

1-69 p.

17/21.11.2019
HOTĂRÂRE

**privind însușirea Documentației tehnice pentru alipirea a două imobile
situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Documentației tehnice pentru alipirea a două imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb- proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 588909/1/14.11.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 589170/45/14.11.2019 al Direcției patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției juridice, prin care se propune însușirea Documentației tehnice pentru alipirea a două imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb;

Reținând prevederile art, 879 alin 1 Cod civil, ale art. 132 alin 1, 3 și 135, alin. 1 și 3 din Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 25 alin. 1 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, ale art. 6, alin. 6, lit. c, din Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, ale art. 28 și următoarele din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii nr. 818/2018 și ale Hotărârii nr. 516/2018;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă alipirea următoarelor imobile:

- imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, cu nr. cadastral 335493, teren în suprafață de 2221 mp., identificat ca parcela nr. 22, înscris în C.F. nr. 335493 Cluj-Napoca în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca;

- imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, cu nr. cadastral 335498, teren în suprafață de 1798 mp., identificat ca parcela nr. 27, înscris în C.F. nr. 335498 Cluj-Napoca în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

(2) Prin alipirea celor două imobile se va forma un singur corp cadastral, situat în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, în suprafață de 4019 mp.

Art. 2. Se aprobă înscrierea în cartea funciară a imobilul nou format, identificat la art. 1 alin (2), cu nr. cadastral nou, cu drept de proprietate asupra terenului în favoarea Municipiului Cluj-Napoca în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în suprafață de 4019 mp., categoria curți-construcții.

Art. 3. Se însușește Documentația tehnică pentru alipirea imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, întocmită de Zanc Mihaela-Adriana, persoană fizică autorizată să execute lucrări de cadastru, cu certificat de autorizare seria R-CJ-F nr. 0164, documentație ce se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,

Jr. Aurora Roșca

Nr. _____ din _____ 2019

(Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi)

2

ANEXA NR. 1.33 la regulament

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobil:** intravilanul Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

2. **Tipul lucrării:** Alipire teren.

3. **Scurtă prezentare a situației din teren:**

a. Operatiuni efectuate in faza de documentare a lucrarii:

In faza de documentare pentru efectuarea lucrarii s-au desfasurat urmatoarele operatiuni:

- Studierea documentelor puse la dispozitia persoanei autorizate de catre solicitantul lucrarii si stabilirea actelor necesare intocmirii documentatiei cadastrale;
- Consultarea arhivei OCPI/BCPI Cluj-Napoca in scopul verificarii situatiei imobilului si a vecinatatilor acestuia.

b. Identificarea imobilului:

- Identificare terenului s-a facut impreuna cu solicitantul, acesta indicand exact limitele imobilului in teren. Imobilul aferent Cartii Funciare nr. 335493, 335498 Cluj-Napoca.

c. Imobilul identificat are numarul de Carte Funciara 335493, 335498 Cluj-Napoca cu Nr. Cad: 335493, 335498, avand ca vecini: La N – imobilul nu este imprejmuit si se invecineaza cu Nr. Cad: 335502 - Drum , la V – imobilul nu este imprejmuit si se invecineaza cu Nr. Cad: 335494, 335497 la S – imobilul nu este imprejmuit si se invecineaza cu Nr. Cad: 335502 - Drum, iar la E – imobilul nu este imprejmuit si se invecineaza cu Nr. Cad:335492, 335499.

d. Localizarea imobilului: imobilul este situat in intravilanul Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, avand ca vecini: La N – imobilul nu este imprejmuit si se invecineaza cu Nr. Cad: 335502 - Drum , la V – imobilul nu este imprejmuit si se invecineaza cu Nr. Cad: 335494, 335497 la S – imobilul nu este imprejmuit si se invecineaza cu Nr. Cad: 335502 - Drum, iar la E – imobilul nu este imprejmuit si se invecineaza cu Nr. Cad:335492, 335499..

e. Situatia din teren :

- Suprafata masurata in teren a imobilului este de 4019 mp din masuratori.
- Imobilul are categoria de folosinta Curti Constructii.
- Terenul nu este imprejmuit.
- Imobilul este situat in trapezul L-34-48-C-a-2-I.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 335493 Cluj-Napoca

Nr. cerere	118620
Ziua	24
Luna	06
Anul	2019



100070722628

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	335493	2.221	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
118620 / 24/06/2019	
Act Administrativ nr. HOTĂRĂREA NR.456, din 24/05/2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 335493 a imobilului cu numarul cadastral 335493/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 284427 in scris in cartea funciara 284427;	A1
Act Administrativ nr. 129797, din 11/11/2011 emis de BCPI CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 430/29-11-2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA);	
B2 Se infiinteaza cartea funciara 284427 a imobilului cu numarul cadastral 284427/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 278391 in scris in cartea funciara 278391; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 284427/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 137670 din 30/11/2011;</i>	A1
Act Administrativ nr. 51, din 22/02/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 31266/21-03-2011 emis de OCPI CLUJ);	
B3 Se infiinteaza cartea funciara 278391 a imobilului cu numarul cadastral 278391/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 275125 in scris in cartea funciara 275125; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 284427/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 137670 din 30/11/2011;</i>	A1
Act Administrativ nr. 457, din 30/11/2010 emis de CONS LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 136268/08-12-2010 emis de OCPI CLUJ);	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA , în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 284427/Cluj-Napoca, in scrisa prin incheierea nr. 137670 din 30/11/2011;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

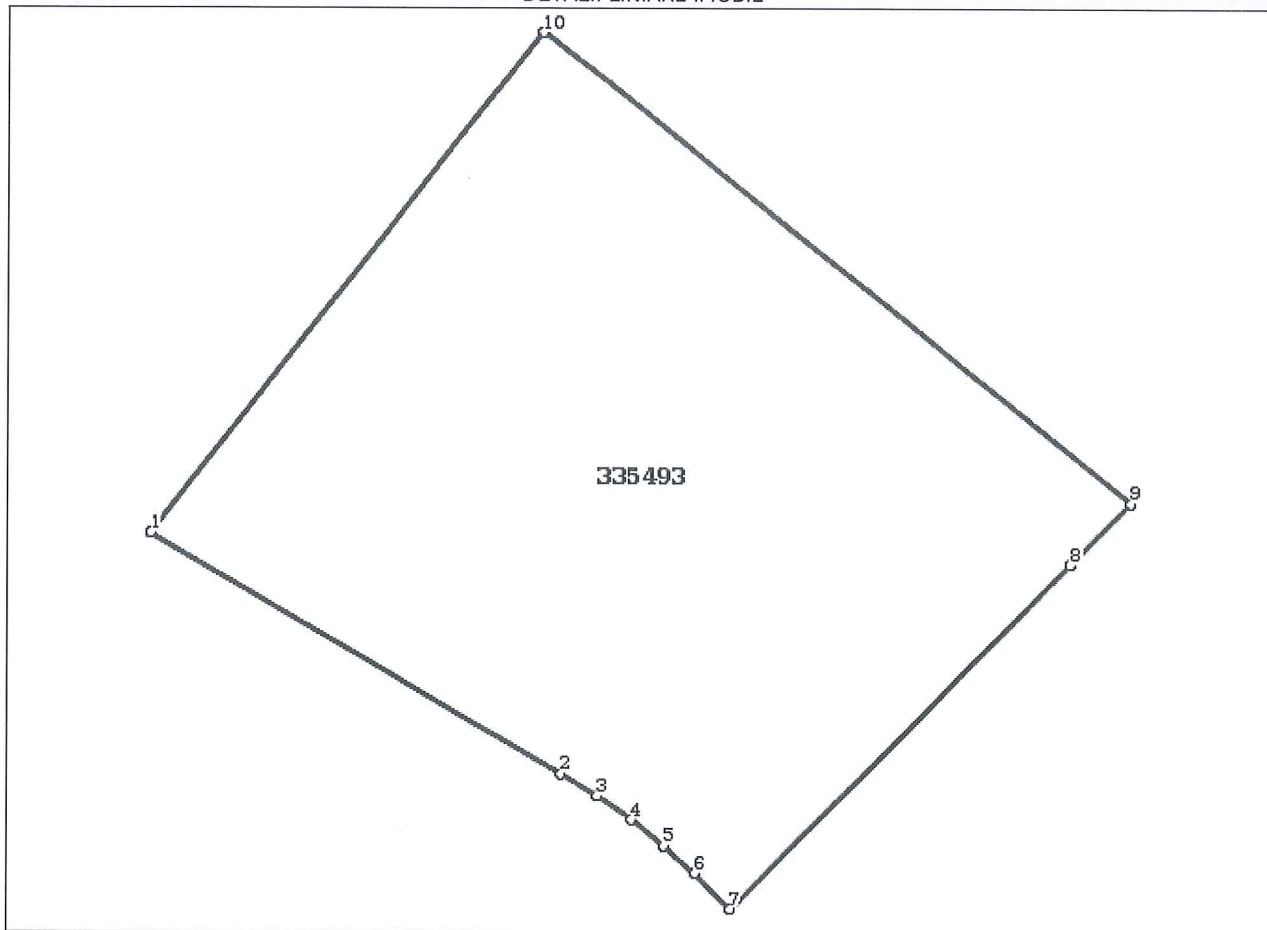
4

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
335493	2.221	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.221	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	34.54
2	3	3.001
3	4	3.004
4	5	3.004
5	6	3.012
6	7	3.667

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	35.0
8	9	6.264
9	10	54.566
10	1	46.022

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 1860 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.114/18-06-2019 în suma de 1860, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

09-07-2019

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

AMALIA MINTEUAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

Nr. cerere	118620
Ziua	24
Luna	06
Anul	2019

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 335498 Cluj-Napoca



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	335498	1.798	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
118620 / 24/06/2019		
Act Administrativ nr. HOTĂRĂREA NR.456, din 24/05/2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 335498 a imobilului cu numarul cadastral 335498/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 284427 inscris in cartea funciara 284427;	A1
Act Administrativ nr. 129797, din 11/11/2011 emis de BCPI CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 430/29-11-2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN CLUJ NAPOCA);		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 284427 a imobilului cu numarul cadastral 284427/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 278391 inscris in cartea funciara 278391; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 284427/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 137670 din 30/11/2011;</i>	A1
Act Administrativ nr. 51, din 22/02/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 31266/21-03-2011 emis de OCPI CLUJ);		
B3	Se infiinteaza cartea funciara 278391 a imobilului cu numarul cadastral 278391/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 275125 inscris in cartea funciara 275125; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 284427/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 137670 din 30/11/2011;</i>	A1
Act Administrativ nr. 457, din 30/11/2010 emis de CONS LOCAL AL MUN. CLUJ NAPOCA (act administrativ nr. 136268/08-12-2010 emis de OCPI CLUJ);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA , în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 284427/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 137670 din 30/11/2011;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

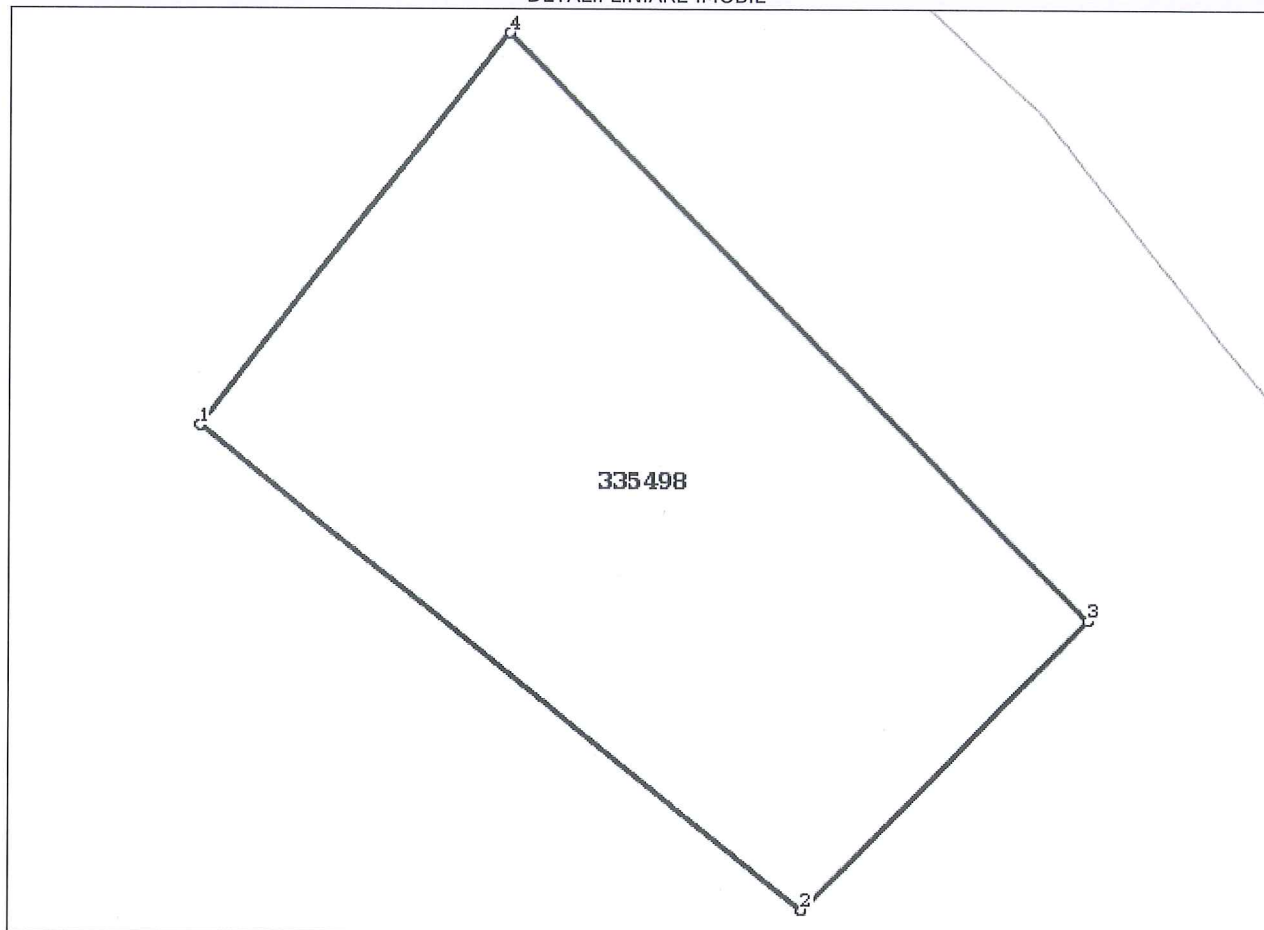
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
335498	1.798	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.798	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	54.566
2	3	28.735
3	4	58.234
4	1	35.25

