1 an de la intrarea în vigoare a contractului.

- Finalizarea construcției va avea loc în termen de 1 an de la începerea ei; *Consiliul Local va putea prelungi, în cazuri bine justificate, prelungirea termenului de realizare*

- Desfășurarea activității în vederea căreia s-a încheiat contractul de cesiune se impune a începe în termen de 2 luni de la finalizarea construcției.

4.11. Impozitul pe teren și pe clădiri va fi suportat de către investitor.

4.12. Este interzisă subcesiunea sau închirierea terenului fără acordul prealabil scris. Acordul prealabil scris va fi dat numai de către Consiliul Local al municipiului Tg.Secuiesc. Închirierea sau subcesiunea terenului este condiționată de îndeplinirea obligațiilor contractuale. Contractul de închiriere sau subcesiune va fi aprobat numai de către Consiliul Local al municipiului Tg.Secuiesc. Investitorul are obligația de a pune la dispoziția municipiului Tg.Secuiesc toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta în legătură cu derularea contractului de cesiune și modul în care își respectă obligațiile asumate prin contract.

4.13. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc pe investitor și se fac exclusiv pe cheltuielile sale.

4.14. Toate lucrările privind încadrarea la rețele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe investitor.

4.15. Investitorul este obligat să asigure pe perioada cesiunii administrarea terenului și a obiectivelor construite conform scopului pentru care a fost cedată folosința terenului. Orice schimbare de funcțiuni se poate face cu respectarea prevederilor legale.

4.16. Investitorul are obligația de a executa din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața reprezentând diferența de suprafață neconstruită.

4.17. Titularul contractului de cesiune se obligă să nu subînchirieze altei persoane fizice sau juridice diferența de suprafață neconstruită.

4.18. Municipiul Tg. Secuiesc are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea respectării autorizației de construire eliberată pentru obiectivul aprobat.

5. Încetarea concesiunii:

5.1. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei:

5.1.1. La termenul de încetare a concesiunii, investitorul are obligația de a preda gratuit și liber de orice sarcini terenul, respectiv, bunul ce a făcut obiectul contractului de cesionare, pe baza unui act de predare- primire.

5.1.2. În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind cesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute la alineatul precedent.

5.1.3. Investiția și alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către municipiul Tg. Secuiesc, pe bază de contract la data expirării cesiunii în măsura în care cedentul își va exprima intenția de a le prelua.

5.1.4. Concedentul are un drept prioritar la achiziționarea bunurilor care au aparținut investitorului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii în schimbul plății unei compensații stabilită de către un expert.

5.2. Încetarea contractului prin retragere:

5.2.1. Concesiunea se retrage și contractul se reziliează în situația în care investitorul nu respectă obligațiile și termenele asumate prin contract, constatarea făcându-se de către organele autorizate și municipiul Tg. Secuiesc.

5.2.2. Concesiunea se retrage și în cazul în care investitorul încalcă oricare dintre dispozițiile art. 5.14 sau dacă a schimbat destinația terenului cesionat, sau dacă nu achită prețul în termen de 45 zile de la data emiterii facturii. În aceste situații, rezilierea va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

5.3. Încetarea concesiunii prin renunțare:

5.3.1. Investitorul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune; eventualele investiții efectuate de acesta nu pot fi imputate cedentului. La cererea cedentului, investitorul va restitui terenul liber de sarcini pe cheltuielile sale.

5.3.2. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment sau fenomen natural sau social exterior, extraordinar, imprevizibil, de nebiruit și independent de voința părților.

5.3.3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefax, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române în prezența părților.

5.3.4. În cazul de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități pentru întârzieri în executarea

contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

5.3.5. În condițiile în care cazul de forță majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 5 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului cesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

5.3.6. Investitorul poate dona Municipiului Tg.Secuiesc în condițiile legii investiția la stadiul respectiv.

6. Dispoziții finale:

6.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune a dreptului de folosință.

5.2. Soluțiile constructive discutate anterior concesiunii nu reprezintă în sine și aprobarea acestora și nu absolvă pe investitor de obligația obținerii avizelor și acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora. Realizarea oricăror construcții pe terenul cesionat se va face numai după obținerea autorizației de construire conform Legii nr.50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare și cu respectarea strictă a acesteia.

