

## REGULAMENT DE ORGANIZARE, FUNCTIONARE SI DEZVOLTARE A PARCULUI INDUSTRIAL “ ARC PARC INDUSTRIAL DEJ”

### Preambul

Societatea administrator a Parcului industrial “ARC PARC INDUSTRIAL DEJ “este ARC PARC INDUSTRIAL SRL situata in municipiul Dej , str. Henri Coanda nr.1, jud. Cluj. Titlul de “Parc industrial” a fost obtinut în baza Ordinului Nr. 972/2005 al Ministerului Administrației si Internelor .

Parcul industrial are o suprafață totală de 40,185 ha, este un parc privat și este dedicat activităților economice, de cercetare științifică, de producție industrială și servicii, de dezvoltare logistica si tehnologică într-un regim de facilități specifice, în vederea valorificării potențialului de resurse materiale și mai ales umane ale zonei.

Parcul Industrial Arc Parc este pozitionat la intersectia principalelor retele regionale si nationale de energie electrica, gaze naturale si cai de acces rutier si feroviar international. Terenul dispune de intreaga infrastructura de utilitati necesara realizarii si functionarii investitiilor, dispune de Acord de Mediu pentru industrie si are efectuate studii Geo si Topo.

Prezentul *Regulament* are ca scop trasarea principiilor si regulilor de baza in organizarea, functionarea si dezvoltarea Parcului Industrial “Arc Parc Industrial Dej”, cu respectarea dispozitiilor legale si a drepturilor si obligatiilor ce revin atat administratorului parcului, cat si rezidentilor acestuia.

Respectarea prezentului *Regulament*, precum si a oricaror alte regulamente emise de catre administratorul parcului este obligatorie pentru toti rezidentii parcului industrial, conform dispozitiilor legale in vigoare. Prin prezentul *Regulament* sau alte regulamente emise de catre administratorul Parcului nu se modifică în mod unilateral nici o clauză din Contractele de administrare anterioare adoptării lui. În situația în care contractele de administrare încheiate anterior adoptării Regulamentului conțin dispoziții contrare, care au fost negociate individual cu rezidenții, se vor aplica acele dispoziții.

Administratorul poate formula si alte reglementari particulare in ceea ce priveste orice aspect al organizarii si functionarii parcului industrial, conform dispozitiilor legale in vigoare, fără a modifica prin aceste reglementări contractele de administrare încheiate cu rezidenții parcului industrial anterior adoptării lui.

### I. Definitii ale unor termeni si expresii

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

1. **administratorul parcului** - persoană juridică de drept privat, română și/sau străină, înființată în condițiile legii de către fondatori cu scopul de a constitui un parc industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, eliberat potrivit prevederilor prezentei legi de organul de specialitate al administrației publice centrale sau prin hotărâre a Guvernului, în cazul vechilor platforme industriale privatizate conform unei hotărâri a Guvernului pe concept de parc industrial, respectiv de a gestiona și administra, în conformitate cu Legea 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, parcul industrial.
2. **cheltuielile de mentenanță comune** - sumele de bani datorate administratorului parcului, de către rezidenții parcului, inclusiv de către cei prevăzuți în cadrul prevederilor art. 10 alin. (4), lunar, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe ori, în temeiul legii, după caz, reprezentând contravaloarea cotei-părți proporționale din cheltuielile efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii comune, calculate și facturate de către administratorul parcului, în conformitate cu regulamentul adoptat în acest sens, în afară de cazul în care contractele de administrare anterioare adoptării Regulamentului, încheiate cu rezidenții Parcului Industrial nu conțin dispoziții contrare, situație în care se vor aplica acele dispoziții.
3. **cheltuielile de mentenanță individuale** - sumele de bani datorate administratorului parcului de către rezidentul parcului, lunar, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe, reprezentând contravaloarea cheltuielilor efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii exclusive aferente unității ce formează obiectul respectivului contract, calculate și facturate de către administratorul parcului, în conformitate cu Regulamentul adoptat în acest sens, în afară de cazul în care contractele de administrare anterioare adoptării Regulamentului, încheiate cu rezidenții Parcului Industrial, nu conțin dispoziții contrare, situație în care se vor aplica acele dispoziții.
4. **contravaloare utilități** - sume de bani stabilite și datorate administratorului de către rezidenții parcului, în baza contractului de închiriere sau contractului de administrare și prestări de servicii conexe, contracte încheiate conform legislației specifice;
5. **contract de administrare și prestări de servicii conexe** - contractul încheiat în formă scrisă între administratorul parcului și rezidentul parcului, prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre administratorul parcului și rezidentul parcului, în sensul că le reglementează drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind asigurarea folosinței a uneia sau mai multor unități, precum și asigurarea tuturor și oricăror utilități și servicii necesare activităților desfășurate în cadrul parcului industrial, dintre care enumerăm, cu titlu exemplificativ: furnizarea de gaze naturale, energie termică, apă, servicii de canalizare, servicii de telecomunicații, folosința căilor de transport de orice fel edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial, de către administratorul parcului, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul parcului;
6. **fondator** –persoana de drept privat romana care initiaza constituirea unui parc industrial, conform Legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
7. **infrastructura parcului industrial** - ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă,