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

8

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 1860 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.114/18-06-2019 în suma de 1860, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

09-07-2019

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

AMALIA MINTEUAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

9

Inventar de coordonate

INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiecție Stereografică 1970"

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	592552.425	391372.459
10	592535.137	391402.361
9	592533.564	391404.917
8	592531.850	391407.384
7	592530.004	391409.754
6	592528.025	391412.024
5	592525.464	391414.649
4	592550.230	391439.381
3	592554.663	391443.807
12	592574.996	391464.112
11	592616.145	391422.906
2	592588.518	391401.013



Intocmit:

Calculul suprafetelor din coordonate

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	592552.425	391372.459	34.540
10	592535.137	391402.361	3.001
9	592533.564	391404.917	3.004
8	592531.850	391407.384	3.004
7	592530.004	391409.754	3.012
6	592528.025	391412.024	3.667
5	592525.464	391414.649	35.000
4	592550.230	391439.381	6.264
3	592554.663	391443.807	28.735
12	592574.996	391464.112	58.234
11	592616.145	391422.906	35.250
2	592588.518	391401.013	46.022

Suprafata calculata din coordonate = 4019 mp



Intocmit:

H

4. **Operatiuni topo-cadastrale efectuate** pentru efectuarea ridicarilor topografice s-a utilizat GPS COMNAV T 300 cu dubla frecventa utilizand sistemul national ROMPOS. S-a intocmit planul de amplasament la scara 1:500. Coordonatele obtinute cu GPS-ul au fost determinate in sistem geografic si transformate in sistemul de referinta Stereografic 1970 cu ajutorul ultimei versiuni a programului de transcalcul TransDAT. Preciziile de determinare se incadreaza in tolerantele admise de ANCPI prin ODG 700 si ODG 1340. In urmatorul tabel este evidentiat inventarul de coordonate in sistemul de proiectie Stereo 1970 si calculul de suprafete. In urma calculului de suprafete s-a obtinut suprafata de 4019 mp.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	592552.425	391372.459	34.540
10	592535.137	391402.361	3.001
9	592533.564	391404.917	3.004
8	592531.850	391407.384	3.004
7	592530.004	391409.754	3.012
6	592528.025	391412.024	3.667
5	592525.464	391414.649	35.000
4	592550.230	391439.381	6.264
3	592554.663	391443.807	28.735
12	592574.996	391464.112	58.234
11	592616.145	391422.906	35.250
2	592588.518	391401.013	46.022

Data întocmirii: 20.08.2019

Semnătura și ștampila
Zanc Mihaela Adriana



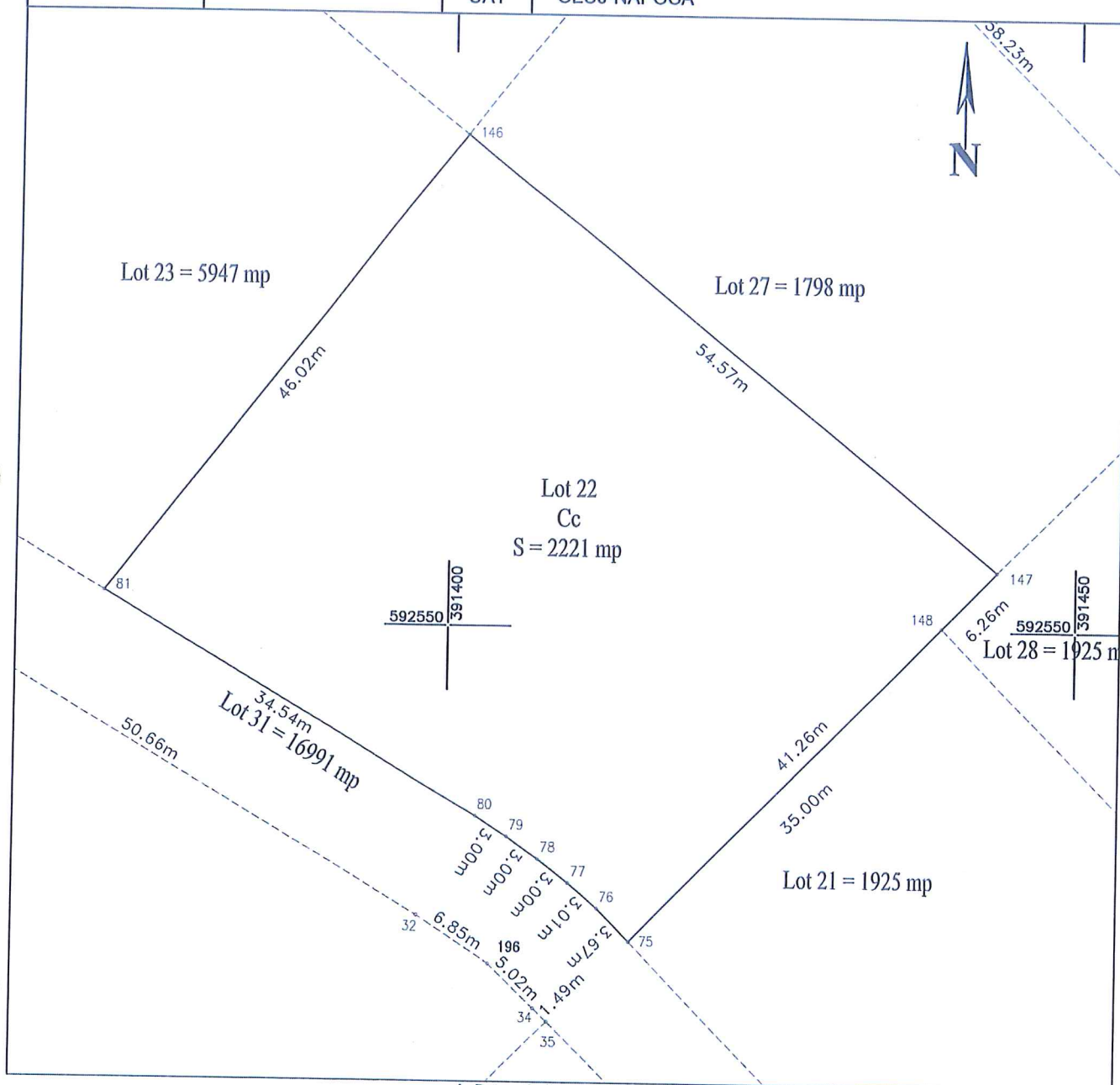
12

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

Nr. cadastral 335493	Suprafata masurata 2221	Adresa imobilului intravilanul Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.
--------------------------------	----------------------------	--

Cartea Funciara nr.	UAT	CLUJ-NAPOCA
---------------------	-----	-------------



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	CC	2221	Teren neimpregmuat. Lot 22
Total		2221	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 2221 mp

Suprafata din act = 2221 mp

Executant: Zanc Mihaela Adriana
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila
 Data: 04.2019

Inspector:
 Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa
 Data: 10.03.2019

Ștampila BCPI

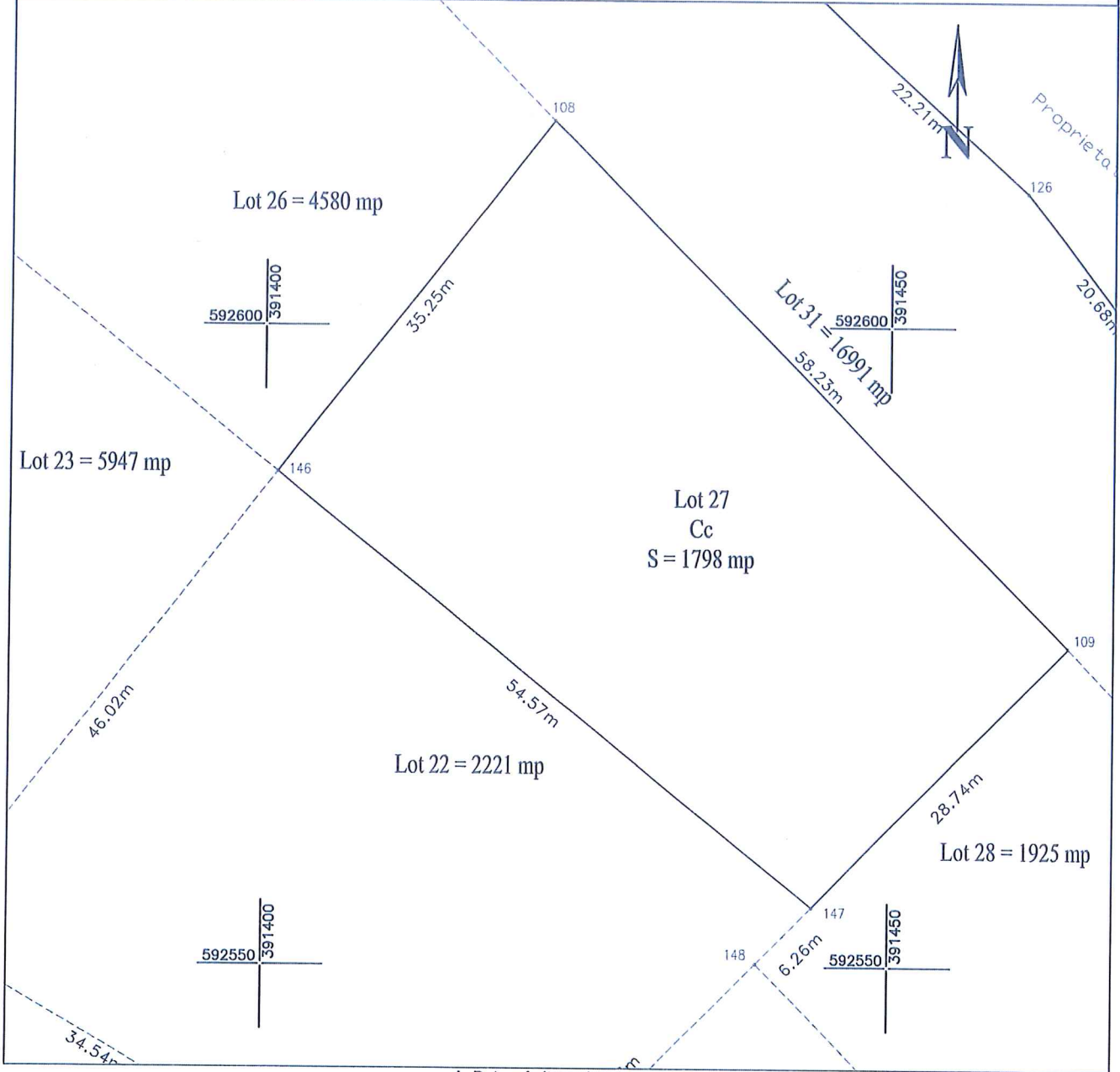
13

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
335498	1798	intravilanul Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Cartea Funciara nr.	UAT	CLUJ-NAPOCA
---------------------	-----	-------------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
1	CC	1798	Teren neimprejmuit. Lot 27
Total		1798	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1798 mp

Suprafata din act = 1798 mp

19

Executant: Zanc Mihaela Adriana
 Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila
 Data: 04.2019



