

**REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE AL  
SITULUI INDUSTRIAL “IFET”  
DIN MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC**

## **PREAMBUL**

Situl Industrial "IFET" din municipiul Târgu Secuiesc este amenajat în prezent pe o suprafață de 7,28 ha, având 4 hale industriale și teren liber, cu utilitățile asigurate, cu capacitatea de a găzdui **minimum 6 investitori**, fiind situat în municipiul Târgu Secuiesc pe strada Gării nr.49/A., județul Covasna. Terenul este integral proprietatea municipiului Târgu Secuiesc.

Accesul la amplasament este posibil **dinspre DN11 pe strada Soarelui aproximativ 150m, iar de la drumul județean 121 tot pe str.Soarelui cu o lungime de 200m.**

Obiectivul principal al creării sitului industrial a fost atragerea de investitori și susținerea mediului de afaceri local **și ca rezultat direct crearea de noi locuri de munca**

Situl industrial "IFET" este în administrarea Municipiului Târgu Secuiesc prin structura organizatorică al Primăriei municipiului Târgu Secuiesc de la infiintare până la data atribuirii dreptului de administrare către o persoana juridica de drept privat - societate comerciala, înființată de către fondatorul sitului industrial -Municipiul Târgu Secuiesc. **cu scopul dobândirii titlului de PARC INDUSTRIAL -în conformitate cu prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industrial-, urmand ca rezidentii parcului industrial sa beneficieze de facilitatile asigurate de legea mai inainte mentionata.**

În conformitate cu Planul Urbanistic zonal aprobat și cu reglementările urbanistice aprobate pentru amplasament , suprafețele disponibile în Situl Industrial "IFET" au două destinații: teren fără clădiri și teren cu hale industriale.

## **CAPITOLUL I.**

### **SCOPUL REGULAMENTULUI**

1. Prezentul *Regulament* are ca scop trasarea principiilor și regulilor de bază în organizarea, funcționarea și dezvoltarea Sitului industrial "IFET", cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligațiilor ce revin atât administratorului sitului, cât și rezidenților acestuia și reglementează procedura de selecționare a rezidenților Sitului industrial "IFET", contractele pe care Municipiul Târgu Secuiesc le poate încheia cu rezidenții și destinația unităților existente.
2. Respectarea prezentului *Regulament*, precum și a oricăror alor regulamente emise de către administratorul parcului este obligatorie pentru toți rezidenții sitului industrial, conform dispozițiilor legale în vigoare.

3. Rezidenții au obligația de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, colaboratorilor și vizitatorilor normele de conduită stabilite prin contractele de închiriere și prin regulamente și au responsabilitatea totală în asigurarea respectării acestor norme de către terți, sub sancțiunea răspunderii pentru daunele provocate.

## **CAPITOLUL II**

### **REGLEMENTĂRI PRIVIND INFRASTRUCTURA SITULUI INDUSTRIAL**

1. Constituie infrastructura sitului industrial construcțiile, instalațiile, părțile componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de telecomunicații, rețelele de alimentare cu gaze, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare aferente unităților existente în cadrul sitului industrial.
2. Administratorul sitului industrial este proprietarul exclusiv al infrastructurii sitului, are drept discreționar asupra acesteia și poate aduce orice modificări pe care le apreciază ca necesare, cu respectarea drepturilor rezidenților sitului industrial.
3. Rezidentul sitului industrial care a edificat cu **acordul administratorului** pe terenul liber o construcție (unitate) sau elemente de rețele de utilități este proprietarul exclusiv al acestora și are un drept discreționar în ceea ce privește proprietatea sa. Cu toate acestea, administratorul sitului are drept de acces la orice elemente de infrastructură a sitului industrial, chiar situate pe proprietatea rezidenților, în vederea verificării respectării obligațiilor rezidentului, stabilite contractual sau prin regulamente, și a asigurării funcționării optime al sitului industrial, cu notificarea prealabilă a rezidentului. Administratorul sitului industrial nu are obligația de a notifica accesul în ipoteza în care accesul este necesar efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, limitării unor pagube.
4. Refuzul rezidentului de a permite accesul administratorului sitului industrial în oricare din condițiile de mai sus dă dreptul administratorului de a suspenda de îndată și fără preaviz prestarea serviciilor de furnizare/distribuție energie electrică/**gaz/apa** până la permiterea accesului.
5. Rezidentul sitului industrial are obligația de a obține toate autorizațiile, permisele și avizele prevăzute de legislația în vigoare în ceea ce privește activitățile desfășurate în cadrul unității aflate în proprietatea sa exclusivă și infrastructurii exclusive.
6. Toți rezidenții sitului industrial au obligația de a încheia și menține valabile pe întreaga durată de derulare a contractului de suprafață polițe de asigurare pentru răspundere civilă, bunuri mobile/imobile, risc de activitate etc, în limitele, condițiile și temenele menționate în contracte. De asemenea, rezidenții care gestionează un spațiu în calitate de chiriaș au obligația de a încheia polițe de asigurare pentru răspundere civilă a

chiriașului față de proprietar, respectiv administratorul sitului industrial, în limitele, condițiile și temenele menționate în contracte. Valoarea riscului asigurat se va determina contractual, în funcție de tipul de activitate desfășurat de rezident și valoarea investiției stipulat în contractul de închiriere. Aceste polițe de asigurare vor fi încheiate fără clauza de regres împotriva administratorului sitului industrial și a oricărui din prepușii/colaboratorii acestuia.

