

**REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI
FUNCȚIONARE AL PARCULUI
INDUSTRIAL BRAZI**

Preambul

Societatea -Administrator a Parcului Industrial Brazi este **S.C. Brazi Industrial Parc S.A.**

S.C. Brazi Industrial Parc S.A. s-a înființat în anul 2004 pe o parte din vechea platforma industrială a Termoelectrica Ploiesti S.A. – atunci când majoritatea marilor întreprinderi erau în curs de restructurare, rata șomajului înregistra un nivel îngrijorător și situația economico-socială la nivelul județului Prahova era din ce în ce mai nefavorabilă.

S.C. Brazi Industrial Parc S.A. a obținut **titlul de parc industrial** în anul 2006, prin Ordinul Nr. 1.307/15.05.2006 al Ministerului Administrației și Internelor, pentru o suprafață de **46,114 ha** situate în raza teritorială a comunei Brazi, cu Sediul social în comuna Brazi, sat Negoiești, str. Piatra Craiului, nr.13, jud. Prahova.

S.C. Parc Industrial Bărcănești S.A. are un capital social în valoare de **8.339.110 lei**, divizat în **833.911** acțiuni nominative, având o valoare nominală de 10 lei fiecare, care aparțin Consiliului Județean Prahova, cu sediul în mun. Ploiești, jud. Prahova, Bld. Republicii nr. 2-4, având o cota de participare de 100%.

În vederea atingerii obiectivului de dezvoltare regională, sunt sprijinite investițiile inițiale, realizate în parcul industrial, prin acordarea următoarelor facilități fiscale:

- a) scutirea de la plata impozitului pe clădiri, prevăzută de art. 20 lit. c) din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările ulterioare;
- b) scutirea de la plata impozitului pe teren, prevăzută de art. 20 lit. b) din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările ulterioare;
- c) scutirea de la plata taxelor percepute pentru modificarea destinației terenului aferent parcului industrial sau pentru scoaterea din circuitul agricol a terenului aferent parcului industrial, prevăzută la art. 20 lit. a) din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările ulterioare;
- d) scutirea, numai cu acordul autorităților publice locale, de la plata oricăror taxe datorate bugetelor locale ale unităților administrativ-teritoriale pentru eliberarea oricăror certificate de urbanism, autorizații de construire și/sau autorizații de desființare de construcții pentru terenurile și clădirile din infrastructura parcului, ce fac parte integrantă din parcul industrial de la plata taxelor percepute, prevăzută la art. 20 lit. d) Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările ulterioare.

Parcul Industrial Brazi este amplasat în imediată apropiere a municipiului Ploiești, așezat la intersecția importantelor magistrale de transport feroviar și rutier (DN1, DN1A, Autostrada A3) ce leagă Muntenia de Ardeal și Moldova. Este amplasat pe platforma industrială Brazi ce cuprinde și unul din cele mai importante combinate petrochimice SC PETROM – OMV SA – Sucursala Brazi;

I. Definiții ale unor termeni și expresii

Art.1. În cuprinsul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

1. Administratorul parcului - persoană juridică de drept privat, română, înființată în condițiile legii de către fondator cu scopul de a constitui un parc industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, eliberat prin hotărâre a Guvernului, respectiv de a gestiona și administra, în conformitate cu prezenta lege, parcul industrial;

2. Cheltuielile de mentenanță comune - sumele de bani datorate administratorului parcului, de către rezidenții parcului, lunar, în baza contractului de administrare și în temeiul legii, 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;

3. Cheltuielile de mentenanță individuale - sumele de bani datorate administratorului parcului de către rezidentul parcului, lunar, în baza contractelor de prestări de servicii conexe (contracte de prestări servicii de distribuție utilități), reprezentând contravaloarea cheltuielilor efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de distribuție, 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 prevederile legale și regulamentul adoptat în acest sens;

4. Ccontravaloare utilități - sume de bani stabilite și datorate administratorului de către rezidenții parcului, în baza contractelor de furnizare și distribuție de gaze naturale, energie electrica, apă, canalizare, contracte încheiate conform legislației specifice;

5. Contract de administrare și contracte de 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, serviciile de întreținere (curatenie stradala, dezapezire, intretinere spatii verzi), exploatare, revizii, reparatii si deservire drumuri și iluminat public precum și constituirea în favoarea acestuia a unui drept de servitute ne-exclusiva privind accesul direct de la terenul aflat în folosința a rețeaua de drumuri de acces proprietatea administratorului parcului și la rețeaua de drumuri nationale, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip, inclusiv autovehicule trafic greu, precum și asigurarea tuturor și oricăror utilități și servicii necesare activităților desfășurate în cadrul parcului industrial, dintre care enumerăm, cu titlu exemplificativ: furnizarea și distribuția de gaze naturale, energie electrica, apă, servicii de canalizare, 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 – autoritate a administrației publice locale – Consiliul Județean Prahova – care a inițiat constituirea unui parc industrial;

7. Infrastructura parcului industrial - ansamblul de construcții, instalații, sieme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, strețele 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;

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, parcări 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 compensatorii evaluate anticipat prin intermediul regulamentelor, datorate de către cei care încalcă obligațiile ce izvorăsc din dispozițiile legii 186/2013, 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 nr.186/2013, cu forță obligatorie față de toți rezidenții parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare și funcționare a parcului 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; sau

(ii) în calitate de proprietar cesionar ori chiriaș, după caz, al unui imobil situat în perimetrul parcului industrial, care nu este proprietatea administratorului parcului;

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 nr.186/2013;

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 nr.186/2013.

II. Domeniile de activitate acceptate în Parcul Industrial Brazi

Art.2. S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A. urmărește ca în Parcul Industrial să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) afaceri, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe: furnizare de utilități (doar de Societatea –Administrator), 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.