6.3. Solicitățile înaintate de companiile care sunt parteneri la 2 sau mai multe firme formând o societate mixtă / consorțiu vor îndeplini în plus următoarele cerințe:

- Investitorul va cuprinde toate informațiile cerute mai sus pentru fiecare partener dintr-o societate mixtă / consorțiu la fel ca și datele pe scurt ale contractelor derulate. Fiecare partener va trebui să îndeplinească cerințele de calificare și eligibilitate cerute ; cerințele referitoare la valori se vor considera îndeplinite și dacă partenerii consorțiului le vor îndeplini cumulativ ;
- Investitorul va fi delegat într-un mod în care să asocieze legal toți partenerii. Un partener va fi desemnat ca partener principal și responsabil pentru contract și o astfel de numire va fi confirmată de actul de împuternicire legală semnat de semnatari autorizați legal și reprezentând pe toți partenerii individuali.

6.4. Investitorul va include într-o înțelegere preliminară sau o scrisoare de intenție care va declara că toți partenerii sunt legal răspunzători, în comun sau separat, pentru executarea contractului, că partenerul aflat la conducere va fi autorizat să-și ia angajament și să primească instrucțiuni pentru și din partea fiecăruia și a tuturor partenerilor, și că executarea contractului, inclusiv plățile vor fi responsabilitatea partenerului aflat la conducere.

Anexa la Regulament

Model

CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR.... DIN DATA DE

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC (Proprietarul Terenului), cu sediul în Municipiul Târgu Secuiesc, Piața Gabor Aron nr.24, cod 525400, Cod Fiscal 4201813, reprezentat de domnul BokorTiberiu–Primar, în calitate de Proprietar și

1.2. Societatea S.R.L/S.A înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada nr....., Județul, cod poștal, Tel:, Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având

C.U.I, cont IBAN nr. deschis la, reprezentată legal de dl, cu funcția de Administrator, în calitate de chiriaș, denumit în continuare REZIDENT al Sitului industrial IFET, pe de altă parte AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 7, 28 hectare, situat în municipiul Târgu Secuiesc, str.Gării f.n., conform hărții atașate ca și Anexa 1 („Proprietatea”);

- Rezidentul este o societate care activează în domeniul și și-a exprimat intenția fermă de a folosi terenul cu hala nr.....sau de a construi pe amplasamentul Sitului Industrial construcții pentru desfășurarea activităților sale de și pentru a beneficia de serviciile oferite de Proprietarul administrator;

- Rezidentul a fost selectat în urma procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ desfășurate în perioada

ÎN BAZA PREVEDERILOR: ▪ Regulamentului de Funcționare al Sitului Industrial IFET, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Târgu Secuiesc nr...../2015, PĂRȚILE ÎNCHIEIE PREZENTUL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie închirierea și acordarea dreptului de folosință de către Proprietar către Chiriaș/Rezident, pe durată determinată, a dreptului de folosință asupra suprafeței de teren descrise mai jos (“Unității”), în schimbul plății de către Rezident a chiriei menționate în Art. 5 de mai jos, precum și a dreptului de folosință asupra infrastructurii existente în Situl industrial IFET (“Infrastructurii”) și prestarea Serviciilor (definite mai jos), în schimbul plății de către Rezident al costurilor aferente .Terenul care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea publică a Municipiului și este situat în Situl Industrial IFET , având următoarele elemente de identificare: - Suprafața: mp -

Număr cadastral: - Număr de carte funciară: („Unitatea”) Anexele ... și la prezentul Contract reprezintă Cartea Funciară nr..... - în care este întabulat Terenul, respectiv Planul de Situație.

2.2. Municipiul Târgu Secuiesc, proprietarul este de acord să se noteze prezentul Contract de închiriere în coala de Carte Funciară, în Foaia III a colii funciare în favoarea chiriașului, rezidentului. Unitatea va fi exploatată de către Rezidentul în vederea dezvoltării activităților de, conform Anexei ... („Proiectul”). Rezidentul va desfășura activități de, în conformitate cu planul de situație ("Planul de Situație") care constituie Anexa ... și cu specificațiile tehnice ("Specificații Tehnice") care constituie Anexa ... și alte activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele permise de lege. Prin "Unitate" părțile înțeleg partea integrantă al Sitului Industrial IFET aflată în folosința exclusivă a Rezidentului, conectată la Infrastructura sitului industrial și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară, în Situl industrial IFET activitățile economice pentru care a fost în prealabil autorizat. Prin "Infrastructură al Sitului Industrial IFET" părțile înțeleg ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Sitului Industrial care, la data semnării prezentului Contract, se află în proprietatea Municipiului. Unitatea este conectată la Infrastructura Sitului Industrial și este exploatată de către Rezident în vederea desfășurării activităților autorizate în cadrul Unității și a altor activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Proprietarul acordă dreptul de folosință asupra Unității și asupra Infrastructurii existente în Situl Industrial IFET, pe o durată de..... ani, începând cu data semnării prezentului Contract („Durata”).