7. Nici un rezident al sitului industrial nu poate aduce modificări infrastructurii sitului industrial fără acordul prealabil scris al administratorului sitului. Rezișenții care efectuează modificări la rețeaua exclusivă fără a fi informat în scris în prealabil administratorul răspund în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create sitului industrial sau rezidenților acestuia.
8. Infrastructura comună reprezintă parte integrantă din infrastructura sitului industrial ce constă din părțile destinate folosinței comune de către toți rezidenții parcului a construcțiilor, instalațiilor, părților componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de telecomunicații, rețelele de alimentare cu gaze, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, precum și căile de transport de orice fel edificate pe terenul aferent sitului industrial.
9. Rezișenții au obligația de a folosi cu buna credință infrastructura comună a sitului industrial, în limitele trasate de către administratorul sitului industrial. De asemenea, rezidenții au obligația de a informa administratorul sitului industrial cu privire la orice defecțiune sau degradare a infrastructurii comune, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării sitului industrial.
10. Nici un rezident al sitului industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări acesteia, cum ar fi (dar fără a se limita la): amplasarea de utilaje/autovehicule/amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea de bunuri, limitarea accesului oricărui rezident la spațiile comune etc.
11. Administratorul sitului industrial are dreptul de a lua orice măsuri în vederea înlăturării oricărui obstacol, restrângeri, limitări etc aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil. Astfel de măsuri pot cuprinde, fără a se limita la, îndepărtarea obstacolului, ridicarea bunurilor abandonate, refuzul accesului mijloacelor de transport și/sau utilajelor care pot periclita, în opinia administratorului, infrastructura comună etc.

Rezișenții sitului industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare în ceea ce privește circulația în interiorul sitului industrial și de a lua toate măsurile de siguranță pentru evitarea accidentelor.

12. În sit este interzis accesul mărfurilor al căror import este prohibit pe teritoriul României prin lege sau prin convențiile internaționale la care România este parte.
13. Agenții economici vor respecta Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

### **CAPITOLUL III.**

#### **REGLEMENTĂRI PRIVIND DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN SITUL INDUSTRIAL “ IFET”**

1. Administratorul Sitului industrial va urmări ca în Sit să se desfășoare cu preponderență activități:
  - a) sectorul productiv, industria ușoară - industrie textilă, industria alimentară, industria de prelucrare a metalelor etc. (cu excepția activităților legate de producția primară a produselor agricole enumerate în anexa nr.1 la Tratatul de instituire a Comunității Europene, procesarea și marketingul produselor care imită sau substituie laptele ori a produselor din lapte, în conformitate cu Regulamentul (CEE) nr.1898/1987).
  - b). industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
  - c). distribuție în care predomina activitățile de logistică;
  - d). Servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii.
  
2. În procesul de selectare a firmelor care își vor plasa investițiile în structura sitului industrial, cel mai important aspect va fi numărul locurilor de muncă pe care acestea își propun să înființeze după ce devin rezidenți al sitului.
  
3. În afara domeniului de activitate și numărul locurilor de muncă vizate, vor fi și alte aspecte de care va ține cont administratorul sitului în alegerea investitorilor, aspecte care se referă la egalitatea de șanse și nediscriminare, aspecte de mediu, de utilizarea noilor tehnologii, de capacitatea investitorilor de a-și asigura funcționarea și de a menține locurile de muncă create.
  
4. Vor fi excluse însă investiții în activități de comerț ( ex.centre comerciale), și cele din următoarele activități: pescuit și acvacultură, construcții de nave, industria carbonieră, industria siderurgică, sectorul fibre sintetice, activități legate de producția primară a produselor agricole enumerate în anexa nr.1 la Tratatul de instituire a Comunității Europene, procesarea și marketingul produselor care imită sau substituie laptele ori a produselor din lapte, în conformitate cu Regulamentul (CEE) nr.1898/1987).

5. Activitățile se vor desfășura asigurându-se măsurile de protecție a mediului. Personalului de control al protecției mediului i se permite accesul în situl industrial pentru efectuarea controlului de specialitate.