rețele de canalizare, căi de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial , parcuri și servicii de internet;

8. **infrastructura comună** - parte integrantă din infrastructura parcului industrial ce constă din părțile destinate folosinței comune de către toți rezidenții parcului a construcțiilor, instalațiilor, părților componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, 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 parcului industrial, parcuri și servicii de internet;

9. **infrastructura exclusivă** - parte integrantă din infrastructura parcului industrial ce constă din 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 parcului industrial;

10. **penalități** - daune-interese evaluate anticipat prin intermediul regulamentelor sau contractelor de administrare, datorate de către cei care încalcă obligațiile ce izvorăsc din dispozițiile Legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, regulamente și/sau contractul de administrare și prestări de servicii conexe, fie rezidenți, fie administratorul parcului, după caz,

11. **regulamente** - acte juridice unilaterale elaborate de către administratorul parcului, conform Legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale , cu forță obligatorie față de toți rezidenții parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare și funcționare a fiecărui parc industrial;

12. **rezidentul parcului** - orice operator economic, persoană juridică română și/sau străină, ONG-uri, instituții de cercetare și alte unități care nu au personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc., în cadrul parcului industrial:

(i) în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe;

13. **titlul de parc industrial** - actul administrativ emis solicitantului de către organul de specialitate al administrației publice centrale care conferă platformei industriale, platformei industriale existente ori terenului destinat parcului industrial regimul juridic de parc industrial prevăzut de Legea 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;

14. **unitate** - parte integrantă a parcului industrial, proprietatea administratorului parcului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial, conectată la infrastructura parcului, în cadrul căreia unul ori mai mulți dintre rezidenții parcului, după caz, desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în cadrul parcului industrial, într-un regim de facilități specifice, cu respectarea dispozițiilor Legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

## II. Atribuțiile și obligațiile ale Societății - administrator

**Art. 2.** În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, ARC PARC INDUSTRIAL S.R.L. îi revin, în principal, următoarele atribuții și obligații:

- a) respectă și monitorizează respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții parcului, neimplicarea administratorului parcului în practici abuzive împotriva rezidenților parcului, obligativitatea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții parcului, stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.
- b) încheie contracte de administrare și prestări de servicii conexe cu toți rezidenții parcului selectați potrivit prevederilor legale și prezentului Regulament;
- c) asigură rezidenților parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de închiriere și prestări de servicii conexe încheiate cu aceștia, fără a limita dreptul de proprietate a acelor rezidenți care sunt proprietarii unor unități din incinta parcului industrial.
- d) asigură rezidenților parcului, dreptul de folosință asupra infrastructurii comune;
- e) efectuează lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, convenite, după caz, asupra infrastructurii parcului, astfel încât să asigure rezidenților parcului folosință normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- f) încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;
- g) elaborează strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial;
- h) asigură publicarea informărilor prin intermediul website - ului propriu;
- i) gestionează fondurile financiare obținute din activitatea de administrare a parcului industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial;
- j) poate atrage, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial, orice surse de finanțare de la orice instituție de credit în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a oricăror proiecte investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau rețehnologizare a infrastructurii parcului industrial;
- k) colaborează și cooperează cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul parcului industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a parcului industrial;
- l) îndeplinește orice alte obligații stipulate în contractele încheiate cu rezidenții și/sau în regulamentele proprii.