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Municipiul Târgu Secuiesc declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, deține în mod legal dreptul de proprietate asupra Terenului ("Unității") care formează obiectul prezentului Contract.

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

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

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

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

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

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

4.1.8. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Tg.Secuiesc nr....., Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și regulamentele (Anexa).

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

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

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

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

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

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata terenul aflat în proprietatea Municipiului Târgu Secuiesc și pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice.

4.2.2. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile contractuale.

4.2.3. Nu este în stare de faliment sau nu și-a suspendat activitatea de afaceri sau nu se găsește în orice altă situație analoagă cu cele descrise mai sus, în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;

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

4.2.5. Organul decizional al Societății-mamă a aprobat realizarea investiției propuse de către Rezident în Situl Industrial IFET, conform Hotărârii nr.... /..... a

4.2.6. Informațiile prezentate în Oferta nr.... /..... și în documentele de identificare sunt complete și reale.

4.2.7. Activitățile de producție și/sau Serviciile pe care le va desfășura Rezidentul pe suprafața de teren dată în folosință exclusivă respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.

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

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

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul constituirii și exercitării dreptului de folosință asupra Unității, pe întreaga Durată, Rezidentul va plăti Proprietarului o sumă reprezentând CHIRIA , deeuro/lei/an.

5.1.1. Începând cu data semnării prezentului Contract, Rezidentul va achita Proprietarului anualEuro/lei/mp, fără T.V.A., cu titlu de Chirie anuală, sumă ce se va plăti semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, cu excepția primei tranșe care se va achita în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la emiterea facturii.

5.1.2. Adicional, Rezidentul va achita și costurile aferente serviciilor acordate de către Proprietar, sumă ce se va achita semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, cum ar fi: a) iluminatul public în spațiile comune; b) salubritatea și dezapezirea spațiilor comune, c) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților; e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.

Prin „spații comune” părțile înțeleg toate spațiile care fac parte din Situl Industriilor IFET cu excepția Unității și a unităților deținute de ceilalți rezidenți din Situl Industrial IFET

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Municipiul Târgu Secuiesc. la data scadenței stabilite de părți, în contul nr.....

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea chiriei și al serviciilor adiționale se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la articolele 5.1.1. și 5.1.2 se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor. Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Proprietarului, data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

5.4. În cazul neplății Chiriei și/sau al serviciilor de utilități în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează proprietarului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Chiria va fi actualizată anual conform regulamentului de organizare și funcționare al Sitului industrial IFET.

5.6. Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență Serviciile de care beneficiază în mod direct și exclusiv și care au ca obiect (cu titlu exemplificativ, dar nu limitativ) furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de frunizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Sitului Industrial IFET cu diligența unui bun proprietar, de a nu o degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract;

6.1.3 posibilitatea de a construi anexe la halele închiriate pe baza unui proiect aprobat de administratorul sitului conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile, cu condiția ca la încheierea/reziliera contractului de închiriere hala și împrejurimile să se aducă la forma inițială ori se renunță la modificări în favoarea administratorului fără pretenții materiale

6.1.4 posibilitatea de a îmbunătăți accesul la hala închiriată în funcție de specificul activității aprobate ce se desfășoară, pe baza unui proiect aprobat de administrator, conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile, dar numai pe suprafața închiriată, cu condiția ca la încheierea/reziliera contractului de închiriere accesul la hală să se aducă la forma inițială ori se renunță la modificări în favoarea administratorului fără pretenții materiale;

6.1.5 să execute în incinta halelor lucrări/modificări pentru alimentarea cu energie electrică, gaz, apă, canalizare, fără însă de a afecta structura și rezistența clădirii, pe pe unui proiect aprobat de administratorul sitului cu condiția ca la încheierea/reziliera contractului de închiriere hala să se aducă la forma inițială ori se renunță la modificări în favoarea administratorului fără pretenții materiale

6.2. Proprietarul are următoarele drepturi:

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

6.2.2. De a emite regulamentele obligatorii pentru rezidenții Sitului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare al sitului industrial