#### **CAPITOLUL IV.**

#### **DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI SITULUI INDUSTRIAL “ IFET”**

1. În Situl Industrial IFET, **administratorul sitului industrial are dreptul:**

- a) de a închiria terenurile;
- b) de a acorda dreptul de suprafață pe terenul de sub viitoarele clădiri;
- c) de a acorda dreptul de acces și de racordare la infrastructura de utilități a sitului;
- d) de a închiria clădirile edificate în nume propriu și de a încasa și folosi chiria;
- e) să sesizeze 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 administrator
- f) de a concesiunea terenul, cu acordul Consiliului Local, pe perioadă de 49 ani de pe situl industrial aflat în proprietatea municipiului Târgu Secuiesc fiecărui investitor după o perioadă de 5 ani de folosință și după realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat,
- g) dobândirea titlului de parc industrial conform Legii nr.186 / 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și modificarea Regulamentului de funcționare în contextul Legii nr.186 / 2013;

2. În Situl Industrial IFET , **administratorul sitului industrial are următoarele obligații:**

- a) să furnizeze/presteze utilitățile și serviciile necesare activităților desfășurate în situl 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 sitului 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 închiriere încheiate.

## **CAPITOLUL V.**

### **DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR SITULUI INDUSTRIAL " IFET"**

1. În Situl Industrial IFET, **rezidenții au dreptul:**
  - a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către administratorul cu rezidenții în baza prezentului Regulament;
  - b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către administratorul cu rezidenții în baza prezentului Regulament, a contractelor de furnizare/prestare servicii în nume proprii de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați
  - c) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către administratorul cu rezidenții în baza prezentului Regulament
  - d) 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/rezilierea contractului de închiriere

hala și împrejurimile să se aducă la forma inițială ori se renunță la modificări în favoarea administratorului fără pretenții materiale. Se vor respecta procentele de POT și CUT în cazul construcțiilor noi de anexe.

- e) 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;
- f) 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 baza 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;

## 2. În Situl Industrial IFET, **rezidenții sitului industrial au următoarele obligații:**

a). Să creeze obligatoriu până la data de 01.08.2017 în cazul închirierii unor locații, noi locuri de muncă, după cum urmează :

-Hala metalică 1500 mp – 20;

-Hala reabilitată 1450 mp – 20;

-Hala metalică 800 mp – 10

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 .

Să creeze obligatoriu până la data de 01.09.2017 în cazul construirii unor clădiri noi locuri de muncă, după cum urmează:

-suprafață construibilă închiriată sub 1000 mp – 5

-suprafață construibilă până la 2000 mp – 10

-suprafața construibilă peste 2000 mp – 20.



Loc de muncă nou creat înseamnă loc de muncă cu normă întreagă creat după încheierea contractului de închiriere, dar nu mai târziu de data de 01.09.2017. Locurile de muncă nou create cu normă întreagă se vor păstra pe toată durata de valabilitate a contractului, conform planului de afaceri.

b). Rezidenții sitului industrial au obligația de a menține, pe întreaga durată de derulare a contractului încheiat cu administratorul:

- obiectul de activitate principal și activitatea declarată în contract, acestea pot fi modificate cu notificarea prealabilă a administratorului și acordarea unui termen de minim 10 zile lucrătoare pentru ca administratorul sitului industrial să decidă continuarea contractului sau rezilierea acestuia,

- să obțină toate autorizațiile, avizele și permisele solicitate de actele normative în vigoare pentru desfășurarea activității;

- să obțină toate autorizațiile, avizele și permisele solicitate de Autorizația de construire în cazul unor extinderi sau construcții,

- să asigure toate declarațiile referitoare la datele solicitate în ciatul de sarcini și referitoare la numărul locurilor de muncă nou create și data limită a acestei proceduri,

- să respecte oricare obligații cu privire la protecția muncii în cadrul unității proprii al rezidentului.

Administratorul poate sprijini rezidentul în obținerea oricăror avize, premise sau autorizații, la solicitarea rezidentului interesat, însă nu este responsabil de autorizarea sau avizarea a activității. Administratorul sitului industrial nu poate fi ținut responsabil de niciun rezultat produs ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată.

a) Rezidenții sitului industrial au obligația de a aduce de îndată la cunoștință administratorului sitului industrial existența oricărei defecțiuni, nefuncționalități, incidente, dispute între rezidenți etc

b) Rezidenții trebuie să se abțină de la orice fel de manifestări, acțiuni, declarații, comunicări publice care aduc atingere reputației și bonității sitului industrial.

c) Rezidenții au obligația de a iniția concilierea oricărei dispute intervenite între rezidentul în cauză și administratorul sitului, anterior formulării unei cereri în justiție.

d) Rezidenții parcului industrial au obligația de a colabora cu administratorul sitului industrial și de a furniza informațiile solicitate de acestea.