Art.3. În Parcul Industrial Brazi, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului, conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Art.4. Data la care se dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial Brazi este data încheierii de către rezident a contractului de cesiune, închiriere, administrare și prestări servicii conexe cu S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A..

III. Obligațiile Societății-Administrator

Art.5. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A. îi revin, în principal, următoarele atribuții și obligații:

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

b) să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului, potrivit legii și prezentului Regulament;

c) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;

d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial Brazi;

e) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;

f) să încheie, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități;

g) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial Brazi;

h) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu;

i) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial Brazi, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;

j) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;

k) să colaboreze și să coopereze 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) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;

m) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele încheiate cu rezidenții și/sau în regulamentele proprii.

IV. Drepturile Societății-Administrator

Art.6. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A. îi revin, în principal, următoarele drepturi:

a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de cesiune, închiriere, administrare și prestări de servicii conexe, de utilități și a prezentului Regulament de Organizare și Funcționare;

b) dreptul exclusiv și discreționar de a alege furnizorul oricărei utilități necesare funcționării Parcului Industrial; rezidenții parcului industrial pot face propuneri cu caracter facultativ Societății-Administrator în ceea ce privește utilitățile necesare parcului industrial și furnizorii propuși, fără ca acesta să afecteze sau să restrângă dreptul acestuia menționat anterior;

c) recunoașterea competenței exclusive și discreționare a administratorului parcului în ceea ce privește orice fel de decizie de natură juridică, tehnică sau economică în legătură cu funcționarea parcului industrial și implica un transfer al puterii de decizie cu privire la aceste aspecte în favoarea administratorului parcului industrial; 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;

d) Societatea-Administrator are acces neîngrădit la orice elemente de infrastructură parcului industrial, chiar situate pe proprietatea rezidenților parcului industrial, în vederea verificării respectării obligațiilor rezidentului, stabilite contractual sau prin regulamente, și a asigurării funcționării optime a parcului industrial, cu notificarea prealabilă a rezidentului; administratorul parcului 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;

e) Societatea-Administrator are dreptul de a lua orice măsuri în vederea înlăturării oricăror obstacole, 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, lucrări și operațiuni privind limitarea poluării apei și terenului din Parcul Industrial, etc.

f) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial Brazi;

g) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Societatea-Administrator;

h) pentru serviciile conexe prestate de către administratorul parcului industrial, acesta este îndreptătit să primească contravaloarea utilitatilor furnizate, conform facturilor emise de proprii furnizori precum și o marjă stabilită contractual, în funcție de complexitatea serviciului prestat;

i) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.

V. Obligațiile rezidenților Parcului Industrial Brazi

Art.7. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A., rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele atribuții și obligații:

a) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la instituțiile în drept;

b) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea declarata Societății-Administrator;

c) 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;

d) 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;

e) să declare punct de lucru, pentru activitățile desfășurate în cadrul Parcului Industrial Brazi, în cazul în care își au sediul social în alta localitate;

f) să respecte normele de protecție a muncii și S.U. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;

g) să încheie doar cu Societatea-Administrator contractele de utilități (furnizare/distributie energie electrică și gaze naturale, prestarea serviciilor de alimentare cu apă și canalizare), în cazul în care Societatea-Administrator are posibilitatea tehnică de a oferi aceste utilități;

h) 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 (utilități) încheiate în nume propriu cu Societatea-Administrator;

i) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A.;

j) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;

k) să achite Societății-Administrator contravaloarea taxei de administrare prin care se asigură rezidenților serviciile de iluminat public, de curățire și deszăpezire în spații comune, de supraveghere a accesului în Parcul Industrial Brazi, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și a spațiilor verzi, servicii de transformare și distribuție a energiei electrice, va efectua demersurile necesare întreținerii și reparării rețelelor de utilități până la limita unității aflate în folosință/în proprietate precum și constituie în favoarea rezidenților un drept de servitute ne-exclusivă privind accesul direct de la terenul aflat în folosință acestora la rețeaua de drumuri de acces proprietatea Societății-Administrator și la rețeaua de drumuri naționale, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip, inclusiv autovehicule trafic greu.

l) să folosească unitatea/unitățile, 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 de la momentul obținerii calității de rezident;

m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de cesiune, de administrare și prestări de servicii conexe, de închiriere sau vanzare pe toată durata de existență a acesteia;

n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;

o) să respecte regulile și semnele de circulație în cadrul incintei Parcului Industrial Brazi și să nu blocheze cu marfuri, vehicule sau alte bunuri drumurile din Parcul Industrial Brazi;

p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;

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

r) să aducă la cunoștința tuturor angajaților, colaboratorilor și vizitatorilor normele de conduită stabilite prin contractul de administrare și prestări servicii conexe și prin regulamente și să asigure responsabilitatea totală în asigurarea respectării acestor norme de către terți, sub sancțiunea răspunderii pentru daunele provocate;

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

t) să iniție concilierea oricărei dispute intervenite între rezidentul în cauză și Societatea-Administrator, anterior formulării unei cereri în justiție.

V. Drepturile rezidenților Parcului Industrial Brazi

Art.8. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A., rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele drepturi:

a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor 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;

b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractelor de cesiune, închiriere de administrare și servicii conexe a contractelor de furnizare utilități încheiate în nume personal de către rezidenți cu Societatea-Administrator a Parcului;

c) 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.

VI. Infrastructura Parcului Industrial Brazi

Art.9. Parcul Industrial Brazi 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 și pluvială;

f) rețea de iluminat stradal și perimetral;

g) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare rezident;

h) rețea de telecomunicații, care aparține operatorilor zonali și naționali de telecomunicații.

Art.10. Racordarea rețelei de drumuri din interiorul Parcului Industrial se face la DJ 104 P, care face legătura cu Soseaua de centura vest a orașului Ploiești, fiecare unitate având acces indirect la rețeaua de drumuri naționale.