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

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

VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

7.1.1. Să finalizeze, în termenii și în condițiile inițial asumate, Investiția în valoare de EURO, fără T.V.A.;

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

7.1.3. Să folosească Unitatea, Infrastructura comună, respectiv Infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contractului de închiriere, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Funcționare al Sitului Industrial IFET, ale altor regulamente proprii adoptate de către Proprietar și

ale prezentului Contract;

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

7.1.5. Să desfășoare în Situl Industrial IFET exclusiv activități autorizate, acceptate de către Proprietar și specificate în Regulamentul de Funcționare al Sitului Industrial IFET, care face parte integrantă din prezentul Contract (Anexa);

7.1.6. Să plătească Chiria și orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Proprietarului, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V sau în contracte/facturi;

7.1.7. În termen de 4 (patru) luni de la data predării-primirii amplasamentului, să înceapă lucrările de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului. Pentru evitarea oricărui dubiu, (i) dovada începerii procesului de proiectare se va face prezentând, la solicitarea scrisă al proprietarului, un contract de servicii de proiectare încheiat de Rezident cu un arhitect/o societate specializată care să aibă ca obiect proiectarea Proiectului și (ii) dovada începerii procedurilor pentru obținerea autorizației de construire se va face prin prezentarea, la solicitarea scrisă al proprietarului, a certificatului de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire;

7.1.8. Să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea Proiectului propus în termen de maximum 12 (douăsprezece) luni de la data intrării în posesia Unității, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului și care reprezintă Anexa la prezentul Contract. Rezidentul îl va notifica pe Proprietar referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea execuției lucrărilor de construcție. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție în vederea realizării Proiectului, precum și pe întreaga durată a Contractului de închiriere, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Sitului Industrial IFET, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri aflate în proprietatea/folosința Rezidentului și/sau a celorlalți rezidenți existenți în Situl Industrial IFET.

7.1.9. Să înceapă activitatea pentru care este autorizat și care respectă profilul de activitate în termen de 2 (doi) ani de la demararea lucrărilor de construcție;

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

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

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

7.1.13. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, precum și să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract;

7.1.14. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii

pentru care este autorizat;

7.1.15. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;

7.1.16. Să respecte regulile de circulație, elaborate de Proprietar;

7.1.17. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Proprietar .

7.1.18. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Unității la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care beneficiază în mod direct și exclusiv și care au ca obiect (cu titlu exemplificativ, dar nu limitativ) furnizarea apei, energiei electrice, energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii autorizați;

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

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

7.1.21. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de suprafață în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens. După înscrierea dreptului real de suprafață în Cartea Funciară (Partea a III a) în favoarea sa, Rezidentul va pune, neîntârziat, la dispoziția Proprietarului o copie certificată a încheierii emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate;

7.1.22. Orice alte obligații derivând din Regulamentul de Funcționare al Sitului Industrial IFET.

7.2. Municipiul Târgu Secuiesc/Proprietarul are următoarele obligații:

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

7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri publice , corespunzător transportului cu autovehicule de orice tip, pe toate drumurile de acces

7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus și realizat atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele proprii de transport;

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

7.2.5. Să predea terenul Rezidentului în termen de maximum 30 (treizeci) zile de la data semnării Contractului. În cazul în care – din motive obiective și neimputabile Proprietarului – nu este posibilă respectarea termenului de 30 zile prevăzut pentru predarea-primirea Unității, Proprietarul se obligă să notifice Rezidentul referitor la prelungirea termenului de predare primire, fără atragerea vreunei sancțiuni pecuniare în sarcina Proprietarului. La data predării terenului, se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a Terenului, care va fi atașat ulterior la prezentul Contract (Anexa Proces-verbal de predare-primire a terenului) și se va semna de către ambele părți. Procesul-verbal de predare-primire a terenului va constata starea fizică a terenului și va atesta primirea efectivă a Terenului de către Rezident, în vederea exploatării acestuia.

7.2.6. Proprietarul are dreptul de a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția notificării Rezidentului în scris cu ani înainte de expirarea

Duratei. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit care va fi calculat la valoarea de piață a Proiectului la data depunerii ofertei, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent atașat notificării respective.

7.2.7. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezydentului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, energie termică) la limitele Terenului. Terenul are acces la drumul public, iar rețelele de utilități sunt finalizate și disponibile pentru conectare la limitele Terenului.