- e) Să nu cesioneze - subînchirieze terților, în tot sau parte, dreptul de folosință asupra unităților și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului,
- f) Să realizeze lucrările de investiții conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile,
- g) Se obligă la finalizarea investiției, în cazul construirii unității pe terenul fără clădiri în termen de 2 ani, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere,
- h) Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- i) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- j) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- k) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
  - l) să plătească administratorului sumele prevăzute în contractul încheiat cu acesta,
  - m) să respecte regulamentele emise de către administrator
  - n) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, cu excepția uzurii normale, să execute lucrări de intretinere ordinară pentru unitățile și infrastructura exclusivă aferentă.
  - o) să respecte destinația unității stabilită prin contract, pe toată durata acestuia;
  - p) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu administratorul sitului, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;
  - q) În Situl industrial le este interzis Rezidenților să lase câinii/animale domestice libere în spațiile comune/publice, sau pe terenul comun al sitului.
  - r) Rezidenții sunt obligați să țină câinii/animalele legați sau închiși în propria curte atât pe parcursul zilei cât și în timpul nopții. Câinii/ animalele găsite în spațiile

comune/publice sunt considerate fără stăpân și sunt tratați conform prevederilor legislației specifice în vigoare.

- s) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei sitului industrial
- t) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare și privind protecția mediului.
- u) să plătească la termenele stabilite prin contracte sumele datorate administratorului .
- v) Să asigure paza obiectivelor închiriate.

### **3. Raspunderea juridică a rezidenților Sitului industrial IFET**

Rezidenții Sitului Industrial răspund față de administratorul sitului industrial pentru neexecutarea oricăror obligații ce le incumbă față de acesta, în conformitate cu dispozițiile legale, a regulamentelor, precum și cu clauzele contractului încheiat cu acesta.

Pentru nerespectarea oricăror obligații ce izvorăsc din lege, regulament și contract, administratorul sitului este îndrituit să aplice penalități împotriva rezidenților, în conformitate cu contractele, regulamentele și legislația în vigoare

## **CAPITOLUL VI.**

### **ACCESUL ÎN SITUL INDUSTRIAL**

1. Accesul în situl industrial se realizează în baza contractelor pe care administratorul le încheie cu rezidenții sitului industrial, în urma procedurii de selecție a operatorilor economici care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament și a caietului de sarcini.
2. 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. Conținutul-cadru al contractelor de închiriere și al contractelor de suprafață este prezentat în Anexa 1 care face parte integrantă din prezentul Regulament, având caracter obligatoriu.
4. Rezidenților prezenți în Situl industrial le este interzis să subcedeze terenul dat în folosință, le este interzis să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al administratorului. În cazul obținerii aprobării

administratorului, noile activități trebuie să respecte profilul general de activitate al Sitului industrial.

5. Rezidenților prezenți în sit le este interzis să schimbe profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu excepția situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al Sitului.

## **CAPITOLUL VII.**

### **CERINȚE DE CALIFICARE**

#### **1. Cerințe de calificare**

Se pot depune solicitări 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. 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;
- c. administratorii lor au fost condamnați pentru un delict de comportament profesional printr-o sentință rămasă definitivă;
- d. 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 pe propria răspundere a conducătorului unității că nici una din situațiile detaliate la punctele a.-g. nu li se aplică.

Investitorii străini pot dovedi că întrunesc condițiile care îi califică la încheierea unui contract de închiriere și 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.

## **2. Informații/documente care trebuie furnizate de către investitori**

Toți investitorii trebuie să ofere următoarele informații și să depună următoarele documente în vederea participării la concursul în vederea obținerii statutului de rezident și încheierii unui contract de închiriere :

- a. Scrisoare de intenție care să arate activitățile ce urmează a se desfășura pe terenul care va face obiectul contractului, quantumul minim al investiției la care se angajează investitorul și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze respectând obligativitatea referitor la crearea de noi locuri de muncă, după cum urmează:

-Să creeze obligatoriu până la data de 01.09.2017 în cazul închirierii unor locații noi locuri de muncă, astfel :

-Hala metalică 1500 mp – 20;

-Hala reabilitată 1450 mp – 20;

-Hala metalică 800 mp – 10

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 jumătatea numărului de loc de muncă față de numărul total de loc de muncă nou creat, ce i se revine în funcție de mărimea halei închiriate.

-Să creeze obligatoriu până la data de 01.08.2017 în cazul construirii unor clădiri noi locuri de muncă, astfel:

-suprafață constuibilă închiriată sub 1000 mp – 5

-suprafață construibilă pînă la 2000 mp – 10

-suprafața construibilă peste 2000 mp – 20.

Loc de muncă nou creat înseamnă loc de muncă creat după încheierea contractului de închiriere, dar nu mai târziu de data de 01.09.2017,

- b. Declarație pe propria răspundere a conducătorului că nu sunt în nici una din situațiile prevăzute la „cerințe de calificare”;
- c. Informații generale despre Investitor, conform tabelului din anexă.
- d. Organigrama companiei;