Art. 11 Alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale se realizează pe baza unui proiect tehnic avizat de către S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.(Operatorul de sistem) și a unui aviz de principiu emis de către S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A. Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua Parcului intră în sarcina rezidenților interesați.

Art.12. Racordarea la rețeaua de energie electrică se realizează din punctele de conexiune, proprietatea Societății-Administrator, care sunt conectate la stația electrică de distribuție energie electrică care se află în incinta parcului industrial.

Art.13. Rețeaua de apă din cadrul parcului este proprietatea Societății-Administrator, este racordată la rețeaua a operatorului zonal de apă S.C. AQUASAL UTILSERV S.R.L. și este adusă la limita de proprietate a majorității rezidenților Parcului Industrial Brazi.

Art.14. Rețelele de canalizare pluvială și menajeră sunt proprietatea Societății-Administrator, deservesc toți rezidenții din cadrul Parcului.

Art.15. Rețeaua de iluminat stradal și perimetral se află în proprietatea exclusivă a Societății-Administrator.

VII. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Brazi. Taxa de administrare

Art.16. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Brazi se realizează, în principal, în baza contractelor de închiriere, de administrare și servicii conexe și de utilități pe care S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A. le încheie cu rezidenții Parcului, în urma procedurii de selecție a operatorilor economici care au înregistrat oferte, care sunt negociate cu fiecare rezident în parte.

Art.17. Rezidenții au/pot dobândi(t) dreptul de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Brazi prin cumpararea unităților de la vechii rezidenți ai Parcului sau prin executare silită, cu acordul Societății-Administrator, cu condiția respectării prezentului regulament și a desfășurării activităților economice prevăzute în Legea nr. 186/2013.

Art.18. Rezidenților prezenți în Parcul Industrial Brazi le este interzis să subcesioneze/subînchirieze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator. În cazul obținerii aprobării Societății-Administrator, noile activități trebuie să respecte profilul general de activitate al Parcului. Rezidenților prezenți în Parcul Industrial Brazi le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, 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 Parcului.

Art.19. Exercițarea de către rezidenții Parcului Industrial Brazi a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune este reglementată prin prezentul regulament și contractul de administrare și servicii conexe, prezentat în Anexa nr.1 la prezentul Regulament.

Art.20. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și de prestări servicii conexe/contractului de administrare, pe toată durata exploatării terenului în Parcul Industrial Brazi, valoarea acesteia fiind stabilită de Societatea-Administrator pentru fiecare rezident al parcului prin contractul de administrare și prestări servicii conexe sau prin contractul de administrare, în cazul rezidenților care sunt proprietari ai terenurilor și/sau clădirilor situate în Parcul Industrial Brazi, modelul acestui contract fiind prezentat în Anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

Art.21. În schimbul taxei de administrare, Societatea-Administrator asigură rezidenților serviciile de iluminat public, de curățire și dezapezire în spații comune, de supraveghere a accesului în Parcul Industrial Brazi, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și a spațiilor verzi, servicii de transformare și distribuție a energiei electrice, va efectua demersurile necesare întreținerii și reparării rețelelor de utilități până la limita unității aflate în folosință/în proprietate precum și constituie în favoarea rezidenților un drept de servitute ne-exclusivă privind accesul direct de la terenul aflat în folosință acestora la rețeaua de drumuri de acces proprietatea Societății-Administrator și la rețeaua de drumuri județene/nationale, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip, inclusiv autovehicule trafic greu.

Art.22. Taxa de administrare, cuprinsă în contractele de administrare și servicii conexe sau în contractele de administrare, în cazul rezidenților care sunt proprietari ai clădirilor și/sau terenurilor din Parcul Industrial Brazi, este obligatorie pentru toți rezidenții și este calculată în funcție de suprafața de teren/construcție deținută, de cheltuielile cu amortizarea investițiilor (drumuri), de cheltuielile comune efectuate de Societatea-Administrator pentru asigurarea serviciilor prevăzute la art. 21 din prezentul Regulament, inclusiv costurile cu întreținerea și funcționarea stației electrice și salarizarea personalului care se ocupă de această stație.

Art.23. Actualizarea taxei de administrare, conform prezentului regulament, se va face prin simpla notificare a rezidenților, contractele considerându-se modificate prin notificarea transmisă de Societatea-Administrator; pentru rezidenții care sunt proprietari ai clădirilor și /sau terenurilor din Parcul Industrial Brazi, le revine obligația semnării contractelor de administrare, indiferent dacă desfasoară sau nu activitate în Parcul Industrial Brazi.

Art.24. În cazul în care unul din rezidenți refuză încheierea contractului de administrare, Societatea-Administrator poate factura taxa de administrare, având ca bază legală prezentul Regulament și își rezervă și dreptul de a acționa în instanță rezidentul respectiv pentru a-l obliga să încheie contract de administrare.

Art.25. Societatea-Administrator poate recurge la sistarea utilitatilor în cazul în care rezidenții Parcului refuză să semneze contractul de administrare.

VIII. Circulația în cadrul Parcului Industrial Brazi

Art.26. Accesul în Parcul Industrial Brazi se face doar prin cadrul punctelor de control asigurat de societatea de pază și protecție cu care administratorul parcului are încheiat contract și punctul de control

al societății Veolia Energie Prahova S.R.L.; excepție fac doar societățile care au acces direct la terenul aflat în folosință/proprietate, realizat cu avizul conducerii administratorului parcului.

Art.27. Toți reprezentanții rezidenții Parcului Industrial Brazi, precum și reprezentanții societăților cu care aceștia au relații comerciale, sunt obligați să se conformeze controlului agentului de pază de la punctele de control, respectiv trebuie să se supună controlului corporal, al bagajelor, în cazul pietonilor și autovehiculului cu care se deplasează.