Inspector:
 Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

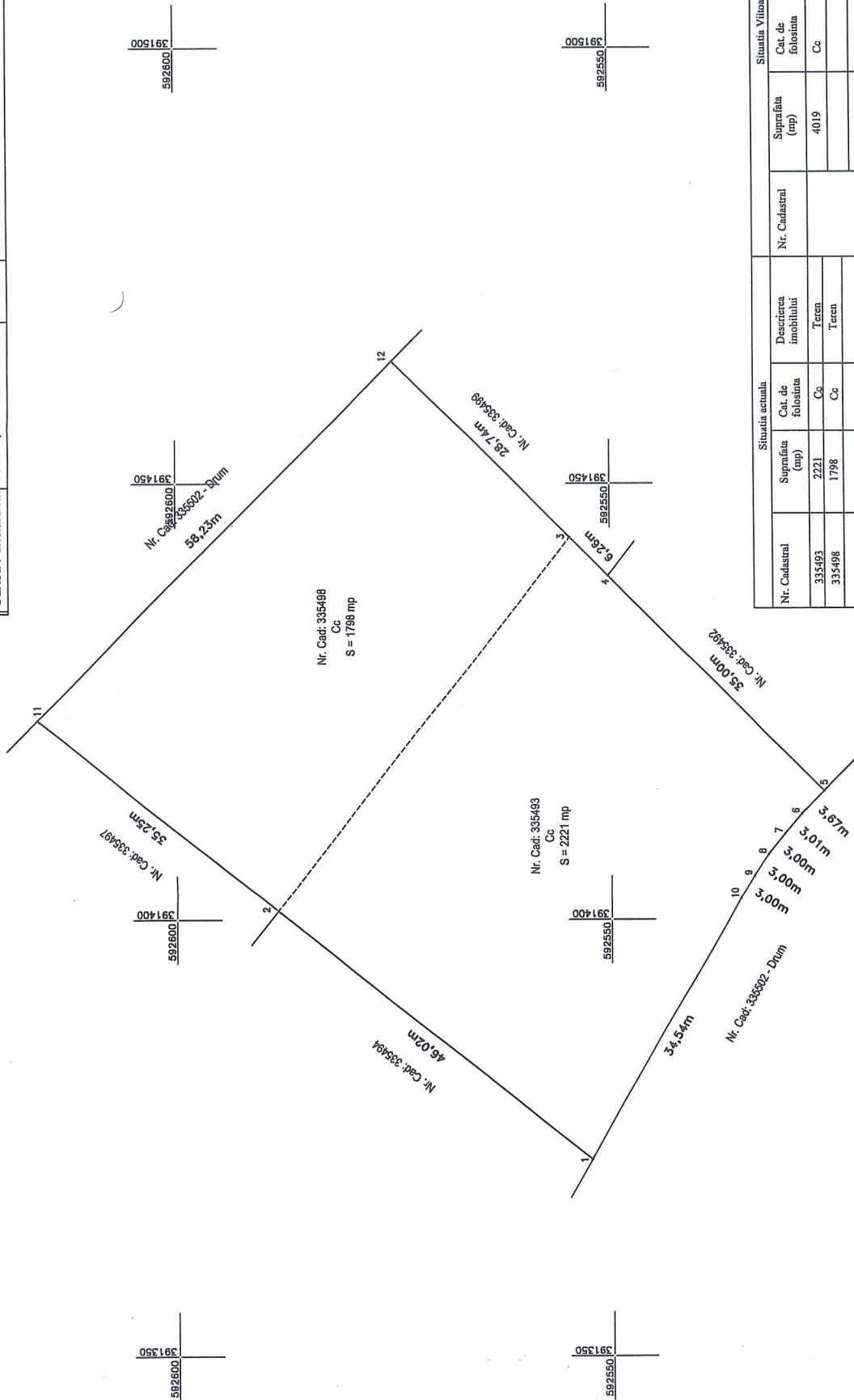
Semnătura și ștampila
 Data: 10/06/2019

Ștampila BCPI



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE ALIPIRE
Scara 1:500

Nr. cad.	Suprafata masurata	Adresa imobilului
335493, 335498	4019	Intravilan Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
Cartea Funciara nr. 335493, 335498		UAT CLUJ-NAPOCA



Situatia actuala			Situatia Viitoare		
Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Descrierea imobilului	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Descrierea imobilului
335493	2221	Teren		4019	Teren
335498	1798	Teren			
Total:			Total:	4019	

Executant: Zanc Mihaela Adriana Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea si integritatea documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 08.2019	Inspector: Confirma introducerea imobilului in baza de date integrat si arhivarea numelui cadastrat Semnatura si pusa Data: Stampila BCFI
---	---

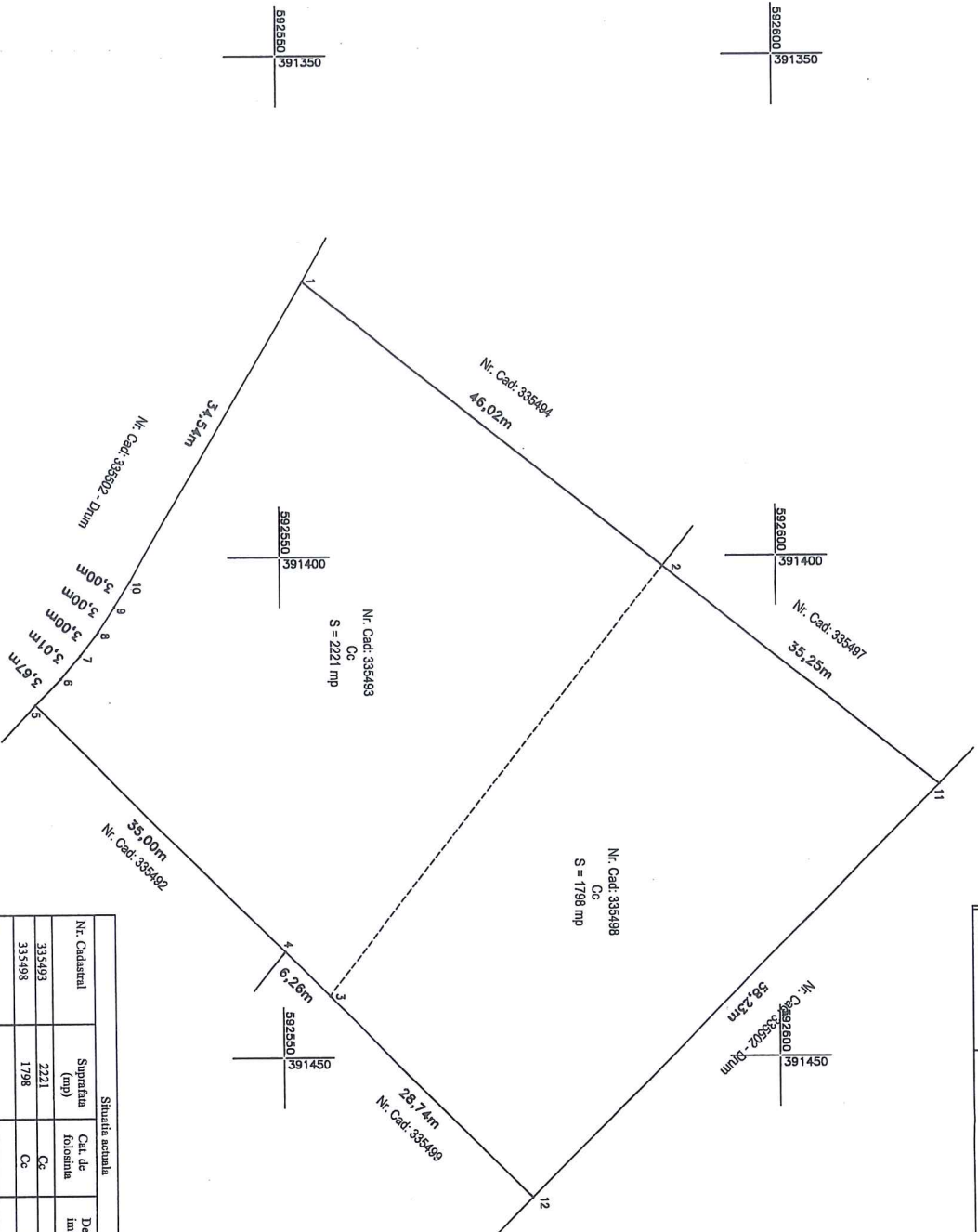


15

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE ALPIRE

Scara 1 : 500

Nr. cad.	Suprafata masurata	Adresa imobilului
335493, 335498	4019	intravilan Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
Cartea Funciara nr.	335493, 335498	UAT
		CLUJ-NAPOCA



Situatia actuala		Situatia Viitoare					
Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Cat. de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. Cadastral	Suprafata (mp)	Cat. de folosinta	Descrierea imobilului
335493	2221	Cc	Teren	4019	4019	Cc	Teren
335498	1798	Cc	Teren				
Total:				Total:			
4019				4019			

Executant: Zanc Mihaela Adriana
 Confirma executarea masurilorilor la teren, corectitudinea fiabilitatii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
 Semnatura si stampila
 Data: 08.2019

Inspector:
 Confirma introducerea imobilului in baza de date integrat si arhivarea numerului cadastral
 Semnatura si paraa
 Data:
 Stampila BCPI

16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
4019		Intravilan Murn. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Cartea Funciara	UAT	Cluj-Napoca
-----------------	-----	-------------

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Teren intravilan	Mentuni
1	Cc	4019		
Totali				
		4019		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentuni
Totali			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4019 mp

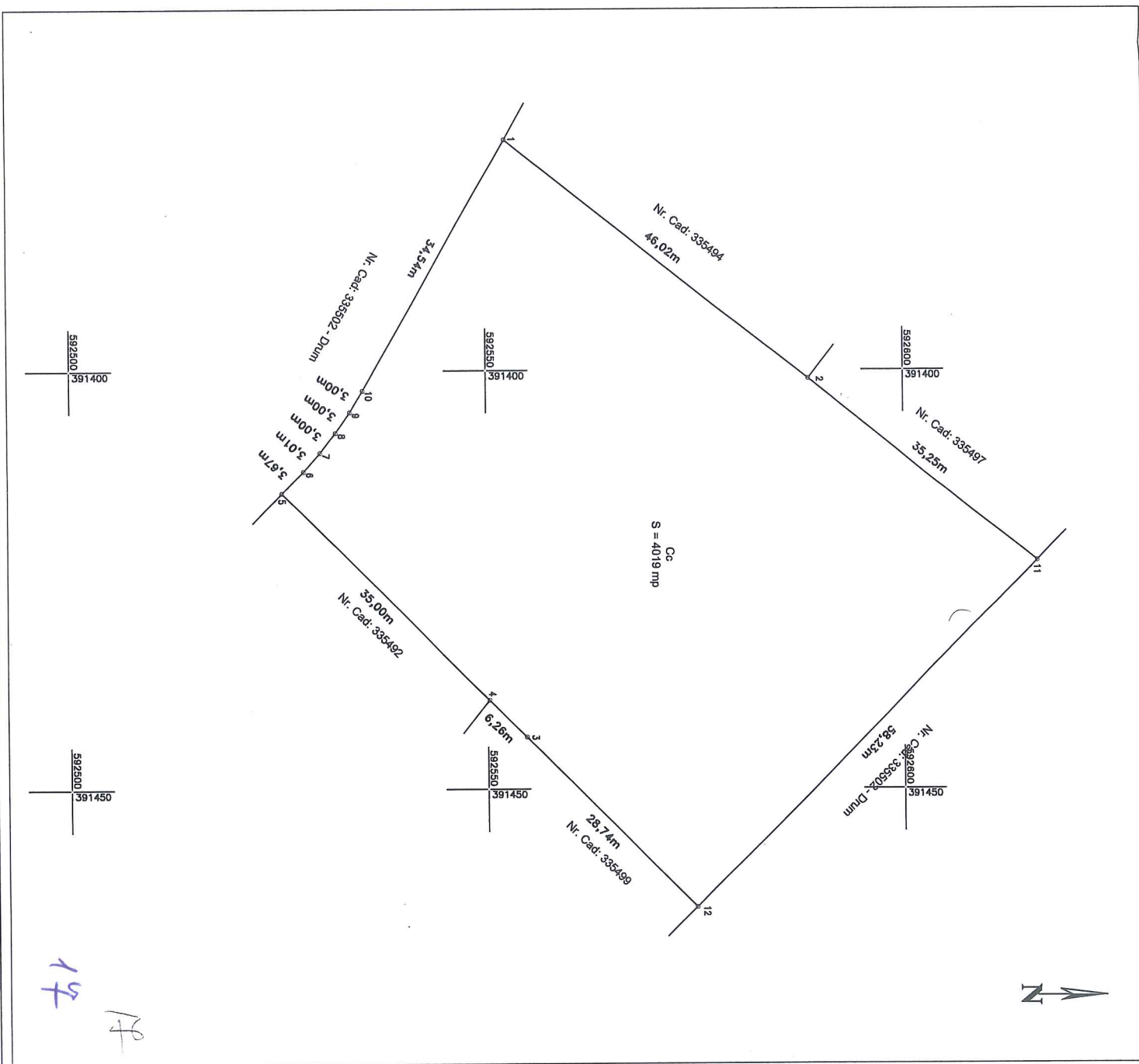
Suprafata din ect = 4019 mp

Executant: Zanc Mihaela Adriana

Confirm executarea inregistratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data: 08.2019

Inspector:
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrat si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si panta
Data:
Stampila BCPI



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
4019		Intravilan Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Cartea Funciara	UAT	Cluj-Napoca
-----------------	-----	-------------

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Destinatie
1	Cc	4019	Teren intravilan
Total			
		4019	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4019 mp

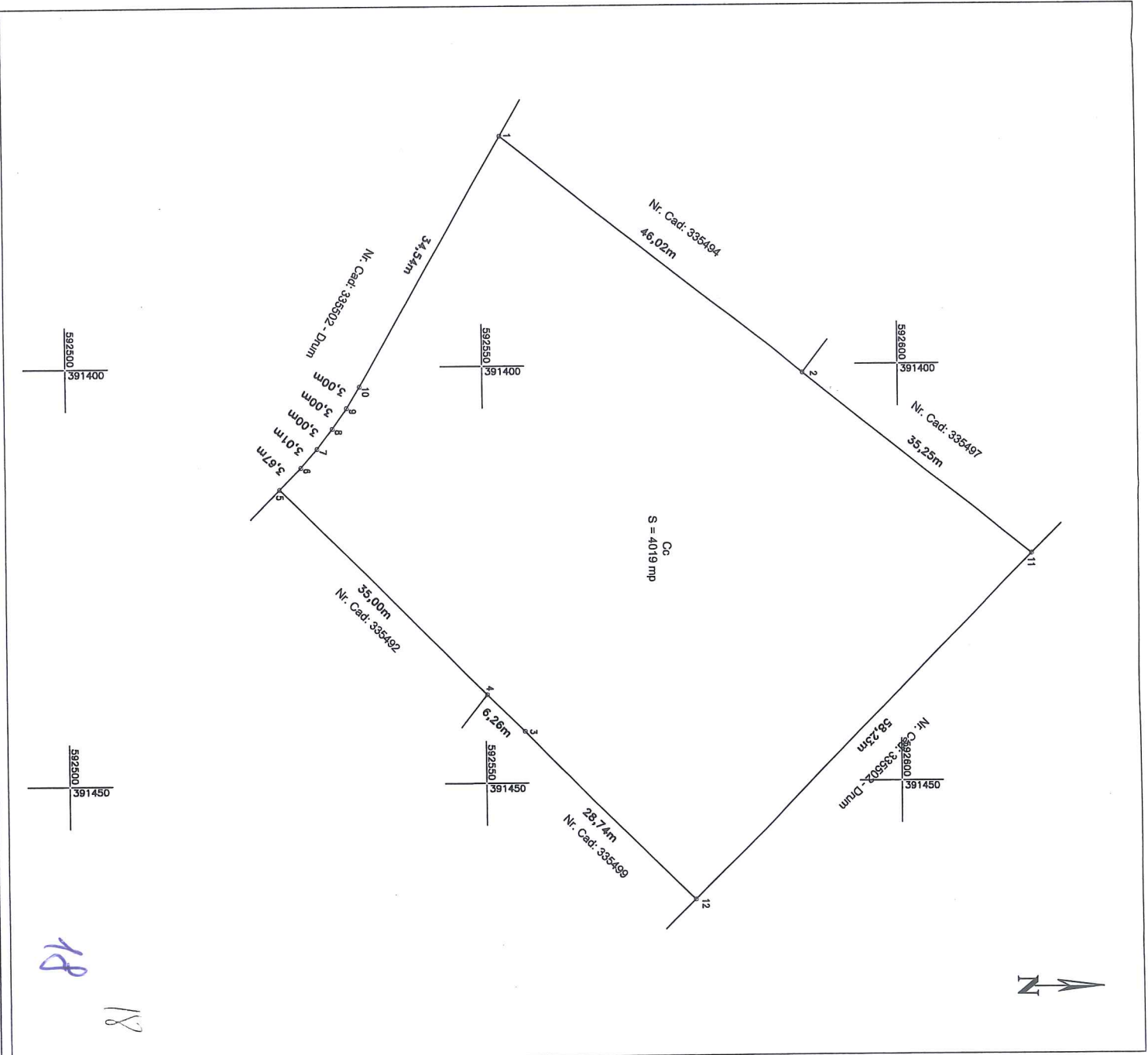
Suprafata din act = 4019 mp

Executant: Zanc Mihaela Adriana

Confirm executarea masuratiilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data: 08.2019