### III. Drepturile societății-administrator

**Art. 3.** În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, ARC PARC INDUSTRIAL S.R.L. îi revin, în principal, următoarele drepturi:

- a) să încaseze de la rezidenții parcului sumele de bani datorate societății-administrator de către aceștia, în baza contractului de administrare, a contractelor de prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de organizare, funcționare și dezvoltare;

- b) sa sesizeze orice autoritate publica competenta , potrivit legii, despre incalcarea oricarei dispozitii legale in cadrul parcului industrial si/sau a oricarei prevederi cuprinse in regulamentele emise de catre societatea-administrator;
- c) nici un rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, dar fără a se limita la: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea de bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului are dreptul de a lua orice masuri sunt necesare in vederea inlaturarii oricaror obstacole, restrangeri, limitari etc. aduse infrastructurii comune, dacă prin aceste obstacole, restrangeri, limitari etc. se aduce atingere bunei activități a parcului industrial, fără ca prin aceste măsuri să fie încălcat dreptul de proprietate al rezidenților. Cheltuielile aferente acestor masuri urmează a fi suportate de catre rezidentul culpabil in limita prejudiciului cauzat. Astfel de masuri pot cuprinde, fara a se limita la: indepartarea obstacolului, ridicarea bunurilor abandonate, refuzul accesului mijloacelor de transport si/sau utilajelor care pot periclita, in opinia administratorului, infrastructura comuna etc., in afara de cazul în care prin Contractele de administrare încheiate anterior adoptării Regulamentului cu rezidenții Parcului Industrial sunt prevăzute dispoziții contrare, situație în care se vor aplica acele dispoziții.
- d) sa emita regulamentele obligatorii pentru rezidentii Parcului, în conformitate cu prevederile Legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, in activitatea de gestionare si de administrare a Parcului Industrial.
- e) sa exercite orice alte drepturi stipulate in contractele de administrare si prestari servicii conexe si/sau in regulamentele proprii.

#### **IV. Obligatiile rezidentilor Parcului Industrial**

**Art. 4.** In cadrul raporturilor contractuale incheiate cu ARC PARC INDUSTRIAL S.R.L., rezidentilor Parcului, le revin in principal, urmatoarele atributii si obligatii :

- a) să plătească administratorului parcului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- b) să respecte regulamentele emise de către ARC PARC INDUSTRIAL S.R.L.;
- c) să folosească unitatea/unitățile, precum și infrastructura parcului industrial, infrastructura comuna si infrastructura exclusiva cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial, fără ca prin aceste prevederi să fie încălcat dreptul de proprietate al rezidenților;
- d) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, in afara de cazul în care contractele de administrare încheiate cu rezidenții Parcului Industrial anterior adoptării Regulamentului nu conțin dispoziții contrare, situație în care se vor aplica acele dispoziții.

Prevederile prezentului articol nu se aplică rezidenților care dețin în proprietate anumite unități din incinta Parcului;

e) să nu cesioneze față de terți drepturile izvorâte din contractul de administrare și prestări de servicii conexe, numai cu acordul scris al Administratorului, în afară de cazul în care contractul de administrare încheiat cu rezidenții Parcului Industrial anterior adoptării Regulamentului nu conțin dispoziții contrare, situație în care se vor aplica acele dispoziții;

f) să respecte regulile de circulație aplicabile conform codului rutier în cadrul incintei parcului industrial, și să ia toate măsurile de siguranță pentru evitarea accidentelor;

g) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului;

h) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și S.C. ARC PARC INDUSTRIAL S.R.L.;

i) să aducă la cunoștința tuturor angajaților, colaboratorilor și vizitatorilor normele de conduită stabilite prin contractul de administrare, contractele de prestări servicii conexe și prin regulamente și să aibă responsabilitate totală în asigurarea respectării acestor norme de către terți, sub sancțiunea răspunderii pentru daunele provocate în limita prejudiciului cauzat, în afară de cazul în care contractul de administrare încheiat cu rezidenții Parcului Industrial nu conțin dispoziții contrare, situație în care se vor aplica acele dispoziții;

j) să se abțină de la orice fel de manifestări, acțiuni, declarații, comunicări publice care aduc atingere reputației și bonității parcului industrial;

k) să nu iniție concilierea oricărei dispute intervenite între rezidentul în cauză și societatea-administrator, anterior formulării unei cereri în justiție;