Art.28. Se interzice accesul în incinta Parcului Industrial Brazi a băuturilor alcoolice sau substanțelor interzise și scoaterea oricărui bunuri fără documente justificative.

IX. Dispoziții finale

Art.29. Administratorul Parcului Industrial Brazi își rezervă dreptul de a modifica sau amenda prezentul regulament comunicând acest lucru rezidenților, conform prevederilor legale, înainte de aplicarea lor, fără a impune însă încheierea unui nou Regulament.

Art.30. Administratorul parcului industrial nu poate fi ținut de nicio prevedere a contractului de administrare și prestări servicii conexe (contract de administrare), după caz, de contractele de furnizare utilități în cazul în care un act normativ cu caracter general intervenit ulterior semnării acestor contracte modifică condițiile contractuale stabilite inițial. În această situație contractele se modifică de drept, noile condiții fiind obligatorii începând cu data stabilită pentru intrarea în vigoare a actului normativ modificator.

Art.31. Încalcarea de către rezidenți a oricărui obligații stabilite prin prezentul Regulament, prin contractele de administrare și de prestări servicii conexe, prin contractele de cesiune sau închiriere și prin contractele de furnizare utilități dau dreptul Societății-Administrator de a suspenda obligația de a presta serviciile contractate, până la îndeplinirea integrală a obligațiilor rezidenților.”

Art.32. Ordinea serviciilor care pot fi suspendate de către Societatea-Administratoarea este următoarea:

a) interzicerea accesului terților către unitatea rezidentului, pentru încălcarea obligațiilor stabilite contractual ce durează de mai bine de 30 zile;

b) întreruperea furnizării energiei electrice pe o perioadă de o oră în decursul unei săptămâni, pentru încălcarea obligațiilor stabilite contractual ce durează de mai bine de 40 de zile;

c) interzicerea accesului la infrastructura comună și sistarea utilităților pentru încălcarea obligațiilor stabilite contractual ce durează de mai bine de 60 de zile.

Art.33. Deșeurile toxice sau periculoase pentru sănătate nu vor putea fi depozitate în incinta parcului industrial, decât în incinte/amenajări care respectă avizele și autorizațiile de mediu, Rezidenții având obligația de a lua în regim de urgență măsurile necesare pentru ridicarea și distrugerea lor în conformitate cu dispozițiile igienico-sanitare și de mediu în materie; este interzisă arderea gunoaielor și a deșeurilor în incinta parcului industrial, sau pe terenul aferent acestuia, fără existența unei autorizații valabile de mediu.

Art.34. Prezentul Regulament de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial Brazi se va publica pe web site-ul propriu al Societății-Administrator (www.parcindustrialbrazi.ro) și se va aproba prin Hotărârea Consiliului de Administrație a S.C. Brazi Industrial Parc S.A. după cel puțin 30 de zile de la publicarea pe site-ul societății.

Prezentul Regulament este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial Brazi și completează/modifică toate contractele încheiate de Societății-Administrator cu aceștia.

**ANEXA 1 LA
REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE AL
PARCULUI INDUSTRIAL BRAZI**

**CONTRACTUL DE ADMINISTRARE
ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE
Nr..... din data de**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A., având sediul în com.Brazi , sat Negoiesti, str. Piatra Craiului nr. 13 Județul Prahova, cod poștal 107086, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J/29/1076/2005, CUI: RO 16451651, cont nr. RO74BRDE300SV10146513000 deschis la Banca BRD Ploiesti , reprezentată de dl. Ion Stoica cu funcția de Director General, **în calitate de ADMINISTRATOR**,

și

..... **S.R.L./S.A./P.F.A.**, cu sediul în, str., nr., județul, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J./.../....., cod de înregistrare fiscală având contul nr.deschis la, legal reprezentată prin, avand functia de, a v a n d funcția de - in **calitate de REZIDENT** al S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A,

IN BAZA PREVEDERILOR: Legii nr.186/2013 - privind constituirea și funcționarea Parcurilor Industriale, incheie prezentul contract de administrare și de prestări servicii conexe.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. 1.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie cedarea de către Administrator către Rezident, a dreptului de folosință asupra suprafeței de teren descrise mai jos si identificata in Anexa (in cadrul suprafeței Parcului Industrial) precum și a dreptului de folosință asupra infrastructurii existente și strict necesare activității acestuia în incinta S.C. Brazi Industrial Parc S.A, în schimbul plății de către Rezident a Redevenței și a Taxei de administrare menționate în Art.4 al prezentului contract. Terenul care face obiectul Contractului se află în proprietatea privată a S.C.Brazi Industrial Parc S.A, având următoarele elemente de identificare:

– **Suprafața mp :- LOT NR.** , număr cadastral:, conform plan de situatie si extrasului de Carte Funciara din anexate;

1.2. Suprafața de teren ce face obiectul prezentului contract va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării activităților CONFORM DOMENIULUI DE ACTIVITATE AL REZIDENTULUI.

1.3. Rezidentul va desfășura activități de producție, prelucrare, depozitare și livrare pentru care Rezidentul este autorizat la Registrul Comerțului, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele Parcurilor Industriale permise de lege.

III. DURATA CONTRACTULUI.

Art.2. 2.1. S.C. Brazi Industrial Parc S.A. cedează Rezidentului dreptul de folosință asupra imobilelor care fac obiectul prezentului contract, pe o durată de ani, începând cu data semnării prezentului Contract, urmand ca obligatiile de plata ale rezidentului sa devina astfel exigibile incepand cu data semnarii procesului verbal de predare-primire, dar nu mai tarziu de 60 de zile calendaristice.