Inspector:
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrat si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si pusa
Data:.....
Stampila BCP



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind propunerea de însușire a Documentației tehnice pentru alipirea a două imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb

Prin adresa nr. 427412/22.08.2019, ASOCIAȚIA CLUSTER MOBILIER TRANSILVAN depune documentația de alipire a două imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, aflate în directă administrare și gestionare a societății Cluj Innovation Park, întocmită de Zanc Mihaela Adriana, persoană autorizată de ANCPI să efectueze lucrări de cadastru, cu Autorizația seria RO-C-FJ nr. 0164, prin care se propune alipirea imobilelor identificate astfel:

- imobilul-teren în suprafață de 2221 mp., identificat ca parcela nr. 22, cu nr. cadastral 335493, înscris în C.F. nr. 335493 Cluj-Napoca în, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca;

- imobilul-teren în suprafață de 1798 mp., identificat ca parcela nr. 27, cu nr. cadastral 335498, înscris în C.F. nr. 335498 Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Imobilele fac obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe (superficie) încheiate de S.C. INNOVATION PARK S.A. cu ASOCIAȚIA CLUSTER MOBILIER TRANSILVAN, nr. 393/24.06.2019, respectiv 394/24.06.2019 și au fost predate beneficiarului prin procesele-verbale de predare-primire încheiate în data de 17.07.2019.

Conform angajamentelor de investiții asumate, a declarațiilor pe proprie răspundere și a informațiilor privind activitățile viitoare, ASOCIAȚIA CLUSTER MOBILIER TRANSILVAN intenționează să realizeze în parcul industrial investiția Centru de excelență pentru mobilă, pentru activitățile descrise conform CAEN: cercetare-dezvoltare în alte științe naturale și inginerie, fabricarea de mobilă (bucătării, magazine, birouri), cercetare-dezvoltare în biotehnologie, în științe sociale și umaniste.

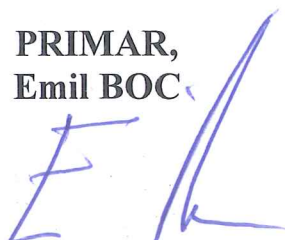
Alipirea celor două parcele este necesară pentru edificarea unei hale de producție de 2000 mp.

Prin alipirea celor două imobile se va forma un singur corp cadastral, cu număr cadastral nou, în suprafață de 4019 mp., cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Potrivit Notei interne din data de 05.09.2019 a Direcției generale urbanism, imobilele cu nr. cadastral 335493 și 335498 sunt cuprinse, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 115/2012, în zona de activități economice mici și mijlocii. Conform prevederilor art. 4 din PUZ pentru zona menționată, terenul minim construibil este de 1500 mp., cu un front la stradă de minim 30 m. Alipirea celor două imobile nu contravine regulamentului PUZ, parcela rezultată respectând condițiile de construibilitate.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind însușirea documentației tehnice pentru alipirea a două imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb.

PRIMAR,
Emil BOC



19

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA
PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

DIRECȚIA JURIDICĂ
Nr. 589170/45/30/14.11.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind propunerea
de însușire a documentației tehnice pentru alipirea a două imobile situate în
municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 588909 din data de 14.11.2019, al Primarului municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind însușirea documentației tehnice pentru alipirea imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb,

Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția juridică, prezintă următoarele:

Din perspectiva tehnică, arătăm că imobilele care fac obiectul documentației de alipire sunt situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, identificate astfel:

- imobilul-teren în suprafață de 2221 mp., identificat ca parcela nr. 22, cu nr. cadastral 335493, înscris în C.F. nr. 335493 Cluj-Napoca în, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca;

- imobilul-teren în suprafață de 1798 mp., identificat ca parcela nr. 27, cu nr. cadastral 335498, înscris în C.F. nr. 335498 Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Imobilele fac obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe (superficie) încheiate de S.C. INNOVATION PARK S.A. cu ASOCIAȚIA CLUSTER MOBILIER TRANSILVAN, nr. 393/24.06.2019, respectiv 394/24.06.2019 și au fost predate beneficiarului prin procesele-verbale de predare-primire încheiate în data de 17.07.2019.

Conform angajamentelor de investiții asumate, a declarațiilor pe proprie răspundere și a informațiilor privind activitățile viitoare, ASOCIAȚIA CLUSTER MOBILIER TRANSILVAN intenționează să realizeze în parcul industrial investiția Centru de excelență pentru mobilă, pentru activitățile descrise conform CAEN: cercetare-dezvoltare în alte științe naturale și inginerie, fabricarea de mobilă (bucătării, magazine, birouri), cercetare-dezvoltare în biotehnologie, în științe sociale și umaniste.

Alipirea celor două parcele este necesară pentru edificarea unei hale de producție de 2000 mp.

Prin alipirea celor două imobile se va forma un singur corp cadastral, cu număr cadastral nou, în suprafață de 4019 mp., cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Documentația întocmită de Zanc Mihaela Adriana, persoană autorizată de ANCPI să efectueze lucrări de cadastru, cu Autorizația seria RO-C-FJ nr. 0164, prin care se

propune alipirea imobilelor situate în zona Lomb, cuprinde toate documentele prevăzute de legislația în vigoare.

Potrivit Notei interne din data de 05.09.2019 a Direcției generale urbanism, imobilele cu nr. cadastral 335493 și 335498 sunt cuprinse, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 115/2012, în zona de activități economice mici și mijlocii. Conform prevederilor art. 4 din PUZ pentru zona menționată, terenul minim construibil este de 1500 mp., cu un front la stradă de minim 30 m. Alipirea celor două imobile nu contravine regulamentului PUZ, parcela rezultată respectând condițiile de construibilitate.

Prin adresa nr. 490618/26.09.2019, S.C. INNOVATION PARK S.A. își exprimă a cordul cu privire la alipirea celor două parcele.

Prin Nota internă nr. 490681/31.10.2019, Direcția juridică transmite punctul de vedere cu privire la operațiunea de alipire, în care se arată că:

„Raportat la: prevederile art. 879 alin. 1 Cod civil, coroborat cu dispozițiile art. 25 alin. 1 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare și ale art. 132 alin. 1 din REGULAMENTUL din 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014,

reținând prevederile art. 6, alin. 6, lit.c, teza a doua din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor în construcții, precum și dispozițiile art. 28 și următoarele din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la eliberarea certificatului de urbanism,

ținând cont de prerogativele titularului dreptului de administrare (astfel cum sunt stabilite la punctul 3 din Regulamentul de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Cluj Innovation Park, aprobat prin H.C.L. nr. 818/2018, precum și la art. 3 și 5 din Contractul de administrare a Parcului Industrial aprobat prin H.C.L. nr. 516/2018), conform cărora acesta poate să posede, să folosească bunul și să dispună de acesta în condițiile actului prin care i-a fost dat bunul în administrare, având în vedere și atribuțiile Consiliului Local cu privire la administrarea domeniului public al Municipiului Cluj Napoca (art. 129, alin. 2, lit. c din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ),

apreciem că, Municipiul Cluj Napoca, în calitate de proprietar al parcelelor nr. 22 și 27, identificate prin C.F. nr. 335493, cad. 335493 și C.F. nr. 335498, cad. 335498, poate dispune, în vederea unei mai bune exploatare a acestora, alipirea imobilelor cu respectarea prevederilor legale arătate mai sus.

Totodată, arătăm că, prevederile contractelor de suprafață nr. 393 și 394 din 24.06.2019 încheiate cu Asociația Cluster Mobilier Transilvan, nu produc efecte juridice asupra dreptului Municipiului Cluj Napoca de a opera modificări de carte funciară, iar acordul dat de Cluj Innovation Park nu este necesar, raportat la dispozițiile legale invocate.”

Din perspectiva juridică, arătăm că sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

1. Codul civil, potrivit căruia:

Art. 879 alin. 1 *”Imobilul înscris în cartea funciară se poate modifica prin alipiri, dacă mai multe imobile alăturate se unesc într-un singur imobil sau dacă se adaugă o parte dintr-un imobil la un alt imobil ori, după caz, se mărește întinderea acestuia”*,

2. Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7 din 13 martie 1996, republicată, potrivit căruia:

Art. 25 din (1) *Proprietarii unor imobile învecinate, în vederea unei mai bune exploatare a acestora, pot să le alipească într-un imobil, în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii.*

(2) *Actele de alipire și dezlipire a imobilelor înscrise în cartea funciară se încheie în formă autentică.*

3. *Ordinul nr. 700 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, potrivit căruia:*

Art. 132. (1) Imobilul poate fi modificat prin alipiri sau dezlipiri. Aceste operațiuni de modificare a imobilului au caracter material și nu implică nici un transfer de proprietate. Modificările care intervin prin operațiunile de alipire/dezlipire se fac pe baza unor documentații cadastrale recepționate de biroul teritorial și a consimțământului proprietarului exprimat prin înscris în formă autentică sau după caz prin hotărâre judecătorească definitivă.

(3) Proprietarii unor imobile alăturate, în vederea unei mai bune exploatare a acestora, pot solicita înscrierea alipirii în cartea funciară în baza actului de alipire, a unei convenții privind stabilirea cotelor-părți deținute din imobilul rezultat în urma alipirii, încheiată în formă autentică și a unei documentații cadastrale. (...)

Art. 135.

(1) Din punct de vedere tehnic:

b) alipirea este operațiunea prin care două sau mai multe imobile alăturate înscrise în cărți funciare distincte se unesc într-un singur imobil, rezultând o singură carte funciară.

(2) Documentația cadastrală de dezlipire/alipire conține:

- a) borderoul;*
- b) dovada achitării tarifului;*
- c) cererea de recepție;*
- e) declarația pe proprie răspundere cu privire la identificarea imobilului măsurat;*
- f) copiile actelor de identitate, în cazul proprietarilor persoane fizice/adeverință emisă de către serviciul public comunitar de evidența populației din care să rezulte datele de identificare sau certificatul constatator, în cazul persoanelor juridice;*
- g) copia extrasului de carte funciară pentru informare sau copia cărții funciare;*
- h) certificatul de urbanism, în cazurile prevăzute de lege;*
- i) inventarul de coordonate al punctelor de stație și al punctelor radiate;*
- j) calculul analitic al suprafețelor;*
- k) memoriul tehnic;*
- l) copia planului care a stat la baza înscrierii în cartea funciară a imobilului pentru care se solicită actualizarea.*
- m) planul de amplasament și delimitare cu propunerea dezlipire sau alipire;*
- n) planurile de amplasament și delimitare pentru fiecare imobil care rezultă din dezlipire/planul de amplasament și delimitare a imobilului rezultat din alipire;*

(3) Operațiunea de dezlipire/alipire a unui imobil este considerată finalizată în momentul înscrierii actului autentic de dezlipire/alipire în cartea funciară.

4. *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, potrivit căreia:*

Art. 6. alin. 6. Certificatul de urbanism se emite și în următoarele situații:

c) pentru cereri în justiție și operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect:

- comasarea, respectiv dezmembrarea terenurilor din/în cel puțin 3 parcele;*
- împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură;*

Operațiunile juridice menționate, efectuate în lipsa certificatului de urbanism, sunt lovite de nulitate. Solicitarea certificatului de urbanism este facultativă atunci când

22

operațiunile de împărțeli ori comasări de parcele fac obiectul ieșirii din indiviziune, cu excepția situației în care solicitarea este făcută în scopul realizării de lucrări de construcții și/sau de lucrări de infrastructură.

5. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

Art. 28 și următoarele referitoare la eliberarea certificatului de urbanism.

