

REGULAMENT PARC INDUSTRIAL

Parcul industrial beneficiază de următoarea infrastructură:

Rețele:		Observații
Energie electrică	da <input checked="" type="checkbox"/> / nu <input type="checkbox"/>	
Telecomunicații	da <input checked="" type="checkbox"/> / nu <input type="checkbox"/>	
Gaze naturale	da <input checked="" type="checkbox"/> / nu <input type="checkbox"/>	
Alimentare apă	da <input checked="" type="checkbox"/> / nu <input type="checkbox"/>	Puturi foraj de mare adancime
Canalizare	da <input type="checkbox"/> / nu <input checked="" type="checkbox"/>	Sistem ecologic de filtrare
Drumuri	da <input checked="" type="checkbox"/> / nu <input type="checkbox"/>	
Cale ferată	da <input type="checkbox"/> / nu <input checked="" type="checkbox"/>	
Depozitare deșeuri	da <input type="checkbox"/> / nu <input checked="" type="checkbox"/>	Contract de prestari servicii cu firme specializate
Altele (se vor specifica)	...	
Alte lucrări:		
Post transformare	da <input checked="" type="checkbox"/> / nu <input type="checkbox"/>	
Stație epurare a apelor uzate	da <input checked="" type="checkbox"/> / nu <input type="checkbox"/>	
Stație pompare apă	da <input checked="" type="checkbox"/> / nu <input type="checkbox"/>	
Parcare	da <input checked="" type="checkbox"/> / nu <input type="checkbox"/>	180 de locuri de parcare pentru tiruri si 300 de locuri de parcare pentru autoturisme
Altele (se vor specifica)	...	
Servicii:		
Hotel	da <input type="checkbox"/> / nu <input checked="" type="checkbox"/>	
Sală conferințe	da <input checked="" type="checkbox"/> / nu <input type="checkbox"/>	
Spațiu expozițional	da <input checked="" type="checkbox"/> / nu <input type="checkbox"/>	
Bancare	da <input type="checkbox"/> / nu <input checked="" type="checkbox"/>	
Cabinet medical	da <input checked="" type="checkbox"/>	
Management (pază, iluminare exterioară, curățenie exterioară)	da <input checked="" type="checkbox"/> / nu <input type="checkbox"/>	
Altele (se vor specifica)	...	Zona verde, zona de agrement (teren de fotbal), cantina

Prezentul Regulament de Organizare și Funcționare reglementează, în principal, organizarea și funcționarea Parcului industrial, precum și procedura de administrare a acestuia și de selecționare a rezidenților.

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI ȘI EXPRESII

În cuprinsul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

– administratorul parcului – persoană juridică de drept privat, română, 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 prezenta lege, parcul industrial ;

– cheltuielile de mentenanță comune – sumele de bani datorate administratorului parcului, de către rezidenții parcului, 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;

– 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;

– 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;

– 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;

– 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 care se află în proprietatea administratorului parcului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial, parcări și servicii de internet;

– 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, parcări și servicii de internet;

– 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;

– penalități – daune-interese compensatorii evaluate anticipat prin intermediul regulamentelor, datorate de către cei care încalcă obligațiile ce izvorăsc din dispozițiile Legii nr.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;

- platforma industrială – terenul și 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 și drumuri de incintă edificate pe acesta, în scopul dezvoltării oricărui activități economice;
- 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;
- 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; sau
 - (ii) în calitate de proprietar ori chiriaș, după caz, al unui imobil situat în perimetrul parcului industrial constituit conform procedurii simplificate, care nu este proprietatea administratorului parcului;
- titlul de parc industrial – actul administrativ emis solicitantului de către organul de specialitate al administrației publice centrale care conferă Parcului industrial, Parcului industrial existente ori terenului destinat parcului industrial regimul juridic de parc industrial prevăzut de legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- 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 nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale .

3. PREVEDERI GENERALE

Pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al Parcului, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe și anume: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

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

În Parc rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Rezidenții Parcului vor respecta Planul Urbanistic Zonal.

4. FUNCȚIONAREA PARCULUI INDUSTRIAL

Parcul industrial funcționează sub directă gestionare și administrare realizată de societatea administrator.

În activitatea de gestionare și administrare a parcului industrial, trebuie să facă respectate și să respecte el însuși următoarele principii:

1. **egalitatea de tratament pentru toți rezidenții parcului;**
2. **neimplicarea administratorului parcului în practici abuzive împotriva rezidenților parcului;**
3. **obligativitatea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții parcului;**
4. **stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.**

Orice operator economic, persoană juridică română și/sau străină, 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 și altele, este eligibil să devină rezidentul parcului pentru una sau mai multe unități din cadrul parcului industrial, în condițiile respectării prevederilor prezentului regulament.