2.2. Durata contractului poate fi prelungită prin act adițional, la solicitarea Rezidentului, cu respectarea cadrului legal. Solicitarea va fi făcută cu minim 180 de zile înaintea expirării prezentului contract. S.C. Brazi Industrial

Parc S.A nu are obligatia expresa si imperativa a prelungirii contractului, putand opta, dupa cum va crede de cuviinta si oportun, pentru prelungirea sau incetarea acestuia.

IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 3. 3.1. S.C. Brazi Industrial Parc S.A. declară, pe propria răspundere, următoarele:

3.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are în mod legal dreptul de administrare asupra Terenului care formează obiectul prezentului Contract.

3.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr. 1307 din 15 mai 2006 al Ministrului Administrație Internelor a fost obținut în mod legal, iar la data semnării acestui Contract, titlul asupra Parcului Industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

3.1.3. Terenul este predat in starea actuala, stare acceptata de Rezidentul Parcului.

3.1.5. 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.

3.1.6. Terenul are acces la drumurile publice prin rețeaua de drumuri interioare proprietate a S.C. Brazi Industrial Parc S.A.

3.2. **Rezidentul declară**, pe propria răspundere, următoarele:

3.2.1. 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 administrarea S.C. Brazi Industrial Parc S.A. și pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice.

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

3.2.3. Nu a fost declarat în faliment sau insolubil și, după cunostința sa, nu a fost formulată nici o acțiune sau cerere pentru declararea falimentului.

3.2.4. Nu există nici un act administrativ, nici o hotărâre judecătorească și nici un 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 Administrator prin prezentul Contract.

3.2.5. Informațiile prezentate de către Rezident sunt complete și reale.

3.2.6. Activitățile de producție și/sau serviciile pe care le va desfășura Rezidentul pe suprafața de teren cedată în folosință exclusivă respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nici o 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.

3.2.7. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind folosinta terenului si a infrastructurii feroviare va atrage exclusiv răspunderea acestuia.

V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.4. 4.1. Rezidentul va achita lunar:

- **cu titlu de redevență, suma de euro (construcție, in suprafata de mp) si euro (teren in suprafata de mp), la care se adauga T.V.A,**

- **cu titlu de taxa de administrare/mentenanta suma de euro/luna, la care se adauga T.V.A.**

4.2. În schimbul taxei de administrare, Societatea-Administrator asigură rezidenților serviciile de iluminat public, de curățire și dezapezire în spații comune, de supraveghere a accesului în Parcul Industrial Brazi și în spațiile comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și a spațiilor verzi, servicii de transformare și distribuție a energiei electrice, va efectua demersurile necesare

întreținerii și reparării rețelelor de utilități până la limita unității aflate în folosință/în proprietate precum și constituie în favoarea rezidenților un drept de servitute ne-exclusivă privind accesul direct de la terenul aflat în folosința acestora la rețeaua de drumuri de acces proprietatea Societății-Administrator și la rețeaua de drumuri naționale, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip, inclusiv autovehicule trafic greu.

4.3. Taxa de administrare se poate recalcula anual în funcție de evoluția tarifelor privind serviciile de mentenanță, paza, mediu, costul energiei electrice, etc. prin cota proporțională cu suprafața terenului ce revine Rezidentului.

4.4. Plata se poate face prin orice modalitate de plată efectivă, pe baza unei facturi emise de către Administrator, în contul nr. **RO74BRDE300SV10146513000** deschis la **BRD Ploiești** și/sau numerar la casieria Administratorului.

4.5. Facturile vor fi emise în primele zile ale fiecărei luni, iar prețul se va plăti în 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la emiterea facturii. Facturile vor fi emise în lei la cursul de schimb al B.N.R., anunțat pentru data facturării.

4.6. O copie a facturii va fi transmisă prin fax/e-mail în ziua emiterii acesteia, originalul urmând a fi expediat prin poștă, cu confirmare de primire sau ridicată personal de către rezident, prin reprezentant.

4.7. În cazul neplății Redevenței și/sau a Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data emiterii facturii, Rezidentul datorează S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A. 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.

4.8. Factura se consideră achitată la data înregistrării plății în extrasul bancar al Administratorului, inclusiv ziua plății, ori la data intrării numerarului în casieria acestuia sau prin orice mod prevăzut expres în alte reglementări legale de plată.

VI. GARANȚII

Art.5. 5.1. Administratorul garantează că el este proprietarul legal al terenului și că are dreptul să îl dea în folosința Rezidentului.

5.2. Administratorul își asumă responsabilitatea deplină a plății tuturor impozitelor și altor sarcini de natură fiscală ce pot fi percepute pentru terenul ocupat de Rezident.

5.3. Rezidentul va depune, la sediul locatorului, la semnarea contractului, o garanție în suma de euro reprezentând chiria și taxa de administrare, inclusiv TVA, pe trei luni.

5.4. Garanția poate fi constituită prin depunere numerar la casieria Administratorului sau prin instrument bancar, având înscrisă valoarea mai sus amintită, însoțit de un proces-verbal de predare-primire prin care locatorul îl împuternicește pe Administrator să scrie pe documentul predat data depunerii/scadentei.

5.5. Garanția prevăzută la alin. (1) și (2) ale acestui articol se va putea reține de Administrator numai în cazul în care Rezidentul înregistrează întârzieri la plată mai mari de 60 de zile, după o prealabilă notificare.

5.6. Retinerea garanției nu afectează dreptul Administratorului de a calcula penalități de întârziere calculate conform clauzei penale din prezentul contract și nici nu diminuează debitul datorat de Rezident rezultat din executarea contractului.

5.7. Garanția va fi remisă Rezidentului, în termen de 10 zile, în cazul încetării contractului, după ce Rezidentul și-a achitat toate obligațiile financiare rezultate din prezentul contract.