- e. Certificat constatator emis de către Oficiul Registrului Comerțului;
- f. Declarație financiară însoțită de ultimul bilanț al anului fiscal încheiat, cu excepția societăților nou înființate
- 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. Dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/modalitatea prin care va finanța lucrările de investiții asupra clădirii/construirii de clădiri. Informații despre calificările tehnice ale investitorilor; În cazul unei societăți nou înființate, capitalul social constituit trebuie să fie cel puțin egal cu valoarea investiției la care se angajează.
- k. Un Studiu de Fezabilitate cu descrieri succinte ale activităților principale;
- l. 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; capacitatea financiară de a menține pe această perioadă a șocurilor de muncă nou create,
- m. O schiță a Sistemului de Asigurare a Calității care va fi folosit;
- n. Date despre societăți mixte;
- o. Istoricul litigiilor;
- p. 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.
- q. Angajament ferm - declarație pe propria răspundere a conducătorului unității că până la data de 01.09.2017 va crea noi locuri de muncă obligatoriu, conform planului de afaceri după cum urmează;

-Hala metalică 1500 mp – 20;

-Hala reabilitată 1450 mp – 20;

-Hala metalică 800 mp – 10

-suprafață construibilă închiriată sub 1000 mp – 5

-suprafață construibilă până la 2000 mp – 10

-suprafața construibilă peste 2000 mp – 20.

s). O scrisoare de garanție bancară, valabil pe 5 ani de la data încheierii contractului de închiriere pe valoarea chiriei clădirii pe care închiriază, pe 5 ani, respectiv în cazul construcțiilor noi pe valoarea chiriei pe 5 ani a suprafeței pentru care se încheie contractul de suprafață;

### **3. Criteriile minime de eligibilitate**

- a. Investitorul trebuie să fie o firmă înregistrată sau o persoană fizică autorizată română sau străină capabilă de a duce la capăt lucrările respective.
- b. Investitorul intenționează să desfășoare în Situl industrial IFET exclusiv activități acceptate de municipiul Târgu Secuiesc;
- c. Investitorul trebuie să depună toate actele solicitate la Capitolul VII.
- d. Investitorul trebuie să depună declarația pe propria răspundere a conducătorului unității că se angajează la crearea locurilor de munca obligatoriu în conformitate cu punctul r). Cap.2 Informatii/documente care trebuie furnizate

### **4. Instrucțiuni pentru ofertanți**

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

Oferta va cuprinde acceptarea prețului închirierii stipulat în caietul de sarcini.

Ofertantul va depune și o garanție a ofertei sub forma unei garanții bancare în valoare de 1.000 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.

### **5. Procedura**

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

- a. Orice investitor interesat va depune la sediul municipiului Târgu Secuiesc din Piața Gabor Aron nr. 24, județul Covasna în perioada menționată în anunțul licitației toate actele și documentele solicitate.
- b. La deschiderea ofertelor, după verificarea existenței unui dosar complet, comisia va stabili ofertantul câștigător și va anunța prin fax, poștă, rezultatul licitației în termen maxim de 30 zile. Componența comisiei va fi stabilită de către Consiliul Local al municipiului Târgu Secuiesc.

- c. Contractul/contractele va/vor fi atribuit/atribuite ofertantului/ ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.
- d. 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, având în vedere Cap.III, pct.1 , respectiv Cap.III, pct.4,

## 6. Evaluarea

i. În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin îndeplinirea criteriilor de mai jos și alocarea următorului punctaj:

**1. Raportul dintre Valoarea investiției totale inclus în planul de afaceri/capitalul propriu .** Pentru punctajul cu valoarea raportului cel mai mare se acordă 15 de puncte. Pentru o valoare a raportului mai mic punctajul se acordă astfel:

$$P_n = (\text{valoare raport } n / \text{valoare raport maxim}) \times 15$$

**2. Număr net de locuri de muncă nou create față de cel existent planificat în planul de afaceri pe toată perioada contractului.** Pentru cel mai mare număr de loc de muncă creat se acordă 25 de puncte. Pentru număr de loc de muncă creat mai mic decât nr. maxim creat, punctajul se calculează astfel:

$$P_n = (\text{nr.}n \text{ locuri de muncă} / \text{nr. maxim de loc de muncă}) \times 25$$

**3. Număr salarii plătite pe locurile de muncă nou create (planificate) după semnarea contractului de închiriere, pe durata contractului.** Pentru numărul maxim de salarii plătite se acordă 30 de puncte. Pentru număr mai mic de salarii decât numărul maxim de salarii plătite, punctajul se calculează astfel:

$$P_n = (\text{Nr.}n \text{ salarii plătite} / \text{nr. maxim de salarii plătite}) \times 30$$

**4. Grad de capitalizare (Capital propriu / Total active) %.** Pentru valoarea raportului cel mai mare se acordă 15 puncte. Pentru valoarea raportului mai mic decât valoarea maximă, punctajul se calculează astfel:

$$P_n = (\text{Grad de capitalizare } n / \text{Grad de capitalizare maxim}) \times 15$$



5. **Ponderea datoriilor în cifra de afaceri %**. Punctajul maxim de 15 puncte se acorda valorii celei mai mici. Pentru valori mai mari decât valoare cea mai mică punctajul se acordă astfel:

$$P_n = (\text{valoare minimă} / \text{valoare } n) \times 15.$$

Punctajul total pentru fiecare ofertant va fi suma punctelor obținute la cele 5 criterii.