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

7.2.9. Municipiul Târgu Secuiesc va asigura accesul operațional permanent al Rezydentului la Unitatea aflată în folosința acestuia;

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

7.2.11. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Sitului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze drepturile Rezydentului asupra Unității sau drepturile Rezydentului constituite prin prezentul Contract și/ori care să afecteze în mod negativ utilizarea de către Rezydent a Infrastructurii Sitului Industrial ,

7.2.12. Să-l informeze pe Rezydent cu privire la iminenta începerii a oricărei lucrări la Infrastructura comună din Situl Industrial IFET, cu cel puțin 15 de zile anterioare datei execuției, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă a Proprietarului și/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilități, situație în care Proprietarul îl va anunța pe Rezydent imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon);

7.2.13. Să-l informeze pe Rezydent cu privire la execuția unor lucrări care i-au fost comunicate și care vor fi executate de către rezidenții sitului;

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

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

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

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

7.2.18. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Sitului Industrial IFET care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezydentului în baza prezentului Contract, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță;

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

7.1.20. Orice alte obligații derivând din Regulamentul de Funcționare al Sitului Industrial și din Noul Cod Civil.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării lui de către părțile implicate.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

9.2. Presentul Contract se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în oricare din următoarele cazuri:

9.2.1. Prin simpla notificare: a) în situația în care Rezydentul nu plătește Chiria și/sau alte sume datorate în baza prezentului contract în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii; b) în situația în care Rezydentul nu folosește Unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite în art.II și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Proprietar;

c) în situația în care Rezydentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de proprietar menționând caracteristicile acestei încălcări;

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

e) în situația în care Rezydentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare al Sitului Industrial IFET (anexat) și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Proprietar.

9.2.2. Prin simpla notificare a Rezydentului, dacă Proprietarul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezydent prin care se reclamă o astfel de încălcare.

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

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

9.4.1. Una dintre părți intră în procedura falimentului potrivit Legii nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

9.4.2. Titlul de Sit Industrial încetează, este revocat sau anulat; cu excepția transformării Sitului industrial în parc industrial, în această ipoteză, Rezydentul, în calitate sa de proprietar al investiției, va putea să cumpăre Unitatea, dacă Consiliul local al mun.Tg.Secuiesc va hotări în acest sens.

9.4.3. Rezydentul își încetează activitatea în Situl industrial prin renunțare.

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

9.6. În cazul încetării/rezilierii, Proprietarul are dreptul să intre în posesia Unității ce a format obiectul prezentului Contract, de îndată, prin mijloace proprii.

9.7. În cazul rezilierii/denunțării/încetării prezentului Contract, acesta va fi radiat din Cartea Funciară.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

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

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

Art. XI. FORȚA MAJORĂ ,

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

Art. XII. LITIGII

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

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

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

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

Art. XIII DOCUMENTELE CONTRACTULUI

13.1 – Caietul de sarcini

13.2 – Regulamentul de funcționare a sitului industrial

13.3 - Oferta rezidentului

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

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

13.2. Părțile convin ca termenele și clauzele acestui Contract sunt confidențiale, fiecare dintre

părți obligându-se să nu divulge terților nicio informație din Contract sau în legătură cu Contractul, fără acordul prealabil expres al celeilalte părți.

13.3. Anexele menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract, se încheie în același număr de exemplare ca și Contractul și reprezintă: - Anexa 1 – Proprietatea - Anexa – Cartea funciara - Anexa – Planul de situație - Anexa – Angajamentele de investiții asumate de Rezident - Anexa – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat - Anexa – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului - Anexa – Planul Urbanistic Zonal - Anexa – Regulamentul de Funcționare al Sitului Industriei IFET

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediu IMunicipiului Târgu Secuiesc în 2 (Două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC (PROPRIETAR)

**S.C.....SRL/SA CHIRIAȘ/REZIDENT, PRIMAR
ADMINISTRATOR**

VIZAT JURIDIC,

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC (Proprietarul Terenului), cu sediul în Municipiul Târgu Secuiesc, Piața Gabor Aron nr.24, cod 525400, Cod Fiscal 4201813, reprezentat de domnul Bokor Tiberiu– Primar, în calitate de Proprietar, denumit în continuare PROPRIETAR

și

1.2. Societatea S.R.L/S.A înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc., strada nr....., Județul, cod poștal, Tel:, Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I, cont IBAN nr. deschis la, reprezentată legal de dl, cu funcția de Administrator, în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, denumit în continuare SUPERFICIAR

În temeiul art. 693-702 și art. 1170-1179 din Noul Cod Civil, părțile au convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață în următoarele condiții:

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

(1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către Proprietar în favoarea Superficiarului, a unui drept de suprafață asupra terenului în suprafața totală demp (având la bază Contractul de închiriere nr.....) din suprafața totală de

..... mp, înscris în cartea funciară.....