VII. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 6. 6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

6.1.1. De a exploata Terenul și infrastructura feroviara existentă pe Teren în mod direct, pe riscul său și pe răspunderea și pe cheltuiala sa;

6.1.2. De a folosi Terenul, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, de a nu le degrada sau deterioreza, astfel încât, exceptând uzura normală, să le mențină, cel puțin, în starea de la momentul încheierii prezentului Contract;

6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și să îi fie acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice;

6.1.4. Dacă pe parcursul derulării contractului S.C.BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A intenționează a vinde imobilele ce fac obiectul prezentului contract, Rezidentul va avea dreptul preferențial de le a cumpăra, cu respectare normelor legale în vigoare. În cazul în care Rezidentul intenționează să își exercite acest drept, acesta va transmite Administratorului o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra Terenul în termen de 30 (treizeci) zile lucrătoare de la data la care este înștiințat de intenția de vânzare. Înștiințarea comunicată Rezidentului va include și prețul de vânzare, aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor, rezultat în urma efectuării unei evaluări autorizate. Cheltuielile generate de investițiile realizate de Rezident se vor deduce din pretul vanzarii.

6.2. S.C BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A. are următoarele drepturi:

6.2.1. De a încasa Redevența totală, Taxa de administrare, Plata utilităților furnizate 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 Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului;

6.2.3. De a sesiza orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale.

6.2.4. De a inspecta Terenul, de a verifica stadiul și modul de realizare a lucrărilor propuse a se realiza.

6.2.5. Să procedeze la sistarea furnizării utilităților în situația neplății acestora pentru o perioadă mai mare de 30 (treizeci) de zile; în cazul în care administratorul își declară incapacitatea de a furniza unele dintre utilități (energie electrică, gaze naturale, energie termică, apă și canalizare), Rezidentul, cu acordul prealabil al Administratorului, va putea încheia astfel de contracte cu alți furnizori autorizați în acest sens, urmând a achita lunar/la scadență plata aferentă consumurilor înregistrate sau a altor servicii.

VIII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

7.1.1. Să demareze Proiectul propus – într-un termen de 90 de zile de la data semnării procesului verbal de predare–primire, al terenului liberat de sarcini, conform fișei investitorului.

7.1.2. Să folosească terenul, 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 de la momentul încheierii prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii;

7.1.3. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract, să nu cesioneze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra terenului, infrastructurii și asupra construcțiilor edificate pe terenul Administratorului sau să schimbe destinația Unității ori natura activității/activităților desfășurate, fara acordul expres (scris), prealabil al Administratorului;

7.1.4. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități autorizate, acceptate de către Administrator și conforme cu legislația în vigoare;

7.1.5. Să plătească Redevența, Taxa de administrare, Plata utilităților furnizate și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.4;

7.1.6. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție în vederea realizării proiectului și a construcțiilor propuse, precum și pe întreaga durată a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial Brazi, 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 Parcul Industrial Brazi;

7.1.7. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității;

7.1.8. Să realizeze lucrările proiectului propus și a construcțiilor, conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului și construcțiilor aferente vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare;

7.1.9. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv *Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu*, precum și să obțină acordul vecinilor rezidenți, dacă este cazul, pentru funcționarea Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract;

7.1.10. Să respecte normele de protecție a muncii și cele privind situațiile de urgență în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;

7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra bunurilor care reprezintă obiectul prezentului Contract, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, numai și numai cu acordul SC Brazi Industrial Parc SA , exceptând lucrările necesare și exclusive finalizării investiției asumate;

7.1.12. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial Brazi;

7.1.13. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Proprietar/Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A.;

7.1.14. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Terenului la locațiile specificate;

7.1.15. Să plătească Administratorului, lunar/la scadență pe lângă plata Redevenței și a Taxei de administrare conform clauzelor de mai sus consumul de apă, energie electrică, termică, gaze naturale, canalizare și al altor utilități ori contravaloarea cheltuielilor de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, în condițiile furnizării acestor utilități de către Administrator.

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

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

7.1.18. Cu excepția situației în care Rezidentul a cumpărat terenul ce face obiectul prezentului contract conform termenilor și condițiilor de mai sus, să predea la încetarea Contractului terenul și toate bunurile primite în stare corespunzătoare, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire.

7.2. S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A. 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 asigure accesul direct de la terenul principal la rețeaua de drumuri naționale, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip.

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 predea terenul Rezidentului și infrastructura aferentă; în cazul în care din motive obiective și neimputabile Administratorului — nu este posibilă respectarea termenului de 60 zile prevăzut pentru predarea-primirea Unității, Societatea Administrator se obligă să notifice Rezidentul referitor la prelungirea

termenului de predare-primire, fără atragerea vreunei sancțiuni pecuniare în sarcina Administratorului. La data predării imobilelor, se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a acestora, care va fi atașat ulterior la prezentul Contract (*Anexa Proces-verbal de predare-primire a imobilelor*) și se va semna de către ambele părți. Procesul-verbal de predare-primire a imobilelor va constata starea fizică a terenului și va atesta primirea efectivă a acestora de către Rezident, în vederea exploatării acestuia;

7.2.5. Să asigure, dacă este posibil, racordarea Rezidentului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, gaze naturale, energie termică) la limitele Terenului.

IX. INTRAREA IN VIGOARE A CONTRACTULUI

Art. 8. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe intră în vigoare la data semnării procesului verbal de predare-primire de către părțile implicate, dar nu mai tarziu de 60 de zile de la încheierea acestuia .

X. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 9. 9.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

9.2. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe 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 Redevența și/sau Taxa de Administrare în termen de 60 (saizeci) zile calendaristice de la data scadenței facturii aferente sumelor sus indicate;

b) în situația în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 60 (saizeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A. menționând caracteristicile acestei încălcări;

c) în situația în care Rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Brazi și nu remediază această situație într-un termen de 60 (saizeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A..