Se declară câștigător ofertantul care a obținut cel mai mare număr de puncte.

În caz de egalitate de puncte, va fi declarat câștigător ofertantul care are punctaj mai mare la criteriul nr. 3 de evaluare.

## **7. CAIETUL DE SARCINI**

pentru acordarea dreptului de folosință a terenului și halelor de producție situate în  
municipiul Târgu Secuiesc

7.1. Obiectul închirierii: Terenul și hale situate în municipiul Tg.Secuiescu, identificat în sistemul de publicitate imobiliara.

7.2. Proprietar: municipiul Tg.Secuiesc, administrator/proprietar al terenului și halelor;

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

7.4. Durata închirierii este de 5 ani de la data semnării contractului., cu posibilitate de prelungire de comun acord.

7.5. Durata de execuție a obiectivului noilor investiții este stabilită prin autorizația de construire, putându-se prelungi la cerere, conform prevederilor legale, dar nu mai mult de 2 ani .

7.6. Pe toată durata de desfășurare a activității în Situl industrial IFET , se vor respecta condițiile referitoare la activitățile acceptate.

7.7. Tratatul arhitectural va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal, conform proiectului de autorizare a construirii.

7.8. Se vor folosi la finisajul exterior materiale potrivit prevederilor P.A.C.

7.9. Se vor asigura prin proiect D.D.E. amenajarea străzii și propusă organizarea aprovizionării, colectării și evacuării deșeurilor și ambalajelor.

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

7.11. Se recomandă la execuția modulelor, anexelor montajul și finisajul să asigure o imagine unitară în ansamblu.

7.12. Se pot prevedea soluții alternative de asigurare a încălzirii în care sens se vor obține și acordurile legale. Lucrările se suportă în totalitate de investitor.

7.13. Se vor desfășura activitățile descrise în Regulamentul de acces și în conformitate cu legislația în vigoare.

7.14. Termene de realizare :

-In cazul construcției unor hale/clădiri noi;

- În 4 luni de la intrarea în vigoare a contractului se va depune dosarul în vederea obținerii autorizației de construire pentru construcții noi;
- Începerea lucrărilor va avea loc în maxim 6 luni de la intrarea în vigoare a contractului.
- Finalizarea construcției va avea loc în termen de 2 ani 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 se impune a începe în termen de 2 luni de la finalizarea construcției.

- În cazul închirierii unei hale:

- este obligatoriu să se înceapă activitatea după 4 luni socotit de la data semnării contractului de închiriere și este obligatoriu să se creeze în primul an de la data semnării contractului de închiriere jumătatea numărului de loc de muncă față de numărul total de loc de muncă nou creat, ce i se revine în funcție de mărimea halei închiriate.

7.15. Impozitul pe teren și pe clădiri va fi suportat de către investitor. După dobândirea titlului de parc industrial conform Legii nr.186 / 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și modificarea Regulamentului de funcționare în contextul Legii nr.186 / 2013 se pot utiliza facilitățile în acest sens stipulate de lege.

7.16. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc pe investitor și se fac exclusiv pe cheltuiala sa.

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

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

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

7.20. Titularul contractului de închiriere se obligă să nu subînchirieze, ceseze terților, altei persoane fizice sau juridice în tot sau în parte diferența de suprafață neconstruită.

7.21. Halele se închiriază integral, fie de o singură societate, fie de mai multe societăți prin asociere. În cazul închirierii halelor de mai multe societăți, se va încheia contract separat pentru fiecare societate, pe suprafețele închiriate. Condiția impusă în cazul închirierii unei hale de către mai multe societăți este ca numărul impus de locuri de muncă nou create pentru hala respectivă să fie respectată. Numărul de locuri de muncă nou creat trebuie să fie proporțional cu suprafața închiriată.

7.22. Titularul contractului de închiriere se obligă să nu subînchirieze, ceseze terților, altei persoane fizice sau juridice în tot sau în parte hala închiriată sau nou construită.

7.23. 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.

7.24. Suprafața minimă în jurul clădirilor ce se vor închiria obligatoriu:

- 3000 mp la halele metalice de 1500 mp și hala reabilitată;
- 1500 mp la hala cu suprafața de 800 mp.

7.25. Investitorul va suporta toate cheltuielile și înscriere în documentele de publicitate imobiliară.

## **8. Înțetarea contractului de închiriere :**

### **8.1. Comdiții de executare totale a scrisorii de garanție**

Administratorul are dreptul să execute scrisoarea de garanție în următoarele cazuri:

- nerespectarea prescripțiilor cap. V, pct. 2.a; 2.b.
- nerespectarea angajamentelor din planul de afaceri;
- nerespectarea angajamentelor in declaratii ale conducătorului unității.

### **8.2. Înțetarea contractului în întregime prin expirarea duratei:**

8.2.1. La termenul de înțetare a contractului, investitorul are obligația de a preda gratuit și liber de orice sarcini terenul, respectiv, clădirea ce a făcut obiectul contractului de închiriere, pe baza unui act de predare- primire, în starea în care a luat în primire obiectivul

la data încheierii contractului. Dacă asupra obiectivelor se constată daune, aceste vor fi suportate utilizând garanția constituită de către rezident.