l) rezidenții parcului industrial au obligația de a aduce de îndată la cunoștința administratorului parcului industrial existența oricărei defecțiuni, nefuncționalități, incidente, dispute între rezidenți etc. care pot afecta funcționarea parcului industrial, precum și calitatea și continuitatea serviciilor conexe prestate de către administratorul parcului industrial;

m) rezidenții parcului industrial au obligația de a colabora cu administratorul parcului industrial în relația cu orice autoritate, instituție sau entitate de drept public și de a furniza informațiile solicitate de acestea, fără ca prin aceste prevederi să fie încălcat dreptul rezidentului de a păstra anumite informații pe care le consideră confidențiale, în afara situației în care este obligat prin lege sau prin o hotărâre judecătorească să le divulge.

## V. Drepturile rezidenților Parcului industrial

**Art. 5** În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu ARC PARC INDUSTRIAL S.R.L. rezidenților Parcului industrial le revin, în principal, următoarele drepturi :

a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractului de închiriere și prestări de servicii conexe, în condiții utile și netulburate;

- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe încheiate cu aceștia, în condiții utile și netulburate;
- c) drept de preemțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea-administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Art.5.1. Drepturile prevăzute la art. 5 lit. a și c nu se aplică acelor rezidenți care sunt proprietari ai unităților din incinta Parcului Industrial sau în condițiile în care există dispoziții contrare în cuprinsul contractelor de administrare încheiate cu rezidenții anterior adoptării Regulamentului, situație în care se vor aplica acele prevederi.

## **VI. Reglementari privind furnizarea utilitatilor in cadrul Parcului industrial**

**Art.6.** Cu privire la furnizarea utilitatilor catre rezidenti in cadrul Parcului industrial exista urmatoarele reglementari:

- a) societatea administrator are dreptul exclusiv și discreționar de a contracta furnizorii pentru unitățile pe care le deține în proprietatea sa sau le administrează în mod exclusiv în funcție de necesitățile funcționării Parcului industrial, în afară de cazul în care contractele de administrare încheiate cu rezidenții Parcului Industrial anterior adoptării Regulamentului nu conțin dispoziții contrare, situație în care se vor aplica acele prevederi;
- b) rezidentul care deține în proprietate unități aflate în Parcul Industrial are dreptul de a contracta furnizorii de utilități proprii pentru unitățile care le deține în proprietate. Rezidentul are obligația de a obține acordul scris al administratorului Parcului Industrial în cazul în care pentru conectarea furnizorilor de utilități la unitatea rezidentului sunt necesare orice intervenții, instalații sau plasare de echipamente pe terenul aflat în proprietatea administratorului Parcului Industrial;
- b) rezidenții parcului industrial pot face propuneri cu caracter facultativ societății-administrator în ceea ce privește utilitățile necesare parcului industrial și furnizorii propuși, fără ca acestea să afecteze sau să restrângă dreptul acestuia menționat la pct. 6 lit. a) în afară de cazul în care contractele de administrare încheiate cu rezidenții Parcului Industrial anterior adoptării Regulamentului nu conțin dispoziții contrare, situație în care se vor aplica acele prevederi;
- c) recunoașterea competenței exclusive și discreționare a administratorului parcului în ceea ce privește deciziile de natură juridică, tehnică sau economică care au legătura cu funcționarea la parametrii optimi a parcului industrial fără ca prin aceste prevederi să fie încălcat dreptul de proprietate al rezidenților; competența se referă la deciziile ce privesc funcționarea parcului industrial cu aplicabilitate generală pentru toți rezidenții parcului (decizii în ceea ce privește serviciile și utilitățile oferite în cadrul parcului industrial) fără a afecta sau restrânge suveranitatea comercială a fiecărui rezident, care este liber să își conducă afacerile așa cum consideră de cuviință sau fără a modifica

contractele de administrare încheiate cu rezidenții Parcului Industrial anterior adoptării Regulamentului. În cazul în care acestea conțin dispoziții contrare, se vor aplica acele prevederi.

## VII. Reglementari privind infrastructura Parcului industrial

**Art.7** Parcul industrial ARC PARC INDUSTRIAL dispune de următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică;
- b) rețea de gaze naturale;
- c) rețea de apă;
- d) rețea de canalizare menajeră;
- e) rețea de canalizare pluvială;
- f) rețea de iluminat stradal și perimetral;
- g) rețea de drumuri interne, parcuri, alei pietonale;
- h) spații verzi;
- e) canale de telecomunicații puse la dispoziția operatorilor zonali de telecomunicații;
- f) clădire administrativă cu săli de conferință, cabinet de medicină muncii;
- g) bancomate.