9.3. În situația apariției vreunui caz de încălcare de către vreuna din părți a clauzelor 9.2.1., 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. Rezidentul intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;

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

XI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ.

Art. 10. 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. Orice plată făcută de către Rezident către S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A. se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu penalitățile de intarziere, urmand cele mai vechi potrivit regulilor și dispozițiilor legale în vigoare.

XII. FORȚA MAJORĂ.

Art. 11. 11.1 In 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

XIII. LITIGII

Art. 12. 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 este 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. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 13. 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. In cazul in care contractul inceteaza prin ajungerea la termen, toate investitiile realizate de Rezident trec in proprietatea Administratorului, fara nicio despagubire din partea acestuia.

13.3. Anexele menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se încheie în același număr de exemplare ca și Contractul.

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediul S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A. în 2 (doua) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, având un număr de 8(opt) pagini și un număr deanexe.

ADMINISTRATOR,
S. C.BRAZI INDUSTRIAL PARC S. A.

REZIDENT,
..... **S.R.L./S.A./P.F.A.**

**ANEXA NR.2 LA
REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE AL
PARCULUI INDUSTRIAL BRAZI**

CONTRACTUL DE ADMINISTRARE

Nr..... din data de

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

S.C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S.A., având sediul în com.Brazi , sat Negoiesti, str. Piatra Craiului nr. 13 Județul Prahova, cod poștal 107086, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J/29/1076/2005, CUI: RO 16451651, cont nr. RO74BRDE300SV10146513000 deschis la Banca BRD Ploiesti , reprezentată de dl. Ion Stoica cu funcția de Director General, **în calitate de PRESTATOR**,

și

..... **S.R.L./S.A./P.F.A.**, cu sediul în, str., nr., județul, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J./.../....., cod de înregistrare fiscală având contul nr.deschis la, legal reprezentată prin, avand functia de, a v a n d funcția de, in **calitate de BENEFICIAR**, au convenit incheierea prezentului contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Obiectul contractului constă în asigurarea rezidenților serviciile de iluminat public, de curățire și deszăpezire în spații comune, de supraveghere a accesului în Parcul Industrial Brazi și în spațiile comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și a spațiilor verzi, servicii de transformare si distributie a energiei electrice, va efectua demersurile necesare întreținerii și reparării rețelelor de utilități până la limita unității aflate în folosință/în proprietate precum și constituie in favoarea rezidenților un drept de servitute ne-exclusiva privind accesul direct de la terenul aflat in folosinta acestora la rețeaua de drumuri de acces proprietatea Societății-Administrator și la rețeaua de drumuri judetene/nationale, cu suprafata drumului corespunzatoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip, inclusiv autovehicule trafic greu.

Art. 2 Serviciile oferite în baza acestui contract au ca scop garantarea de către prestator, că pe toată durata prezentului contract S.R.L. va beneficia de siguranța necesara desfășurării activității în bune condiții.

III.DURATA

Art. 3 Prezentul contract este valabil pe perioada in care beneficiarul are in proprietate imobile in incinta Parcului Industrial Brazi.

IV. MODALITĂȚI ȘI CONDIȚII DE PLATĂ

Art. 4 4.1. Taxa de administrare perceputa pentru serviciile prestate este de **lei/luna, fara TVA** și reprezintă o indemnizatie pentru serviciile asigurate de prestator S.R.L. care desfășoară activități economice pe teritoriul parcului industrial.

4.2. Taxa de administrare perceputa se recalculeaza la sfarsitul fiecarui an in functie de cheltuielile cu lucrarile de reparatii, de amortizari, de cresterile salariale sau de costurile cu intretinerea retelelor de drumuri si iluminat, a statiei electrice etc.

4.3. Plata de catre beneficiar a taxei de administrare, mentionata la art.4, pct. 4.1., nu exonereaza beneficiarul de efectuarea oricarei alte plati sau costuri similare catre prestator pentru energie electrica, apa, gaze naturale, canalizare etc.

Art. 5 5.1. Facturile vor fi emise in primele zile ale lunii contractuale, iar pretul se va plăți în 15 zile calendaristice de la data emiterii facturii.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar pe baza unei facturi emise de către prestator, pana la data scadenței stabilite de părți conform art. 5.1, în contul bancar al prestatorului RO74BRDE300SV10146513000 deschis la Banca BRD Ploiesti.

5.3. O copie a facturii va fi transmisa prin fax beneficiarului in ziua emiterii acesteia, originalul urmand a fi expediat prin posta, cu confirmare de primire.

5.4. În cazul în care pe documentul de plată nu se menționează obiectul plății, se consideră achitate facturile în ordine cronologica; penalitatile de intarziere se vor deconta inaintea debitului.

V. OBLIGAȚIILE PARȚILOR CONTRACTANTE

Art. 6 A. Drepturile și Obligațiile prestatorului:

Prestatorul are următoarele drepturi:

- a) Sa interzica accesul autovehiculelor si camioanelor pe drumurile asfaltate din parcul industrial daca au cauciucurile rotilor incarcate cu pamant, noroi sau pietris ce pot deteriora grav starea acestor drumuri. Accesul acestora se va face pe drumurile pietruite din sau de langa incinta.
- b) Sa intrerupa iluminatul in cazul deteriorarii unor instalatii ale S.C. Brazi Industrial Parc S.A., cand acestea se datoreaza beneficiarului, pana la remedierea defectiunilor;
- c) Sa incaseze la termenele stabilite contravaloarea facturilor emise.

Prestatorul are următoarele obligații:

- a) Să convină cu beneficiarul programul de revizii și reparații pentru instalațiile proprii S.C. Brazi Industrial Parc S.A.;
- b) Să efectueze reviziile și reparațiile planificate ale instalațiilor proprii prestatorului;
- c) Să ia imediat măsuri de remediere a defectiunilor survenite la instalațiile proprii prestatorului, semnalate de beneficiar;
- d) Să respecte obligațiile prevăzute în contractele de utilități;
- e) Sa aduca la cunostinta beneficiarului, in scris, modificarea taxei de administrare care face obiectul contractului, cu cel putin 5 zile calendaristice inainte de aplicare.