6. Art. 129 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Atribuțiile consiliului local, potrivit căruia :

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art, 879 alin 1 Cod civil, ale art. 100, 132 alin 1, 3 și 135, alin. 1 și 3 din Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 25 alin. 1 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, ale art. 6, alin. 6, lit. c, teza a doua din Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, ale art. 28 și următoarele din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii nr. 818/2018, ale Hotărârii nr. 516/2018 și ale art. 129 alin. 2 lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind însușirea documentației de alipire a două imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, întocmită de Zanc Mihaela Adriana, persoană fizică autorizată ANCPI, să execute lucrări în domeniul cadastrului prin Certificat de autorizare seria RO-CJ-F, Nr. 0164, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

**DIRECTOR,
IULIA ARDEUS**

**ȘEF SERVICIU,
MIHAELA MIRON**

Insp. Vlad Roman

Întocmit, Cons. Adriana David

DIRECȚIA JURIDICĂ

**DIRECTOR,
ALINA RUS**

16.11.2019

CONTRACT DE ADMINISTRARE

ȘI PRESTĂRI SERVICII CONEXE

- SUPERFICIE –

Nr. ~~309~~ 24.06.2019

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** (Proprietarul Terenului), cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, CUI 4305857, reprezentată de dl. Emil Boc – Primar,

1.2. **CLUJ INNOVATION PARK SA**, având sediul în Municipiul Cluj-Napoca, str. Roosevelt, nr. 2, ap. 16, Județul Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/1645/2014 CUI RO 33168451, cont nr. RO92 BTRL RON CRT 0255088601 deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dl. Alexandru Coroian, cu funcția de Director General, în calitate de ADMINISTRATOR al Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, pe de o parte,

și

1.3. **ASOCIAȚIA CLUSTER MOBILIER TRANSILVAN** cu sediul în localitatea Cluj-Napoca, strada Piața 1 Mai, nr. 4-5, etaj 3, sala III, județul Cluj, tel: 0745 888122, e-mail: ciprian.morcan@mobiliertransilvan.ro, înregistrată la Registrul Asociațiilor și Fundațiilor nr. 13/17.07.20112, având CIF/ C.U.I 30396110, cont IBAN nr. RO23BACX0000001271573000, deschis la Unicredit Bank, reprezentată legal de dl. Ioan Iancu, cu funcția de Președinte, în calitate de REZIDENT al Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, pe de altă parte.

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Terenul se află în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca și este în administrarea societății Cluj Innovation Park SA, în baza HCL nr. 516/2018 și a contractului nr. 243427/17.05.2018;
- În baza Ordinului nr. 6711/2017 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;
- Parcul Industrial Cluj Innovation Park funcționează sub directa gestionare și administrare a societății CLUJ INNOVATION PARK SA;

- Rezydentul este o entitate juridică care activează în **domeniul Cercetare – dezvoltare – inovare și Fabricare mobilă**, și și-a exprimat intenția fermă de a construi pe amplasamentul Parcului Industrial Cluj Innovation Park construcții pentru desfășurarea activităților sale potrivit Codurilor CAEN – 7219, 3102, 3101, 3109, 7211, 7220 și pentru a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezydentul a fost selectat în urma procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ desfășurată în perioada 02.04.2019 – 03.05.2019;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului Parcului Industrial Cluj Innovation Park, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 818/2018.

PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie cedarea de către Administrator către Rezydent, pe durată determinată, a dreptului de folosință asupra suprafeței de teren descrise mai jos („Unității”), în schimbul plății de către Rezydent a Redevenței menționate în Art. 5 de mai jos, precum și a dreptului de folosință asupra infrastructurii existente în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK („Infrastructurii”), în schimbul plății de către Rezydent a Taxei de Administrare menționate în Art. 5 de mai jos.

Terenul care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca și este situat în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK, având următoarele elemente de identificare:

- Suprafața: **2.221 mp**
- **parcela nr. 22**, conform planșei Anexa 1;

Terenul este inclus în suprafața mai mare pe care este situat Parcul Industrial Cluj Innovation Park („Proprietatea”).

- Număr cadastral: 284427 („Proprietatea”)
- Număr de carte funciară: 284427 („Proprietatea”)

2.2. Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării activităților potrivit Codurilor CAEN – 7219, 3102, 3101, 3109, 7211, 7220, conform Formular I – Anexă a prezentului contract.

Rezidentul va desfășura activități potrivit Codurilor CAEN – 7219, 3102, 3101, 3109, 7211, 7220 – potrivit Formularul I, care constituie Anexa 2, cu specificațiile privind investițiile asumate de rezident (Formular II – Angajament de investiții asumate de ofertant) care constituie Anexa 3, și alte activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcului industrial permise de lege.

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. cedează Rezidentului dreptul de folosință asupra Unității și asupra Infrastructurii existente în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK, pe o durată de 25 (douăzecișicinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract de administrare și de prestări servicii conexe („Durata”).

3.2. Durata contractului de suprafață poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, cu renegocierea redevenței.

3.3. La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are în mod legal dreptul de administrare asupra Terenului („Unității”) care formează obiectul prezentului Contract, teren aflat în proprietatea privată a Municipului Cluj-Napoca, în baza contractului de administrare nr.

243427/17.05.2018/2018, aprobat în baza HCL nr. 516/2018.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr. 6711/2017 al Ministrului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene a fost obținut în mod legal și, 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.

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

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

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

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

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

4.1.8. Terenul este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica Rezidentul să realizeze construirea Proiectului propus.

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Cluj-Napoca nr. 115/2012 (Anexa 4)

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

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

4.1.12. Are capacitatea, puterea și autorizarea deplină și a efectuat toate demersurile

necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.

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

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata terenul aflat în administrarea societății CLUJ INNOVATION PARK S.A. și pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice.

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

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

4.2.4. Nu există niciun 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.

4.2.5. Organul decizional al entității **ASOCIAȚIA CLUSTER MOBILIER TRANSILVAN** a aprobat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK, conform Hotărârii nr. 63/23.04.2019 a Adunării Generale a Asociației (AGA).

4.2.6. Informațiile prezentate de către Rezident în Oferta nr. **239/25.04.2019** și în documentele de identificare sunt complete și reale.

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

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

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

5. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul constituirii și exercitării dreptului de folosință asupra Unității, pe întreaga Durată, Rezidentul va plăti Administratorului o sumă reprezentând echivalentul în Lei al sumei de **61,25 Euro/mp/25 de ani**, fără T.V.A., după cum urmează:

5.1.1. Începând cu data semnării prezentului Contract, Rezidentul va achita Administratorului anual **1,7 Euro/mp, fără T.V.A.**, cu titlu de Redevență anuală, sumă ce se va plăti anual, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui an, cu excepția primei tranșe care se va achita în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la emiterea facturii.

5.1.2. Adicional, Rezidentul va achita Taxa de administrare în cuantum de **0,75 Euro/mp/an, fara TVA** echivalentul în lei de la data emiterii facturii conform cursului BNR, sumă ce se va achita anual, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui an. Taxa de administrare se va percepe de către Administrator începând cu data semnării procesului verbal de predare primire.

În schimbul Taxei de administrare, Administratorul va depune toate diligențele pentru a asigura următoarele Servicii: iluminat public, curățire și dezăpezire în spații comune, supraveghere acces în Parcul Industrial și în spații comune, întreținerea și repararea drumurilor interioare comune, monitorizarea și efectuarea demersurilor către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități, până la limita Terenului cedat în folosință Rezidentului.

5.1.3. Referitor la taxa de administrare, Rezidentul înțelege și acceptă că, în cazul în care există modificări excepționale ale circumstanțelor în baza cărora prezentul contract a fost încheiat, independent de vointa Administratorului, și indiferent de sursa sau natura lor, în special dacă costul utilităților ce deservește spațiile și zonele comune cunoaște o majorare semnificativă (cu cel puțin 4% pe o componentă de cost), îndeplinirea obligațiilor de către Rezident în temeiul Contractului poate deveni mai oneroasă, respectiv taxa de administrare va crește în măsura necesară acoperirii majorărilor costurilor. În acest caz Rezidentul își va da întreg concursul pentru adaptarea taxei de administrare urmând să accepte majorarea taxei fixe în cuantumul necesar acoperirii creșterii acestor costuri.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. la data scadenței stabilite de părți în contul nr. RO92 BTRL RON CRT 0255088601 deschis la Banca Transilvania.

5.3. Sumele prevăzute la articolele 5.1.1. și 5.1.2 se vor plăti în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturii.

Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

5.4. În cazul neplății Redevenței și/sau a Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează societății CLUJ INNOVATION PARK 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.

5.5. Prețul Terenului, Redevența și Taxa de administrare vor fi actualizate anual cu inflația în Zona Euro, așa cum este comunicată de Eurostat.

5.6. Pe lângă plata Redevenței și a Taxei de administrare către Administrator, Rezidentul se obligă să plătească lunar/la scadență serviciile de care beneficiază în mod direct și exclusiv și care au ca obiect, incluzând, dar fără a se limita la furnizarea apei, a energiei electrice, a

30

gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a al altor utilități și/ori contravaloarea cheltuielilor de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați sau refacturate de Administrator.

Referitor la energia electrică Rezidentului îi va fi refacturat costul energiei de pe joasă tensiune, contorizată, la care se adaugă costurile adiționale generate de transformarea de la medie tensiune.

6. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

6.1.2. De a folosi Unitatea, Infrastructura comună, respectiv Infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, de a nu le degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să le mențină 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 în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la Teren, cu maximă diligență și prudență, de a nu o degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract ;

6.1.4. De a beneficia de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate în Codul fiscal ;

Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, Rezidentul se obligă să întocmească și să transmită, pe propria cheltuială și pe proprie răspundere, autorităților competente documentația necesară, în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 2980/2013 și/sau cu alte acte normative naționale/locale în vigoare la data depunerii documentației.

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

6.2.1. De a încasa Redevența, Taxa de administrare 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, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK;

6.2.3. De a sesiza 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 Administrator.

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

6.2.5. De a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei, conform art.7.2.6. din prezentul Contract.

7.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**7.1. Rezidentul are următoarele obligații:**

7.1.1. Să dezvolte Proiectul propus reprezentând construcția unei unități destinate activității – CENTRU DE EXCELENȚĂ PENTRU MOBILĂ P+P1 parțial. Municipiul și Administratorul recunosc prin prezentul Contract că toate clădirile, construcțiile și instalațiile ce vor fi ridicate de către Rezident în baza acestui Contract devin și vor rămâne în proprietatea exclusivă a acestuia, împreună cu toate bunurile accesorii ale acestora, inclusiv conducte, cabluri și rețele electrice.

7.1.2. Să folosească Unitatea, Infrastructura comună, respectiv Infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu maximă diligență și prudență, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contractului de administrare și prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator și ale prezentului Contract;

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 Unității și asupra Infrastructurii sau să schimbe destinația Unității ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al Administratorului, acord ce nu va fi refuzat, condiționat sau întârziat în mod nerezonabil;

7.1.4. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în Regulamentul Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, care face parte integrantă din prezentul Contract (Formular II);

7.1.5. Să plătească Redevența, Taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V sau în contracte/facturile emise de Administrator;

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

7.1.7. Să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea Proiectului propus în termen de maximum 12 (douăsprezece) luni de la data intrării în posesia Unității, conform procesului verbal de predare-primire a amplasamentului și care reprezintă Anexa 9 la prezentul Contract.

Rezidentul îl va notifica pe Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea execuției lucrărilor de construcție.

Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție în vederea realizării Proiectului, precum și pe întreaga durată a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, Rezidentul va păstra integritatea infrastructurii/spațiilor comune din incinta Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, 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 CLUJ INNOVATION PARK.

7.1.8. Să înceapă, în termen de maximum 2 (doi) ani de la începerea lucrărilor de construcție, activitatea pentru care este autorizat și care respectă profilul de activitate al Parcului Industrial;

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

7.1.10. Să realizeze și să mențină numărul de angajați stipulat în Angajamentul referitor la personalul angajat, conform Anexei reprezentate de Angajamentul referitor la personalul angajat asumat de rezident, atașată la prezentul Contract (Anexa 7 – Formular III);

Obligația Rezidentului de a menține numărul de angajați inițial asumat și realizat rămâne valabilă pe toată durata desfășurării activității în Parcul Industrial Cluj Innovation Park.

Nerespectarea de către Rezident a obligației privind menținerea numărului de angajați, stipulat în Anexa 7 – Formular III, atrage după sine pierderea dreptului de a beneficia de facilitățile fiscale acordate de Municipiul Cluj-Napoca conform legii.

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

7.1.12. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (Anexa 8 – Formular IV), precum și să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract.

7.1.13. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. S.U. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.

7.1.14. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul

prezentului Contract, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate.

7.1.15. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, elaborate de Administratorul Parcului.

7.1.16. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Proprietar/Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A.

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

7.1.18. Să transfere, după caz, către Administrator dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului, în termenii și condițiile prevăzute în art. 7.2.6 de mai jos. Clădirile care formează Proiectul vor fi predate în starea în care acestea se află la data semnării de către părți a contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect vânzarea de către Rezident către Administrator a construcțiilor și/sau îmbunătățirilor existente pe Teren.

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

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

7.1.21. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de suprafață în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens.

După înscrierea dreptului real de suprafață în Cartea Funciară (Partea a III a) în favoarea sa, Rezidentul va pune, neîntârziat, la dispoziția Administratorului o copie certificată a încheierii

emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate.

7.1.22. Să predea la încetarea Contractului Unitatea în starea în care a primit-o, conform procesului-verbal de predare-primire, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire. În situația în care societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. decide să nu-și exercite dreptul de achiziționare a construcțiilor edificate de către Rezident pe Terenul aflat în folosința acestuia, dispozițiile clauzei 7.2.6 se vor aplica în mod corespunzător.

7.1.23. Rezidentul va fi obligat că la data încetării prezentului Contract, prin ajungerea la termen, să demoleze construcțiile Proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea, numai în situația în care Rezidentul nu a vândut construcțiile unei terțe persoane în conformitate cu dispozițiile clauzei 7.2.6., în termen de 1 (un) an de la data la care societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. a refuzat oferta de a cumpăra construcțiile. În ipoteza în care contractul va fi reziliat, Rezidentul va preda Unitatea conform stării inițiale, avută la data semnării procesului verbal de predare primire, și Rezidentul va fi obligat să suporte cheltuielile cu demolare construcțiilor.