Administrarea Parcului industrial se realizează în baza contractelor de administrare și prestării servicii conexe, încheiate de către societatea administrator și rezidenții Parcului industrial.

Rezidenților Parcului le este interzis să vândă ori să închirieze spațiile fără acordul prealabil scris al administratorului Parcului Industrial.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al Parcului este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Parcul Industrial.

5. PROCEDURA DE SELECȚIONARE A REZIDENȚILOR PARCULUI

Selecția rezidenților parcului se face în baza condițiilor de eligibilitate prevăzute în Anexa la Regulament, în urma transmiterii de către operatorul economic interesat a unei scrisori de interes în formatul din Anexa la Regulament însoțită de documentele și informațiile solicitate conform Anexei.

Prin urmare, poate dobândi calitatea de rezident în Parcul Industrial operatorul economic care transmite către Administratorul parcului o Scrisoare de interes și care dovedește îndeplinirea cumulativă a cerințelor menționate în Anexa la Regulament.

Atribuirea unităților disponibile către operatorii economici eligibili care au depus scrisori de interes se va face prin negociere directă.

ANEXA CONDITII ELIGIBILITATE REZIDENT/ DOCUMENTE SOLICITATE

1. solicitantul să fie 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.
2. să prezinte un **certificat fiscal din care să rezulte faptul că nu are datorii la bugetul consolidat al statului și la bugetul local**
3. să prezinte **documente doveditoare ale situației financiare a societății, din care să reiasă că solicitantul nu a înregistrat pierdere contabilă în ultimul exercițiu financiar,**
4. să nu fi avut un contract anterior de închiriere încheiat cu societatea noastră și reziliat pe motiv de nerespectare a prevederilor contractuale, iar administratorii/ asociații, acționarii sau reprezentanții legali să nu fi îndeplinit aceleași calități în societățile menționate mai sus,
5. **să prezinte un certificate constatator de la ONRC din care să reiasă starea societății, respectiv faptul că nu este în procedură de insolvență,**
6. **să prezinte certificatul de înmatriculare eliberat de ONRC precum și actul constitutiv din care să reiasă faptul că activitatea pe care o desfășoară în cadrul parcului industrial nu contravine legislației mediului și nu prejudiciază activitatea celorlalți rezidenți.**
7. Societatea solicitantă să fie legal constituită și înregistrată la ONRC; nu se admit cereri formulate de societăți aflate în curs de înființare,
8. să prezinte documente din care să reiasă faptul că administratorul și/ sau reprezentantul legal al societății nu este incapabil, sau pus sub interdicție judecătorească, să nu fie condamnat pentru o infracțiune legată de conduita profesională, pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, abuz în serviciu, infracțiuni prevăzute de Legea 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru infracțiuni prevăzute de Legea 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

CĂTRE,

Parc Industrial

Referitor la: Interesul de stabilire a unor activități în Parcul Industrial

SCRISOARE DE INTERES

Prin prezenta ne exprimăm interesul de a desfășura activități de producție/ servicii/ transport în Parcul Industrial.

În acest scop vă comunicăm următoarele informații preliminare:

A. DATE ACTUALE DESPRE FIRMĂ

- denumirea firmei _____
- reprezentant legal _____
- localitate/ adresă _____
- _____
- telefon _____
- pagina web _____
- persoana contact _____
- profil activitate _____
- _____
- cifra de afaceri (ultimii 3 ani) _____
- alte locații în RO/ UE _____
- număr total angajați _____

B. DATE PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

- Suntem interesați să ne desfășurăm activitatea în Parcul Industrial începând cu trimestrul/ luna _____ anul _____ în următoarele domenii generale de activitate:
- _____
- _____

Activitatea 1

Extindere

Nouă

Descriere: _____

- Număr de angajați ocupați _____ persoane
- Valoarea estimată a investiției planificate _____ Euro

Activitatea 2

Extindere

Nouă

Descriere: _____

- Număr de angajați ocupați _____ persoane
- Valoarea estimată a investiției planificate _____ Euro

Procese tehnologice speciale/ înaltă tehnologie

DA

NU

Dacă da, descrieți _____

C. CERINȚE PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ NECESARĂ INVESTIȚIEI

DATE UTILITĂȚI ȘI CARACTERISTICI NECESARE:

- Rețea alimentare cu apă **DA** **NU** _____ m³/lună
- Rețea gaze naturale **DA** **NU** _____ N
m³/lună
- Energie electrică **DA** **NU**
_____ KW/lună
- Rețea canalizare **DA** **NU** _____ m³/lună

D. ALTE SERVICII NECESARE

E. INFORMATII PRIVIND SUPRAFAȚA SOLICITATĂ

Data _____

Semnătura autorizată,
Ștampila