B. Drepturile și obligațiile beneficiarului:

Beneficiarul are următoarele drepturi:

- a) Să solicite, în scris, prestatorului luarea de măsuri pentru remedierea defectiunilor survenite la instalațiile prestatorului;
- b) Să utilizeze nediscriminatoriu spatiile de folosinta comuna.

Beneficiarul are următoarele obligații:

- a) Sa respecte regulile de circulatie impuse prin semnele existente in interiorul parcului industrial;
- b) sa accepte expres posibilitatea modificarii unilaterale a taxei de administrare, in conditiile modificarii costurilor privind cheltuielile cu lucrarile de reparatii, de

- amortizari, de creșterile salariale sau de costurile cu întreținerea rețelelor de drumuri și iluminat, a stației electrice din parcul industrial;
- c) Sa depoziteze deșeurile ușor inflamabile din procesul de producție în spații special amenajate;
 - d) Sa nu deterioreze cu intenție elementele din zona de acces la drumul public, împrejmuiri, semne de circulație, cablu electric, camere video, conducte etc;
 - e) Pentru o bună fluidizare a traficului, beneficiarul este obligat să-și instaleze firma vizibilă din drumul de acces interior;
 - f) Să achite contravaloarea facturilor emise de către prestator conform art. 4 și 5 din contract.
 - g) Sa nu blocheze accesul prestatorului și al celorlalți beneficiari pe drumurile din parcul industrial;
 - h) Sa respecte regulamentul de organizare și funcționare al parcului industrial, din momentul comunicării acestuia de către prestator;
 - k) în cazul în care beneficiarul va închiria imobilele unui tert, acesta va avea obligația de a prelua acest contract cu acordul prestatorului.

VI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 7 7.1. Partea care din culpă nu execută obligațiile asumate prin prezentul contract sau le execută necorespunzător, datorează celeilalte părți penalități și/sau despăgubiri în vederea reparării prejudiciului cauzat din culpa sa.

7.2. În cazul neplății prețului în termen de 15 zile calendaristice de la data emiterii facturii, beneficiarul datorează prestatorului penalități de întârziere de 0,05% pentru fiecare zi de întârziere calendaristică, începând cu prima zi lucrătoare după data scadenței până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în lei datorate. Totalul penalităților pentru întârziere în decontare nu poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

7.3. În cazul în care din vina exclusivă a beneficiarului, se aduce un prejudiciu prestatorului prin deteriorarea și împiedicarea utilizării drumului, prestatorul este exonerat de orice răspundere, iar beneficiarul va suporta toate cheltuielile ocazionate necesare refacerii drumului deteriorat cât și eventualele daune provocate celorlalți beneficiari. Beneficiarul va despăgubi prestatorul împotriva tuturor reclamațiilor, acțiunilor în justiție, daunelor-interese, costurilor, taxelor și cheltuielilor, indiferent de natura lor, rezultând din sau în legătură cu obligația prevăzută anterior.

Art. 8 Se va interzice accesul beneficiarului în incinta Parcului Industrial Brazi în cazul în care acesta nu-și respectă obligațiile asumate care au ca finalitate încetarea prezentului contract conform prevederilor art. 13, lit.a). În acest caz răspunderea pentru eventualele prejudicii cad în sarcina beneficiarului.

Art. 9 Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil ori insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

Art. 10 Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 30 zile de la apariție.

Art. 11 Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 5 (cinci) zile de la încetare.

VII. MODIFICAREA ȘI INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 12 Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul părților, prin act adițional.

Art. 13 Prezentul contract poate înceta în următoarele condiții:

- a) se reziliaza de drept, fără nicio altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, dacă acesta nu achită factura în termen de 60 de zile calendaristice de la emitere;
- b) în cazul în care beneficiarul nu mai are în folosință imobilele din incinta Parcului Industrial Brazi;
- c) cu acordul scris și prealabil al ambelor părți.

VIII. LITIGII

Art. 14 Orice dispută între părțile prezentului contract se va soluționa de către părți în mod amiabil prin discuții directe și, ulterior printr-o comisie de mediere, formată din reprezentanții ambelor părți.

În cazul în care o asemenea rezolvare amiabilă nu este posibilă, litigiul va fi înaintat instanțelor judecătorești competente din România.

XI. CLAUZELE FINALE

Art. 15 O parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte părți:

- a) De a face cunoscut contractul sau orice prevedere a acestuia unei terțe părți, în afara acelor persoane implicate în îndeplinirea contractului.
- b) De a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a contractului, în alt scop decât acela de a se îndeplini obligațiile contractuale.

O parte contractuală va fi exonerată de răspundere pentru dezvăluirea de informații referitoare la contract dacă:

- a) Informația era cunoscută părții contractante înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă parte contractantă;
- b) Informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte părți contractante pentru asemenea dezvăluire.

Art. 16 Limba care guvernează contractul este limba română.

Art. 17 17.1 Orice comunicare între părți referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris în limba română.

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

Art. 18 Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Art. 19 Părțile contractante nu vor avea dreptul să transfere obligațiile sau drepturile ce decurg din prezentul contract unei terțe părți, fără acordul scris al celeilalte părți.

Art. 20 Prezentul contract s-a încheiat astăzi în 2 (două) exemplare originale, un exemplar pentru **prestator** și un exemplar pentru **beneficiar** și intra în vigoare începând cu

ADMINISTRATOR,
S. C. BRAZI INDUSTRIAL PARC S. A.

REZIDENT,
..... S.R.L./S.A./P.F.A.