**Art.8** Cu privire la utilizarea infrastructurii de către rezidenți în cadrul Parcului industrial există următoarele reglementări:

1. SC ARC PARC INDUSTRIAL SRL este proprietarul exclusiv al infrastructurii existente pe unitățile deținute de către acesta în incinta Parcului Industrial și are drept discreționar asupra acestora, și poate aduce orice modificări pe care le apreciază ca necesare, cu respectarea drepturilor rezidenților parcului industrial și a contractelor de administrare încheiate anterior adoptării Regulamentului, fără ca prin aceste prevederi să fie încălcat dreptul de proprietate al rezidentului.
2. Rezidentul parcului industrial care a edificat pe terenul proprietatea sa 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, pentru a verifica respectarea obligațiilor care îi revin rezidentului conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe/contractului de concesiune și/sau prin regulamente, dar și pentru a asigura funcționarea optimă a Parcului Industrial (indiferent dacă rezidentul deține sau nu un drept de proprietate asupra parcelei), Administratorul are drept de acces la oricare dintre elementele componente ale infrastructurii Parcului Industrial, chiar și în situația în care acestea sunt situate pe proprietatea rezidentului, cu condiția ca Administratorul să-l notifice în prealabil pe rezident cu privire la exercitarea acestui drept. Administratorul parcului industrial nu are obligația de a notifica în prealabil rezidentul cu privire la exercitarea dreptului de acces în ipoteza în care accesul este necesar efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, limitării unor pagube.



3. Rezidentul parcului industrial are obligatia de a obtine toate autorizatiile, permisele si avizele prevazute de legislatia in vigoare in ceea ce priveste activitatile desfasurate in cadrul unitatii aflate in proprietatea sa exclusiva si infrastructurii exclusive.
4. Toti rezidentii parcului industrial au obligatia de a incheia si mentine valabile pe intreaga durata de derulare a contractului de administrare polite de asigurare, incheiate cu societatile de asigurare alese de fiecare rezident pentru raspundere civila, bunuri mobile/immobiliare, risc de activitate etc, in limitele, conditiile si termenele mentionate in contracte, in afara de cazul în care contractele de administrare încheiate anterior adoptării Regulamentului nu conține dispoziții contrare.  
De asemenea, rezidentii care gestioneaza un spatiu in calitate de chirias au obligatia de a incheia polite de asigurare pentru raspundere civila a chiriasului fata de proprietar, respectiv administratorul parcului industrial, in limitele, termenii si conditiile mentionate in contract, polite incheiate cu societatile de asigurare alese de fiecare chirias. Valoarea riscului asigurat se va determina contractual, in functie de tipul de activitate desfasurat de rezident conform contractului de administrare. Aceste polite de asigurare vor fi incheiate fara clauza de regres impotriva administratorului parcului industrial si a oricaror din prepusii/colaboratorii acestuia.
5. Nici un rezident al parcului industrial nu poate aduce modificari infrastructurii parcului industrial, fără a informa în scris administratorul cu privire la acest aspect, in afara de cazul în care contractul de administrare încheiat anterior adoptării Regulamentului nu conține dispoziții contrare, situație în care se vor aplica acele dispoziții. De asemenea, avand in vedere stransa legatura tehnica între infrastructura aflata in proprietatea administratorului si elementele de retele de utilitati aflate in proprietatea rezidentilor, orice rezident are obligatia de a informa in scris, in prealabil, administratorul cu privire la orice modificare adusa retelelor de utilitati aflate in proprietatea sau gestiunea rezidentului, in vederea analizei impactului acesteia asupra infrastructurii parcului intr-un termen de maxim 24 de ore. Obligatia de mai sus este o obligatie de rezultat si efectuarea modificarii la reseaua de utilitati aflata in proprietatea sau gestiunea rezidentului in lipsa informarii administratorului parcului industrial este suficienta pentru atragere raspunderii rezidentului in cauza. Termenul de 24h nu se aplica în situația în care modificările sunt necesare pentru efectuarea unor reparatii urgente, remedierea unor probleme tehnice urgente, limitarii unor pagube. În situațiile menționate, reparațiile pot fi realizate de către rezidenți imediat după informare administratorului prin orice mijloc susceptibil de a oferi o confirmare de primire.
6. Rezidentii care efectueaza modificari la reseaua exclusiva fara a fi informat in prealabil administratorul în modalitățile prevăzute de prezentul Regulament raspund in mod direct si nemijlocit pentru orice pagube create parcului industrial sau rezidentilor acestuia.
7. Rezidentii au obligatia de a informa administratorul parcului industrial cu privire la orice defectiune sau degradare a infrastructurii comune, in vederea limitarii impactului acesteia asupra functionarii parcului industrial.
8. Nici un rezident al parcului industrial nu are dreptul de a folosi in scopuri exclusive infrastructura comuna sau de a aduce orice fel de modificari acesteia, cum ar fi (dar fara a se limita la): amplasarea de utilaje/autovehicule/amenajari temporare pe spatiile comune, imprejmuirea spatiilor comune, abandonarea de bunuri, limitarea accesului oricarui rezident la spatiile comune etc.