(2) Dreptul de suprafață se constituie în scopul edificării de către Superficiar a unei construcții cu destinație

(3) Superficiarul va deveni Proprietarul construcției care se va edifica pe terenul descris la alin.1.

Art. III DURATA CONTRACTULUI

1) Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale de către părți. Dreptul de suprafață se constituie în scopul

Contractul poate fi prelungit cu acordul părților.

Art. IV. ÎNTINDEREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE

(1) Dreptul de suprafață se exercită în limitele și condițiile prezentului contract și al contractului de închiriere nr.....

(2) Exercițiul dreptului de suprafață este delimitat de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției edificate, identificate la art. 2 alin.(1).

(3) Superficiarul nu poate modifica destinația construcției ce urmează a fi edificate acestea.

Art. V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI:

- (1) Proprietarul are dreptul de a inspecta Terenul și construcția ce fac obiectul prezentului Contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de către Superficiar .
- (2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Superficiarului.
- (3) Proprietarul are obligația să nu îl tulbure pe Superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul Contract, exercitarea dreptului de a construi pe Teren.

Art. VI DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI:

- (1) Superficiarul are dreptul de a folosi Terenul, numai potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra Terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța Terenului în limitele impuse de realizarea construcției.
- (2) Superficiarul are obligația de a exploata în mod direct Terenul ce face obiectul prezentului Contract.
- (3) Superficiarul este obligat să respecte standardele de calitate a activităților prestate conform legislației în vigoare.

Art. VIII ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

Dreptul de suprafață încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- (1) la expirarea termenului, dacă părțile nu hotărăsc prelungirea
- (2) prin consolidare, dacă Terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane
- (3) prin acordul scris al ambelor Părți urmând a fi radiate din Cartea funciară.
- (4) alte cauze prevăzute de lege

Art. VIII REZILIEREA CONTRACTULUI; RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:

- (1) Conform art. 1350 Cod Civil, orice persoană trebuie să își exercite obligațiile pe care le-a contractat. Atunci când, fără justificare, nu își îndeplinește aceasta îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat celeilalte părți și este obligată să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, nici una dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.
- (2) Atunci când, fără justificare, una din părțile Contractului nu își exercită obligațiile născute din acest Contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia unilateral Contractul, cu daune-interese, dacă este cazul.

Art. IX FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT :

- (1) Părțile prezentului Contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea la termen și /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.
- (2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.
- (3) Prin forța majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința Părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea și care face imposibilă executarea Contractului; aceste evenimente include fără a se limita

la: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo.

Art. X NOTIFICĂRI:

(1) În sensul prezentului Contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresa părților menționate art. 1 din prezentul Contract, fax sau posta electronică.

Art. XI DOCUMENTELE CONTRACTULUI

13.1 – Caietul de sarcini

13.2 – Regulamentul de funcționare a sitului industrial

13.3 - Oferta rezidentului

Art. XI DISPOZIȚII FINALE:

(1) Părțile prin reprezentanți, declară cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 292 Cod Penal privind falsul în declarații, că au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul Contract și că nu există nici un fel de impediment de natură legală, contractuală sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului Contract, încheierea acestuia fiind aprobată pentru Proprietar prin Hotărârea nr Consiliului Local.....

(2) Toate obligațiile asumate de către Superficiar în legătură cu prezentul Contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul încetării personalității juridice înainte ducerii la îndeplinirea tuturor prevederilor prezentului Contract.

(3) În situația în care la un moment dat oricare dintre prevederile prezentului Contract este sau devine lipsită de valabilitate, ilegală sau nu poate fi pusă în executare în baza vreunei legi sau a unei reglementări legale, acest lucru nu va afecta sau prejudicia în nici un fel valabilitatea, legalitatea sau punerea în executare a celorlalte prevederi ale prezentului Contract și dacă este necesar în acest scop, pe perioada de timp în care respectiva prevedere este considerată omisă din prezentul Contract.

(4) Nici un amendament la acest Contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

(5) Prezentul Contract de constituire a dreptului de suprafață este anexă a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului nr

PROPRIETAR

SUPERFICIAR