8.2.2. În situația în care la termenul de încetare vor apărea alte reglementări privind închirierea, concesiunea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute la alineatul precedent.

8.2.3. Investiția și alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor putea fi preluate de către municipiul Tg.Secuiesc, pe bază de contract la data expirării contractului în măsura în care proprietarul și chiriașul își vor exprima intenția în acest sens. Dacă Municipiul Târgu Secuiesc nu își manifestă opțiunea de preluare a investițiilor, intră în vigoare punctul 8.1.1.

8.2.4 Municipiul Tg.Secuiesc/administratorul sitului va avea un drept prioritar la achiziționarea bunurilor care au aparținut investitorului și au fost utilizate de către acesta pe durata contractului în schimbul plății unei compensații stabilită de către un expert.

### 8.3. Încetarea contractului prin reziliere :

8.3.1. 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/administratorul sitului industrial.

8.3.2. Contractul se reziliează și în cazul în care investitorul încalcă oricare dintre dispozițiile prezentului regulament sau dacă a schimbat destinația terenului , sau dacă nu achită prețul în termen de 45 zile de la data emiterii facturii. In aceste situații, rezilierea va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

8.3.2. În cazul rezilierii contractului, rezidentul are obligația de a preda clădirea care a fost închiriată în starea în care a preluat la încheierea contractului de închiriere. Dacă asupra obiectivelor se constată daune, aceste vor fi suportate utilizând garanția constituită de către rezident.

### 8.4. Încetarea contractului prin renunțare:

8.4.1. Investitorul poate renunța la contract în cazul în care din cauze obiective, justificate, este imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune; eventualele investiții efectuate de acesta nu pot fi imputate, investitorul va restitui terenul ,clădirea liber de sarcini pe cheltuiala sa. Dacă asupra obiectivelor se constată daune, aceste vor fi suportate utilizând garanția constituită de către rezident.

8.4.2. 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.

8.4.3. 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.

8.4.4. 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.

8.4.5. 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.

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

## **9. Infrastrucura Sitului industrial IFET**

Situl industrial IFET dispune de următoarele utilități și dotări:

- a). rețea de energie electrică
- b). rețea de apă
- c). rețea de canalizare menajeră
- d). rețea de canalizare pluvială
- e). rețea de iluminat stradal
- d). rețea internă de căi de acces și de transport
- e). rețea gaz metan

Fiecare rezident va avea contor de curent electric și gaz separat.

Contorul de apă se va monta pe cheltuiala rezidentului.

Conducta de apă și canalizare la toate halele metalice sunt în interiorul clădirilor.

Conductele de alimentare cu curent electric se termină lângă o ușă de intrare, la exteriorul clădirilor. La fel și conducta de gaz la halele metalice.

Alimentarea cu gaz a clădirii reabilitate se termină în interiorul clădirii.

În jurul halelor, este o porțiune asfaltată.

Fiecare hală este legată cu un drum asfaltat de poarta de ieșire de pe sit.

Terenurile pe care se va construi vor fi legate de rețelele de infrastructură de pe sit.

## **9. Dispoziții finale:**

9.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere și contractul de suprafață (în cazul terenurilor fără clădiri).

9.2. Soluțiile constructive discutate anterior închirierii 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 închiriat 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.

9.3. 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 semnatori autorizați legal și reprezentând pe toți partenerii individuali.

9.4. 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.

## **CAPITOLUL VII.**

## **PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚILOR SITULUI INDUSTRIAL (CHIRIA)**

### **1. Prețul folosinței unității (Chiria).**

Chiria percepută de către Administrator este în cuantum de:

- a) pentru terenul închiriat fără clădire: 0,61 Euro/mp/an
- b) Hală existentă:, 7,74 RON/mp/an.

2. Chiria se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de închiriere/contractului de suprafață . Chiria se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului, semestrial, pe toată durata exploatării terenului/clădirii.

3. Contra cost , pe lângă chirie administratorul asigură serviciile de iluminat public, de curățire și dezapezire în spații comune, de supraveghere a accesului în Situl industrial și în spațiile comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și va efectua demersurile necesare întreținerii și reparării rețelelor de utilități până la limita terenului concesionat/cumpărat sau a unității aflate în folosință/în proprietate, servicii de pază .

4. Valoarea chiriei stabilite prin contractele încheiate cu rezidenții vor fi actualizate anual pe baza indicelui de creștere a prețurilor.

5. Atât durata contractului de închiriere, cât și durata contractului de suprafață poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților. La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de închiriere, respectiv a contractului de suprafață, părțile vor renegocia chiria.