7.1.24. Orice alte obligații derivând din Regulamentul Parcului Industrial Cluj Innovation Park, din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și din Noul Cod Civil.

7.2. CLUJ INNOVATION PARK 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.

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

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

7.2.5. Să predea terenul Rezidentului în termen de maximum 30 (treizeci) zile de la data semnării Contractului.

În cazul în care – din motive obiective și neimputabile Administratorului – nu este posibilă respectarea termenului de 30 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 terenului, se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a Terenului, care va fi atașat ulterior la prezentul Contract (Anexa Proces-verbal de predare-primire a terenului) și se va semna de către ambele părți. Procesul-verbal de predare-primire a terenului va constata starea fizică a terenului și va atesta primirea efectivă a Terenului de către Rezident, în vederea exploatării acestuia.

7.2.6. Administratorul are dreptul de a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit care va fi calculat la valoarea de piață a Proiectului la data depunerii ofertei, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent atașat notificării respective.

În cazul în care Administratorul nu comunică o notificare de cumpărare în intervalul de timp de mai sus, se va interpreta că a renunțat la opțiunea sa de a cumpăra Proiectul, cu excepția cazului în care părțile au convenit în alt sens.

În termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării, Rezidentul îi va aduce Administratorului la cunoștință dacă:

- (i) dorește să prelungească Durata Inițială, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Contract;
- (ii) decide să vândă Proiectul unui terț care a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Administrator, menționată mai sus;

În acest caz, terțul cumpărător va fi obligat în conformitate cu dispozițiile Contractului de vânzare-cumpărare să efectueze în cadrul Proiectului propus doar activitățile permise de lege în cadrul parcurilor industriale și de Regulamentul Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, precum și de a achita în continuare Administratorului taxa de administrare și taxa de folosință/redevența, care vor fi actualizate conform valorii de piață a Unității de la momentul respectiv, încheind în acest sens un contract de administrare și prestare servicii conexe cu

Administratorul;

(iii) este de acord cu vânzarea Proiectului către Administrator.

Netrimiteria de către Rezident a vreunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumpărare.

În cazul în care Rezidentul notifică Administratorul în sensul ca acceptă să vândă Proiectul acestuia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător până la expirarea Duratei, convenindu-se că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către Administrator în notificarea de mai sus.

7.2.7. Să depună toate diligențele pentru a asigura posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, gaz) la limitele Terenului.

Toate rețelele de utilități sunt prevăzute a se finaliza și a fi disponibile pentru conectare la limitele Terenului până la data semnării Procesului Verbal de predare-primire a parcelei, cel târziu.

Energia electrică va fi distribuită în interiorul Parcului Industrial la joasă tensiune.

Rețeaua de gaz metan va fi disponibilă în interiorul Parcului Industrial și va putea fi extinsă la solicitarea Rezidentului adresată distribuitorului autorizat de gaz.

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

7.2.9. CLUJ INNOVATION PARK S.A. va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitatea aflată în folosința acestuia.

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

7.2.11. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului

Industrial și/sau altor terți să prejudicieze drepturile Rezidentului asupra Unității sau drepturile Rezidentului constituite prin prezentul Contract și/ori care să afecteze în mod negativ utilizarea de către Rezident a Infrastructurii Parcului Industrial Cluj Innovation Park.

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

7.2.13. Să respecte și să monitorizeze respectarea întocmai a 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.

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

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

8. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe intră în vigoare la data semnării lui de către părțile implicate.

9. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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 adresată de Administrator Rezidentului:

a) în situația în care Rezidentul nu plătește Redevența și/sau Taxa de Administrare și/sau utilitățile în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii;

39

b) în situația în care Rezidentul nu folosește Unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite în prezentul contract și nu remediază această situație într-un termen de 30 (treizeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator;

c) în situația în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 30 (treizeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, menționând caracteristicile acestei încălcări;

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

e) în situația în care Rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK (anexat) și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A.

9.2.2. Prin simpla notificare a Rezidentului, dacă societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. nu respectă obligația de asigurare a folosinței imobilului și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident prin care se reclamă o astfel de încălcare.

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

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

9.4.1. Una dintre părți intră în procedura insolvenței/falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare, potrivit Legii nr.85/2014;

40

9.4.2. Titlul de Parc Industrial acordat Societății-Administrator CLUJ INNOVATION PARK S.A. încetează, este revocat sau anulat.

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

9.6. În cazul încetării/rezilierii, Administratorul are dreptul să intre în posesia Unității ce a format obiectul prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii, iar Rezidentul are obligația de a preda Unitatea în starea în care a fost primită. În cazul rezilierii contractului, din culpa Rezidentului, acesta are obligația să demoleze construcțiile Proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea și să restituie Unitatea în starea inițială, suportând toate costurile pentru aducerea Unității la starea inițială. În ipoteza în care Rezidentul nu procedează la aducerea Unității la starea avută la data predării primirii Unității, prin prezenta clauză Rezidentul îl autorizează pe Administrator să efectueze toate operațiunile necesare pentru aducerii Unității în starea inițială, pe cheltuiala Rezidentului, plus daune interese.

9.7. În cazul rezilierii/denunțării/încetării prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe, acesta va fi radiat din Cartea Funciară; Rezidentul suportând toate costurile aferente.

10. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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

10.4. Rezidentul este responsabil și va despăgubi Administratorul pentru amenziile,

reclamațiile, daunele provocate de Rezident, precum și de persoanele autorizate de către acesta, daune care provin direct sau indirect în urma oricărei încălcări a oricărei obligații a Rezidentului în baza prezentului Contract sau a Regulamentelor adoptate de Administrator.

11. FORȚA MAJORĂ

11.1 În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: dezastre naturale, cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări asimilate acestora, precum și orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora.

Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a părții sale din prezentul Contract în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

12. LITIGII

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

12.2. Acest Contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) se va deduce în fața instanței de judecată din Cluj-Napoca.

13. DISPOZIȚII FINALE

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

13.2. Părțile convin ca termenele și clauzele acestui Contract sunt confidentiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților nicio informație din Contract sau în legătură cu Contractul, fără acordul prealabil expres al celeilalte părți, cu excepția obligației legale de

dezvăluire (solicitarea instanțelor de judecată și a organelor de urmărire penală, în baza unei hotărâri judecătorești).

13.3. Chiriasul este de drept în intarziere în ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor care îi revin în temeiul prezentului Contract în conformitate cu termenii și condițiile detaliate în prezentul Contract.

13.4. Prezentul Contract reflectă în întregime vointa Partilor, contine intregul acord al Părților în ceea ce privește obiectul prezentului Contract, la data acestuia și înlocuiește orice acorduri, documente scrise, documente înainte de acest Contract sau negocierile care au avut loc în scris sau oral între Parți în ceea ce privește aspectele abordate în prezentul Contract.

13.5. Rezidentul înțelege și acceptă că, în cazul în care există modificări excepționale, imprevizibile ale circumstanțelor în baza cărora prezentul Contract a fost încheiat, independent de vointa Administratorului, și indiferent de sursele sau natura lor, îndeplinirea obligațiilor de către Rezident în temeiul Contractului poate deveni mai oneroasă din cauza creșterii costurilor aferente îndeplinirii lor, iar Rezidentul declară că este în întregime conștient de posibilitatea apariției unor astfel de situații și se angajează să îndeplinească obligațiile care îi revin în temeiul prezentului Contract, independent de astfel de modificări excepționale ale circumstanțelor în baza cărora prezentul Contract a fost încheiat.

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

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

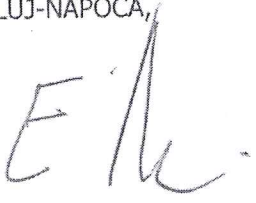

13.8. Prin semnarea prezentului contract, Partile confirma ca accepta in mod expres atât clauzele standard, cât și clauzele neuzuale cuprinse în prezentul contract, faptul ca toate prevederile acestuia au fost negociate și acceptate ca atare, semnarea contractului în forma prezenta echivalând cu acceptul expres al Părților privind toate clauzele contractuale.

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

- Anexa 1 – Schița

- Anexa 2 – Formular I – Informații privind activitățile viitoare
- Anexa 3 – Formular II – Angajamentele de investiții asumate de ofertant
- Anexa 4 – PUZ și proiect HCL 115/2012
- Anexa 5 – Certificat de Urbanism
- Anexa 6 – Regulamentul Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK
- Anexa 7 – Formular III – Angajamentele asumate de entitate referitoare la personalul angajat
- Anexa 8 – Formularul IV – Declarația ofertantului privind problemele de mediu
- Anexa 9 – Proces Verbal de Predare-Primire
- Anexa nr. 10 – Caiet de sarcini aferent procedurii de licitație

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, 24.06.2019....., la sediul CLUJ INNOVATION PARK S.A. în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

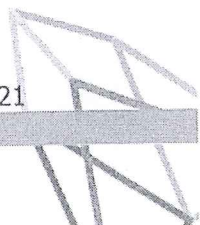
<p>PROPRIETAR,</p> <p>MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, Primar, Emil Boc</p> 	<p>REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL,</p> <p>ASOCIAȚIA CLUSTER MOBILIER TRANSILVAN Președinte, Ioan Iancu</p> 
---	---

ADMINISTRATOR,

CLUJ INNOVATION PARK S.A.
Alexandru Corojan
Director general



24



CONTRACT CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE

- SUPERFICIE –

Nr. 394/24.06.2019

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** (Proprietarul Terenului), cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, CUI 4305857, reprezentată de dl. Emil Boc – Primar,

1.2. **CLUJ INNOVATION PARK SA**, având sediul în Municipiul Cluj-Napoca, str. Roosevelt, nr. 2, ap. 16, Județul Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/1645/2014 CUI RO 33168451, cont nr. RO92 BTRL RON CRT 0255088601 deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dl. Alexandru Coroian, cu funcția de Director General, în calitate de ADMINISTRATOR al Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, pe de o parte,

și

1.3. **ASOCIAȚIA CLUSTER MOBILIER TRANSILVAN** cu sediul în localitatea Cluj-Napoca, strada Piața 1 Mai, nr. 4-5, etaj 3, sala III, județul Cluj, tel: 0745 888122, e-mail: ciprian.morcan@mobiliertransilvan.ro, înregistrată la Registrul Asociațiilor și Fundațiilor nr. 13/17.07.20112, având CIF/ C.U.I 30396110, cont IBAN nr. RO23BACX0000001271573000, deschis la Unicredit Bank, reprezentată legal de dl. Ioan Iancu, cu funcția de Președinte, în calitate de REZIDENT al Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, pe de altă parte.

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Terenul se află în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca și este în administrarea societății Cluj Innovation Park SA, în baza HCL nr. 516/2018 și a contractului nr. 243427/17.05.2018;
- În baza Ordinului nr. 6711/2017 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;
- Parcul Industrial Cluj Innovation Park funcționează sub directa gestionare și administrare a societății CLUJ INNOVATION PARK SA;
- Rezidentul este o entitate juridică care activează în **domeniul Cercetare dezvoltare – inovare și Fabricare mobilă**, și și-a exprimat intenția fermă de a

construi pe amplasamentul Parcului Industrial Cluj Innovation Park construcții pentru desfășurarea activităților sale potrivit Codurilor CAEN – 7219, 3102, 3101, 3109, 7211, 7220 și pentru a beneficia de serviciile oferite de Administrator;

- Rezidentul a fost selectat în urma procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ desfășurată în perioada 02.04.2019 – 03.05.2019;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului Parcului Industrial Cluj Innovation Park, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 818/2018.

PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie cedarea de către Administrator către Rezident, pe durată determinată, a dreptului de folosință asupra suprafeței de teren descrise mai jos („Unității”), în schimbul plății de către Rezident a Redevenței menționate în Art. 5 de mai jos, precum și a dreptului de folosință asupra infrastructurii existente în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK („Infrastructurii”), în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate în Art. 5 de mai jos.

Terenul care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca și este situat în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK, având următoarele elemente de identificare:

- Suprafața: **1.798 mp**
- **parcela nr. 27**, conform planșei Anexa 1;

Terenul este inclus în suprafața mai mare pe care este situat Parcul Industrial Cluj Innovation Park („Proprietatea”).

- Număr cadastral: 284427 („Proprietatea”)

46

Park („Proprietatea”).

- Număr cadastral: 284427 („Proprietatea”)

- Număr de carte funciară: 284427 („Proprietatea”)

2.2. Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării activităților potrivit Codurilor CAEN – 7219, 3102, 3101, 3109, 7211, 7220, conform Formular I – Anexă a prezentului contract.

Rezidentul va desfășura activități potrivit Codurilor CAEN – 7219, 3102, 3101, 3109, 7211, 7220 – potrivit Formularul I, care constituie Anexa 2, cu specificațiile privind investițiile asumate de rezident (Formular II – Angajament de investiții asumate de ofertant) care constituie Anexa 3, și alte activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. cedează Rezidentului dreptul de folosință asupra Unității și asupra Infrastructurii existente în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK, pe o durată de 25 (douăzecișicinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract de administrare și de prestări servicii conexe („Durata”).

3.2. Durata contractului de suprafață poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, cu renegocierea redevenței.

3.3. La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. declară, pe propria răspundere, următoarele:



4.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are în mod legal dreptul de administrarea asupra Terenului („Unității”) care formează obiectul prezentului Contract, teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca, în baza contractului de administrare nr. 243427/17.05.2018/2018, aprobat în baza HCL nr. 516/2018.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr. 6711/2017 al Ministrului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene a fost obținut în mod legal și, 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.

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

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

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

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

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

4.1.8. Terenul este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica Rezidentul să realizeze construirea Proiectului propus.