9. Administratorul parcului industrial are dreptul de a lua orice masuri in vederea inlaturarii oricaror obstacole, restrangeri, limitari etc aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmand a fi suportate de catre rezidentul culpabil, in afara de cazul în care contractul de administrare nu conține dispoziții contrare, situație în care se vor aplica acele dispoziții.
10. Astfel de masuri pot cuprinde, fara a se limita la, indepartarea obstacolului, ridicarea bunurilor abandonate, refuzul accesului mijloacelor de transport si/sau utilajelor care pot periclita, in opinia administratorului, infrastructura comuna etc.

### **VIII. Reglementari privind contractul de administrare si prestari de servicii conexe**

**Art.9.** Se stabilesc urmatoarele reglementari cu privire la contractul de administrare si prestari servicii si contractele conexe incheiate intre societatea - administrator si rezidentii Parcului industrial:

1. Administratorul parcului industrial are deplina libertate de contractare in ceea ce priveste alegerea rezidentilor parcului industrial, precum si conditiile contractuale specifice fiecarui rezident in parte. Adoptarea prin regulamente a unui contract cadru de administrare si contracte de servicii conexe da dreptul persoanei interesate sa devina rezident al parcului la incheierea unui contract continand cel putin prevederile stabilite in contractele cadru, urmand ca elementele particulare sa fie stabilite in baza unui acord al partilor.
2. Administratorul parcului industrial asigura accesul tuturor rezidentilor parcului industrial la intreaga gama de servicii conexe prestate, urmand ca toate conditiile contractuale specifice sa faca obiectul unei negocieri directe si individuale. De asemenea, serviciile conexe cu caracter particular si special necesitate de activitatea unui rezident pot fi contractate de catre administratorul parcului industrial, la solicitarea rezidentului interesat, numai in baza unui acord intre administrator si rezidentul in cauza.
3. Contractele de inchiriere si contractele de prestari servicii conexe reprezinta legea partilor si sunt obligatorii pentru partile semnatare conform dispozitiilor legale.
4. Administratorul parcului industrial nu poate fi tinut de nicio prevedere a contractului de administrare si contractelor de prestari servicii in cazul in care un act normativ cu caracter general intervenit ulterior semnarii acestor contracte, modifica conditiile contractuale stabilite initial. Astfel de situatii pot privi, cu titlu exemplificativ, modificarea cotei TVA in vigoare la data semnarii contractelor. In aceasta situatie contractul de administrare si contractele de prestari servicii conexe se modifica de drept, noile conditii fiind obligatorii incepand cu data stabilita pentru intrarea in vigoare a actului normativ modificator. In cazul in care modificarile legislative privesc modificarea conditiilor de autorizare a unei lucrari, modificarea conditiilor de prestare a unui serviciu, modificarea unor indici de raportare avuti in vedere de parti la stabilirea unor obligatii, abrogarea oricaror facilitati legale acordate in favoarea parcului etc., partile vor negocia clauzele din contractele de administrare în sensul modificarii lor în concordanță cu noile prevederi legale.

5. Contractul de administrare și prestări de servicii conexe va conține un pact comisoriu, conform art. 1.553 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, în conformitate cu care intervine rezilierea sa în baza notificării de reziliere convențională din partea administratorului parcului, în caz de neplată de către rezidentul parcului a sumelor convenite în contractul de administrare și prestări de servicii conexe, după mai mult de 30 de zile de la data scadenței;

Administratorul parcului și rezidenții parcului pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, orice alte pacte comisorii pentru neexecutarea altor obligații contractuale, după ce în prealabil clauzele privind pactele comisorii au fost negociate între părți.