-Model Plan de afaceri cu descrierea investiției

- 1). Descrierea investiției:
- 2) Genul de activitate;
- 3) existența mijloacelor financiare pentru acoperirea cheltuielilor legate de implementarea proiectului respectiv;
- 4) experiența a solicitantului la titlul de rezident al parcului, reflectată în activitatea anterioară de implementare a proiectelor investiționale;
- 5) volumul investițiilor necesare pentru realizarea proiectului investițional;
- 6) prognoza veniturilor si cheltuielilor pe o durata de minimum 5 ani;

- 7) rentabilitatea și stabilitatea financiară a proiectului investițional;
- 8) numărul locurilor de muncă ce vor fi create în urma implementării proiectului investițional; se va prezenta un grafic cronologic de creare a locurilor de muncă.
- 9) implementarea tehnologiilor moderne inovaționale;
- 10) utilizarea materiilor prime locale;
- 11) impactul ecologic;
- 12) data inițierii și durata de implementare a proiectului;
- 13). -respectarea principiului egalitatii de tratament între persoana, fără deosebire de sex, rasă sau origine etnică;  
-respectarea egalității de șanse și nediscriminare,
- 14) alte criterii ce nu contravin legislației în vigoare de realizare a proiectului investițional (proiectelor investiționale).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Balázs József Atila

SECRETAR

Zátyi Andrei



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 Bokor Tiberiu– 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 ÎNCHEIE 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, parcurile, 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 , de .....euro/lei/an.

5.1.1. Începând cu data semnării prezentului Contract, Rezidentul va achita Proprietarului anual .....Euro/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. Adițional, 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 Industrial 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 cheltuielile sale;

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. Respectivul 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 recunosc, prin prezentul Contract, că toate clădirile, construcțiile și instalațiile ce vor fi ridicate de către Rezident în baza acestui Contract devin și vor rămâne în proprietatea exclusivă a acestuia, împreună cu toate bunurile accesorii ale acestora, inclusiv conducte, cabluri și rețele electrice;

7.1.3. 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 cesioneze 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 Rezidentului 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 Rezidentului 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 Rezidentul, 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 Rezidentului asupra Unității sau drepturile Rezidentului constituite prin prezentul Contract și/ori care să afecteze în mod negativ utilizarea de către Rezident a Infrastructurii Sitului Industrial ,

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

7.2.13. Să-l informeze pe Rezident 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 Rezidentului 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 Rezidentului 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. Prezentul Contract de închiriere poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

9.2. Prezentul 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 Rezidentul 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 Rezidentul nu folosește Unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite în art.II și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Proprietar;

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

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

e) în situația în care Rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare al 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 Rezidentului, 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 Rezident prin care se reclamă o astfel de încălcare.

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

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

9.4.1. Una dintre părți intră în procedura falimentului 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, Rezidentul, în calitatea sa de proprietar al investiției, va putea să cumpere Unitatea, dacă Consiliul local al mun.Tg.Secuiesc va hotări în acest sens.

9.4.3. Rezidentul 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 întârzieri 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 întârziere a părții sale din prezentul Contract în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

## **Art. XII. LITIGII**

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

12.2. Acest Contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea 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 Industrial 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,*

Model

## **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 de .....mp (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 DREPTULI DE SUPERFICIE**

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

(2) Exercițarea dreptului de suprafață este delimitată 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 substanță

Terenului in limitele impuse de realizarea construcției.

(2) Superficiarul are obligația de a exploata in mod direct Terenul ce face obiectul prezentului Contract.

(3) Superficiarul este obligat sa respecte standardele de calitate a activităților prestate conform legislației in vigoare.

#### **Art. VIII ÎNCETAREA CONTRACTULUI:**

Dreptul de superficie încetează pentru una dintre următoarele cauze:

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

#### **Art.VIII REZILIEREA CONTRACTULUI; RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:**

(1) Conform art. 1350 Cod Civil, orice persoana trebuie sa 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 si este obligata sa repare acest prejudiciu, in condițiile legii. Daca prin lege nu se prevede altfel, nici una dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta in favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Atunci când, fără justificare, una din părțile Contractului nu își exercita obligațiile născute din acest Contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia unilateral Contractul, cu daune- interese, daca este cazul.

#### **Art. IX FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT :**

(1) Părțile prezentului Contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea la termen si /sau in mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care ii incumba in baza prezentului Contract, daca neexecutarea obligației respective si prejudiciul au fost cauzate de forța majora sau caz fortuit.

(2) Forța majora va fi interpretata in conformitate cu legislația aplicabila si trebuie sa fie confirma de către o autoritate competenta.

(3) Prin forța majora, in sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința Părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea si care fac imposibila executarea Contractului; aceste evenimente include fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturala, restricții ca urmare a carantinei, embargo.

#### **Art. X NOTIFICĂRI:**

(1) In sensul prezentului Contract, orice notificare/comunicare adresata de o parte celeilalte va fi considerate valabil îndeplinită daca va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire, la adresa părților menționate art. 1 din prezentul Contract, fax sau posta electronica.

#### **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, declara cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 292 Cod Penal privind falsul în declarații, ca au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul Contract și ca 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 a 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