6. În caz de încetare și/sau reziliere, administratorul parcului are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de închiriere și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii, fără ca prin aceste prevederi să fie încălcat dreptul de proprietate al rezidenților. Clauza nu se aplică rezidenților care sunt proprietari ai unităților din incinta Parcului.

## **IX.Reglementari privind activitatile desfasurate de catre rezidentii Parcului industrial**

**Art.10** Se stabilesc urmatoarele reglementari cu privire la activitatile desfasurate de catre rezidentii Parcului Industrial:

1. Rezidentii parcului industrial au obligatia de a mentine, pe intreaga durata de derulare a contractul de administrare urmatoarele:

- obiectul de activitate principal si activitatea declarata in contract; acestea pot fi modificate cu notificarea prealabila a administratorului parcului industrial si acordarea unui termen de minim 10 zile lucratoare pentru ca administratorul parcului industrial sa decida conditiile de continuarea a contractului de administrare sau rezilierea acestuia.
- toate autorizatiile, avizele si permisele solicitate de actele normative in vigoare pentru desfasurarea activitatii in incinta parcului industrial;
- toate declaratiile si garantiile stabilite contractual; acestea pot fi modificate prin act aditional la contractul de administrare si/sau contractele de prestari servicii conexe.

2. Administratorul parcului industrial poate sprijini rezidentul parcului industrial in obtinerea oricaror avize, premise sau autorizatii, la solicitarea rezidentului interesat, insa nu este responsabil de efectiva autorizare sau avizare a activitatii, in afara de cazul în care contractul de administrare incheiat anterior adoptării Regulamentului nu conțin dispoziții contrare situație în care se vor aplica acele dispoziții.

3. Administratorul parcului industrial nu poate fi tinut responsabil de niciun rezultat produs ca urmare a nerespectarii de catre rezident a obligatiilor legale referitoare la activitatea desfasurata.

## **X. Dispozitii finale**

**Art.11.** Raspunderea juridica a rezidentilor parcului

- a) Rezidenții parcului răspund față de administratorul parcului pentru neexecutarea oricăror obligații ce le incumbă față de administratorul parcului, în conformitate cu dispozițiile prezentei legi, ale regulamentelor, precum și cu clauzele contractului de administrare și prestări de servicii conexe.
- b) Pentru nerespectarea oricăror obligații ce izvorăsc din dispozițiile Legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, regulamente și/sau contractul de administrare și prestări de servicii conexe, administratorul parcului este îndrituit să aplice penalități împotriva rezidenților parcului respectând legislația în vigoare.

**Art.12.** Pentru a beneficia de ajutorul de minimis pentru sprijinirea investițiilor realizate în Parcul industrial ARC PARC din Dej, corelat cu dispozițiile art. 6 și 7 din Ordinul MDRAP nr 2980/2013 - Anexa 1 și Ordinul MDRAP nr 1451/2014 pentru modificarea și completarea anexelor Ord.2980/2013, constând în următoarele facilități fiscale, prevăzute în Legea 186/2013 la art.20 :

- scutirea de la plata a impozitului pe teren, conform Legii 227/2015 art 464, alin (1), lit.n
- scutirea de la plata impozitului pe clădiri, Legii 227/2015, art 456, alin (1) lit. i

rezidenții vor întocmi și depune la Primăria municipiului Dej Cererea și documentația aferentă conform prevederilor legale.

**Art.13.** Administratorul Parcului industrial „ARC PARC Dej” își rezervă dreptul de a modifica prezentul Regulament dacă legislația aplicabilă o impune, cu respectarea procedurii prevăzută de dispozițiile legale.

## **XI. Intrarea în vigoare**

**Art.14.** Regulamentul a fost adoptat și publicat în forma finală astăzi, 14.02.2018.

**S.C. ARC PARC INDUSTRIAL S.R.L.**  
**405200, Romania, Mun. Dej, jud. Cluj,**  
**Str. Henri Coanda Nr. 1**  
**tel: +40264 40 68 17**  
**fax: +40264 43 33 03**  
**e-mail: office@arcparc.ro www.arcparc.ro**