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Cluj-Napoca nr. 115/2012 (Anexa 4)

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

4.1.11. Prezentul contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Administrator și constituie obligația legală, valabilă și angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva

acesteia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.

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

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

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata terenul aflat în administrarea societății CLUJ INNOVATION PARK S.A. și pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice.

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

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

4.2.4. Nu există niciun 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.

4.2.5. Organul decizional al entității **ASOCIAȚIA CLUSTER MOBILIER TRANSILVAN** a aprobat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK, conform Hotărârii nr. 63/23.04.2019 a Adunării Generale a Asociației (AGA).

4.2.6. Informațiile prezentate de către Rezident în Oferta nr. **239/25.04.2019** și în documentele de identificare sunt complete și reale.

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

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

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

5. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul constituirii și exercitării dreptului de folosință asupra Unității, pe întreaga Durată, Rezidentul va plăti Administratorului o sumă reprezentând echivalentul în Lei al sumei de **61,25 Euro/mp/25 de ani**, fără T.V.A., după cum urmează:

5.1.1. Începând cu data semnării prezentului Contract, Rezidentul va achita Administratorului anual **1,7 Euro/mp, fără T.V.A.**, cu titlu de Redevență anuală, sumă ce se va plăti anual, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui an, cu excepția primei tranșe care se va achita în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la emiterea facturii.

5.1.2. Adițional, Rezidentul va achita Taxa de administrare în cuantum de **0,75 Euro/mp/an, fara TVA** echivalentul în lei de la data emiterii facturii conform cursului BNR, sumă ce se va achita anual, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui an. Taxa de administrare se va percepe de către Administrator începând cu data semnării procesului verbal de predare primire.

În schimbul Taxei de administrare, Administratorul va depune toate diligențele pentru a asigura următoarele Servicii: iluminat public, curățire și dezăpezire în spații comune, supraveghere acces în Parcul Industrial și în spații comune, întreținerea și repararea drumurilor interioare

comune, monitorizarea și efectuarea demersurilor către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități, până la limita Terenului cedat în folosința Rezidentului.

5.1.3. Referitor la taxa de administrare, Rezidentul înțelege și acceptă că, în cazul în care există modificări excepționale ale circumstanțelor în baza cărora prezentul contract a fost încheiat, independent de vointa Administratorului, și indiferent de sursa sau natura lor, în special dacă costul utilităților ce deservește spațiile și zonele comune cunoaște o majorare semnificativă (cu cel puțin 4% pe o componentă de cost), îndeplinirea obligațiilor de către Rezident în temeiul Contractului poate deveni mai oneroasă, respectiv taxa de administrare va crește în măsura necesară acoperirii majorărilor costurilor. În acest caz Rezidentul își va da întreg concursul pentru adaptarea taxei de administrare urmând să accepte majorarea taxei fixe în cuantumul necesar acoperirii creșterii acestor costuri.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. la data scadenței stabilite de părți în contul nr. RO92 BTRL RON CRT 0255088601 deschis la Banca Transilvania.

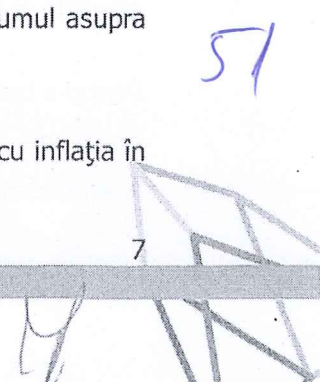
5.3. Sumele prevăzute la articolele 5.1.1. și 5.1.2 se vor plăti în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturii.

Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

5.4. În cazul neplății Redevenței și/sau a Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează societății CLUJ INNOVATION PARK 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.

5.5. Prețul Terenului, Redevența și Taxa de administrare vor fi actualizate anual cu inflația în Zona Euro, așa cum este comunicată de Eurostat.

57



5.6. Pe lângă plata Redevenței și a Taxei de administrare către Administrator, Rezidentul se obligă să plătească lunar/la scadență serviciile de care beneficiază în mod direct și exclusiv și care au ca obiect, incluzând, dar fără a se limita la furnizarea apei, a energiei electrice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a al altor utilități și/ori contravaloarea cheltuielilor de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați sau refacturate de Administrator.

Referitor la energia electrică Rezidentului îi va fi refacturat costul energiei de pe joasă tensiune, contorizată, la care se adaugă costurile adiționale generate de transformarea de la medie tensiune.

6. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

6.1.2. De a folosi Unitatea, Infrastructura comună, respectiv Infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, de a nu le degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să le mențină 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 în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la Teren, cu maximă diligență și prudență, de a nu o degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract ;

6.1.4. De a beneficia de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate în Codul fiscal ;

Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, Rezidentul se obligă să întocmescă și să transmită, pe propria cheltuială și pe proprie răspundere, autorităților competente documentația necesară, în conformitate cu Ordinul Ministrului

52

Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 2980/2013 și/sau cu alte acte normative naționale/locale în vigoare la data depunerii documentației.

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

6.2.1. De a încasa Redevența, Taxa de administrare 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, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK;

6.2.3. De a sesiza 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 Administrator.

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

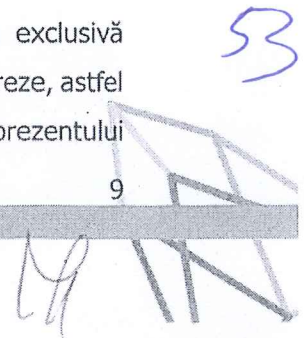
6.2.5. De a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei, conform art.7.2.6. din prezentul Contract.

7.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

7.1.1. Să dezvolte Proiectul propus reprezentând construcția unei unități destinate activității – CENTRU DE EXCELENȚĂ PENTRU MOBILĂ P+P1 parțial. Municipiul și Administratorul recunosc prin prezentul Contract că toate clădirile, construcțiile și instalațiile ce vor fi ridicate de către Rezident în baza acestui Contract devin și vor rămâne în proprietatea exclusivă a acestuia, împreună cu toate bunurile accesorii ale acestora, inclusiv conducte, cabluri și rețele electrice.

7.1.2. Să folosească Unitatea, Infrastructura comună, respectiv Infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu maximă diligență și prudență, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului



Contractului de administrare și prestări de servicii conexe, respectând prevederile legii, ale Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator și ale prezentului Contract;

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

7.1.4. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în Regulamentul Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, care face parte integrantă din prezentul Contract (Formular II);

7.1.5. Să plătească Redevența, Taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V sau în contracte/facturile emise de Administrator;

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

7.1.7. Să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea Proiectului propus în termen de maximum 12 (douăsprezece) luni de la data intrării în posesia Unității, conform procesului verbal de predare-primire a amplasamentului și care reprezintă Anexa 9 la prezentul Contract.

Rezidentul îl va notifica pe Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea execuției lucrărilor de construcție.

Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție în vederea realizării Proiectului, precum și pe întreaga durată a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, Rezidentul va

păstra integritatea infrastructurii/spațiilor comune din incinta Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, 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 CLUJ INNOVATION PARK.

7.1.8. Să înceapă, în termen de maximum 2 (doi) ani de la începerea lucrărilor de construcție, activitatea pentru care este autorizat și care respectă profilul de activitate al Parcului Industrial;

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

7.1.10. Să realizeze și să mențină numărul de angajați stipulat în Angajamentul referitor la personalul angajat, conform Anexei reprezentate de Angajamentul referitor la personalul angajat asumat de rezident, atașată la prezentul Contract (Anexa 7 – Formular III);

Obligația Rezidentului de a menține numărul de angajați inițial asumat și realizat rămâne valabilă pe toată durata desfășurării activității în Parcul Industrial Cluj Innovation Park.

Nerespectarea de către Rezident a obligației privind menținerea numărului de angajați, stipulat în Anexa 7 – Formular III, atrage după sine pierderea dreptului de a beneficia de facilitățile fiscale acordate de Municipiul Cluj-Napoca conform legii.

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

7.1.12. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (Anexa 8 – Formular IV), precum și să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract.

7.1.13. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. S.U. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.

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

7.1.15. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, elaborate de Administratorul Parcului.

7.1.16. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Proprietar/Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A.

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

7.1.18. Să transfere, după caz, către Administrator dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului, în termenii și condițiile prevăzute în art. 7.2.6 de mai jos. Clădirile care formează Proiectul vor fi predate în starea în care acestea se află la data semnării de către părți a contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect vânzarea de către Rezident către Administrator a construcțiilor și/sau îmbunătățirilor existente pe Teren.

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

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

7.1.21. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înscrierea în Cartea Funciară a

dreptului de superficție în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens.

După înscrierea dreptului real de superficție în Cartea Funciară (Partea a III a) în favoarea sa, Rezidentul va pune, neîntârziat, la dispoziția Administratorului o copie certificată a încheierii emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate.

7.1.22. Să predea la încetarea Contractului Unitatea în starea în care a primit-o, conform procesului-verbal de predare-primire, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire. În situația în care societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. decide să nu-și exercite dreptul de achiziționare a construcțiilor edificate de către Rezident pe Terenul aflat în folosința acestuia, dispozițiile clauzei 7.2.6 se vor aplica în mod corespunzător.

7.1.23. Rezidentul va fi obligat că la data încetării prezentului Contract, prin ajungerea la termen, să demoleze construcțiile Proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea, numai în situația în care Rezidentul nu a vândut construcțiile unei terțe persoane în conformitate cu dispozițiile clauzei 7.2.6., în termen de 1 (un) an de la data la care societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. a refuzat oferta de a cumpăra construcțiile. În ipoteza în care contractul va fi reziliat, Rezidentul va preda Unitatea conform stării inițiale, avută la data semnării procesului verbal de predare primire, și Rezidentul va fi obligat să suporte cheltuielile cu demolare construcțiilor.

7.1.24. Orice alte obligații derivând din Regulamentul Parcului Industrial Cluj Innovation Park, din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și din Noul Cod Civil.

7.2. CLUJ INNOVATION PARK 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.

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

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

ori din partea unor terți.

7.2.5. Să predea terenul Rezidentului în termen de maximum 30 (treizeci) zile de la data semnării Contractului.

În cazul în care – din motive obiective și neimputabile Administratorului – nu este posibilă respectarea termenului de 30 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 terenului, se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a Terenului, care va fi atașat ulterior la prezentul Contract (Anexa Proces-verbal de predare-primire a terenului) și se va semna de către ambele părți. Procesul-verbal de predare-primire a terenului va constata starea fizică a terenului și va atesta primirea efectivă a Terenului de către Rezident, în vederea exploatării acestuia.

7.2.6. Administratorul are dreptul de a face primul o ofertă de cumpărare a construcțiilor care compun Proiectul, sub condiția ca Administratorul să notifice Rezidentul în scris cu 2 (doi) ani înainte de expirarea Duratei. Notificarea va include, de asemenea, prețul de achiziție oferit care va fi calculat la valoarea de piață a Proiectului la data depunerii ofertei, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent atașat notificării respective.

În cazul în care Administratorul nu comunică o notificare de cumpărare în intervalul de timp de mai sus, se va interpreta că a renunțat la opțiunea sa de a cumpăra Proiectul, cu excepția cazului în care părțile au convenit în alt sens.

În termen de 12 (douăsprezece) luni de la primirea notificării, Rezidentul îi va aduce Administratorului la cunoștință dacă:

- (i) dorește să prelungească Durata Inițială, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai sus în Contract;
- (ii) decide să vândă Proiectul unui terț care a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Administrator, menționată mai sus;

În acest caz, terțul cumpărător va fi obligat în conformitate cu dispozițiile Contractului de vânzare-cumpărare să efectueze în cadrul Proiectului propus doar activitățile permise de lege

În cadrul parcurilor industriale și de Regulamentul Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, precum și de a achita în continuare Administratorului taxa de administrare și taxa de folosință/redevența, care vor fi actualizate conform valorii de piață a Unității de la momentul respectiv, încheind în acest sens un contract de administrare și prestare servicii conexe cu Administratorul;

(iii) este de acord cu vânzarea Proiectului către Administrator.

Netrimiteria de către Rezident a vreunei notificări nu se va interpreta în niciun caz drept o acceptare a ofertei de cumpărare.

În cazul în care Rezidentul notifică Administratorul în sensul ca acceptă să vândă Proiectul acestuia, părțile vor întreprinde toate măsurile necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare corespunzător până la expirarea Duratei, convenindu-se că transmiterea proprietății se va realiza în schimbul prețului oferit de către Administrator în notificarea de mai sus.

7.2.7. Să depună toate diligențele pentru a asigura posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, gaz) la limitele Terenului.

Toate rețelele de utilități sunt prevăzute a se finaliza și a fi disponibile pentru conectare la limitele Terenului până la data semnării Procesului Verbal de predare-primire a parcelei, cel târziu.

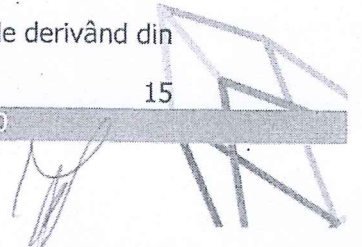
Energia electrică va fi distribuită în interiorul Parcului Industrial la joasă tensiune.

Rețeaua de gaz metan va fi disponibilă în interiorul Parcului Industrial și va putea fi extinsă la solicitarea Rezidentului adresată distribuitorului autorizat de gaz.

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

7.2.9. CLUJ INNOVATION PARK S.A. va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitatea aflată în folosința acestuia.

7.2.10. Să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, și să își execute în mod corespunzător obligațiile derivând din



acestea, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia.

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

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

7.2.13. Să respecte și să monitorizeze respectarea întocmai a 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.

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

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

8. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe intră în vigoare la data semnării lui de către părțile implicate.

9. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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 adresată de Administrator Rezidentului:

- a) în situația în care Rezidentul nu plătește Redevența și/sau Taxa de Administrare și/sau utilitățile în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii;
- b) în situația în care Rezidentul nu folosește Unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite în prezentul contract și nu remediază această situație într-un termen de 30 (trezeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator;
- c) în situația în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 30 (trezeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, menționând caracteristicile acestei încălcări;
- d) în cazul în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la Art. VII, punctele 7.1.6., 7.1.7. și 7.1.8. din prezentul Contract, respectiv cele referitoare la începerea lucrărilor de proiectare și procedurile pentru obținerea autorizației de construire pentru a permite dezvoltarea Proiectului, la începerea lucrărilor de construcție pentru realizarea proiectului propus și la începerea activității propriu-zise;
- e) în situația în care Rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK (anexat) și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A.

9.2.2. Prin simpla notificare a Rezidentului, dacă societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. nu respectă obligația de asigurare a folosinței imobilului și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident prin care se reclamă o astfel de încălcare.

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

9.4. De asemenea, Contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția

instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, în oricare din următoarele situații:

9.4.1. Una dintre părți intră în procedura insolvenței/falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare, potrivit Legii nr.85/2014;

9.4.2. Titlul de Parc Industrial acordat Societății-Administrator CLUJ INNOVATION PARK S.A. încetează, este revocat sau anulat.

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

9.6. În cazul încetării/rezilierii, Administratorul are dreptul să intre în posesia Unității ce a format obiectul prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii, iar Rezidentul are obligația de a preda Unitatea în starea în care a fost primită. În cazul rezilierii contractului, din culpa Rezidentului, acesta are obligația să demoleze construcțiile Proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea și să restituie Unitatea în starea inițială, suportând toate costurile pentru aducerea Unității la starea inițială. În ipoteza în care Rezidentul nu procedează la aducerea Unității la starea avută la data predării primirii Unității, prin prezenta clauză Rezidentul îl autorizează pe Administrator să efectueze toate operațiunile necesare pentru aducerii Unității în starea inițială, pe cheltuiala Rezidentului, plus daune interese.

9.7. În cazul rezilierii/denunțării/încetării prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe, acesta va fi radiat din Cartea Funciară; Rezidentul suportând toate costurile aferente.

10. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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

10.4. Rezidentul este responsabil și va despăgubi Administratorul pentru amenzi, reclamațiile, daunele provocate de Rezident, precum și de persoanele autorizate de către acesta, daune care provin direct sau indirect în urma oricărei încălcări a oricărei obligații a Rezidentului în baza prezentului Contract sau a Regulamentelor adoptate de Administrator.

11. FORȚA MAJORĂ

11.1 În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: dezastre naturale, cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări asimilate acestora, precum și orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă și exterioară activității părților și a agenților lor autorizați, care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora.

Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a părții sale din prezentul Contract în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

12. LITIGII

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

12.2. Acest Contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) se va deduce în fața instanței de judecată din Cluj-Napoca.

13. DISPOZIȚII FINALE

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

63

Contract.

13.2. Părțile convin ca termenele și clauzele acestui Contract sunt confidentiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților nicio informație din Contract sau în legătură cu Contractul, fără acordul prealabil expres al celeilalte părți, cu excepția obligației legale de dezvăluire (solicitarea instanțelor de judecată și a organelor de urmărire penală, în baza unei hotărâri judecătorești).

13.3. Chiriasul este de drept în intarziere în ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor care îi revin în temeiul prezentului Contract în conformitate cu termenii și condițiile detaliate în prezentul Contract.

13.4. Prezentul Contract reflectă în întregime vointa Partilor, contine intregul acord al Părților în ceea ce privește obiectul prezentului Contract, la data acestuia și înlocuiește orice acorduri, documente scrise, documente înainte de acest Contract sau negocierile care au avut loc în scris sau oral între Partii în ceea ce privește aspectele abordate în prezentul Contract.

13.5. Rezidentul înțelege și acceptă că, în cazul în care există modificări excepționale, împrevizibile ale circumstanțelor în baza cărora prezentul Contract a fost încheiat, independent de vointa Administratorului, și indiferent de sursele sau natura lor, îndeplinirea obligațiilor de către Rezident în temeiul Contractului poate deveni mai oneroasă din cauza creșterii costurilor aferente îndeplinirii lor, iar Rezidentul declară că este în întregime conștient de posibilitatea apariției unor astfel de situații și se angajează să îndeplinească obligațiile care îi revin în temeiul prezentului Contract, independent de astfel de modificări excepționale ale circumstanțelor în baza cărora prezentul Contract a fost încheiat.

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

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

13.8. Prin semnarea prezentului contract, Partile confirma ca accepta in mod expres atât clauzele standard, cat si clauzele ne uzuale cuprinse in prezentul contract, faptul ca toate prevederile acestuia au fost negociate si acceptate ca atare, semnarea contractului in forma prezenta echivalând cu acceptul expres al Părților privind toate clauzele contractuale.

CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE – SUPERFICIE –

- Anexa 2 – Formular I – Informații privind activitățile viitoare
- Anexa 3 – Formular II – Angajamentele de investiții asumate de ofertant
- Anexa 4 – PUZ și proiect HCL 115/2012
- Anexa 5 – Certificat de Urbanism
- Anexa 6 – Regulamentul Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK
- Anexa 7 – Formular III – Angajamentele asumate de entitate referitoare la personalul angajat
- Anexa 8 – Formularul IV – Declarația ofertantului privind problemele de mediu
- Anexa 9 – Proces Verbal de Predare-Primire
- Anexa nr. 10 – Caiet de sarcini aferent procedurii de licitație

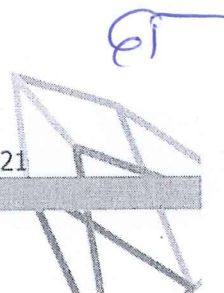
Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, 24.06.2019, la sediul CLUJ INNOVATION PARK S.A. în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

<p>PROPRIETAR, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, Primar, Emil Boc</p> 	<p>REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL, ASOCIAȚIA CLUSTER MOBILIER TRANSILVAN Președinte, Ioan Iancu</p> 
---	---

ADMINISTRATOR,
CLUJ INNOVATION PARK S.A.

Alexandru Coroian,

Director general



DIRECȚIA JURIDICĂ
Serviciul Juridic, legislație, contracte
Nr. 490618/302/31.10.2019

A. David
31.11.2019

Opinie Juridică

Către Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru

Ca urmare a notei interne nr. 490618/453/01.10.2019 prin care solicitați un punct de vedere juridic cu privire la alipirea a două imobile/parcele situate în Cluj Napoca, zona Lomb, aflate în administrarea și gestionarea Cluj Innovation Park, și cu privire la care sunt încheiate două contracte de suprafață cu Asociația Cluster Mobilier Transilvan, vă comunicăm următoarele:

Raportat la:

prevederile art. 879 alin. 1 Cod civil (*"Imobilul înscris în cartea funciară se poate modifica prin alipiri, dacă mai multe imobile alăturate se unesc într-un singur imobil sau dacă se adaugă o parte dintr-un imobil la un alt imobil ori, după caz, se mărește întinderea acestuia"*),

coroborat cu dispozițiile art. 25 alin. 1 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare (*"Proprietarii unor imobile învecinate, în vederea unei mai bune exploatare a acestora, pot să le alipească într-un imobil, în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii"*), și ale art. 132 alin. 1 din REGULAMENTUL din 9 iulie 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014 (*"Imobilul poate fi modificat prin alipiri sau dezlipiri. Aceste operațiuni de modificare a imobilului au caracter material și nu implică nici un transfer de proprietate. Modificările care intervin prin operațiunile de alipire/dezlipire se fac pe baza unor documentații cadastrale recepționate de biroul teritorial și a consimțământului proprietarului exprimat prin înscris în formă autentică sau după caz prin hotărâre judecătorească definitivă"*),

reținând prevederile art. 6, alin. 6, lit.c, teza a doua din Legea nr. 50/1991 conform cărora certificatul de urbanism se emite și pentru operațiuni notariale împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură, precum și dispozițiile art. 28 și următoarele din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la eliberarea certificatului de urbanism,

ținând cont de prerogativele titularului dreptului de administrare (astfel cum sunt stabilite la punctul 3 din Regulamentul de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Cluj Innovation Park, aprobat prin H.C.L. nr. 818/2018, precum și la art. 3 și 5 din Contractul de administrare a Parcului Industrial aprobat prin H.C.L. nr. 516/2018), conform cărora acesta poate să posede, să folosească bunul și să dispună de acesta în condițiile actului prin care i-a fost dat bunul în administrare,

având în vedere și atribuțiile Consiliului Local cu privire la administrarea domeniului public al Municipiului Cluj Napoca (art. 129, alin. 2, lit. c din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ),

apreciem că, Municipiul Cluj Napoca, în calitate de proprietar al parcelelor nr. 22 și 27, identificate prin C.F. nr. 335493, cad. 335493 și C.F. nr. 335498, cad. 335498, poate dispune, în vederea unei mai bune exploatare a acestora, alipirea imobilelor cu respectarea prevederilor legale arătate mai sus.

Totodată, arătăm că, prevederile contractelor de suprafață nr. 393 și 394 din 24.06.2019 încheiate cu Asociația Cluster Mobilier Transilvan, nu produc efecte juridice asupra dreptului Municipiului Cluj Napoca de a opera modificări de carte funciară, iar acordul dat de Cluj Innovation Park nu este necesar, raportat la dispozițiile legale invocate.

Prezentul punct de vedere are rol consultativ și nu are forță obligatorie.

Director executiv,
Alina Rus

Consilier juridic, Alina Roman

66

4116

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Cluj-Napoca, Calea Motoilor nr.3, tel 0264-336 216

Adriana David

25.09.2019

AD

Către

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI SI EVIDENȚA
PROPRIETĂȚII
Serviciul Evidență patrimoniu și cadastru

Referitor la Nota internă nr. 427412/453/04.09.2019, cu privire la operațiunea de alipire a imobilelor cu nr. Cad.335493 și nr. Cad. 335498, vă comunicăm următoarele:

Imobilele cu nr. Cad. 335493 și nr. Cad. 335498, sunt cuprinse conf. PUZ aprobat prin H.C.L nr.115/2012, în zona de activități economice mici și mijlocii. Conform prevederilor Art.4 din Regulament P.U.Z pentru zona mai sus menționată, terenul minim construibil este de 1500mp, cu un front la stradă de minim 30m.

Alipirea celor două imobile nu contravine prevederilor Regulamentului P.U.Z, parcela rezultată respectând condițiile de construibilitate.

ARHITECT-ŞEF
DANIEL POP



AD

CLUJ INNOVATION PARK S.A.
C.I.F. RO 33168451
Nr. Reg. com. J12/1645/2014
Cluj-Napoca, str. F. D. Roosevelt nr. 2/16
Capital Social subscris si vărsat: 8.168.580 Lei

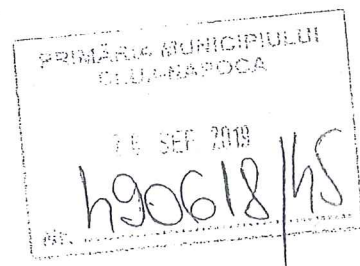


**CLUJ
INNOVATION
PARK** CREATING VALUE TOGETHER

Nr. 583 / 25. 09 . 2019

Către: Primăria municipiului Cluj-Napoca;

În atenția: Direcția Patrimoniului Municipiului și Evidența Proprietății



Referitor la - Acord alipire parcele

Societatea Cluj Innovation Park S.A., raportat la adresa dvs. nr. 427412/453/23.09.2019, înregistrată la sediul societății cu nr. 558/25.09.2019, vă comunicăm următorul

ACORD

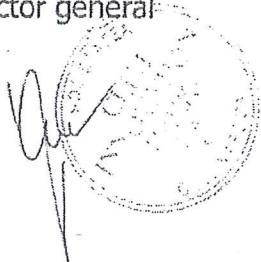
Privind alipirea parcelei înscrisă în cartea funciară nr. 335493, nr. cadastral 335493 cu parcela înscrisă în cartea funciară nr. 335498, nr. cadastral 335498, parcele asupra cărora Clusterul Mobilier Transilvan a obținut un drept de suprafață, în baza contractelor nr. 393/24.06.2019 și nr. 394/24.06.2019.

Anexăm prezentei contractele de suprafață nr. 393/24.06.2019 și nr. 394/24.06.2019.

Cu stimă,

Alexandru Coroian

Director general



68

Cluj Romania
754 M
Adriana David
22.08.2019
M

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
22. AUG. 2019
Nr. 4274/2/65
3253

Catre Primaria Municipiului Cluj-Napoca
Directia Patrimoniul Municipiului si Evidenta Proprietatii
Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

Subsemnata Zanc Mihaela Adriana, tel. 0747595257, in calitate de reprezentant al ASOCIATIA CLUSTER MOBILIER TRANSILVAN, cu sediul in Cluj-Napoca, P.ta 1 Mai, nr. 4-5, asociatie rezidenta la SC Cluj Innovation Park S.A. pe parcelele nr. 22 si 27 prin prezenta solicit **emiterea de HCL pentru alipirea parcelelor inscrise in CF 335493 Cluj-Napoca (parcela 22) si CF 335498 Cluj-Napoca (parcela 27)**. Mentionam ca alipirea este necesara in vederea autorizarii construirii unei hale de productie de 2000 mp.

In sustinerea cererii anexas urmatoarele documente:

- Procesul verbal de predare-primire a terenului din cadrul Parcului Industrial Cluj Innovation Park
- Formularul I – Informatii privind activitatile viitoare
- Declaratia pe proprie raspundere privind codul CAEN aferent activitatii ce va fi desfasurata in cadrul parcului industrial pe durata existentei contractului de superficie
- Formularul II – Angajamentele de investitii asumate de ofertant
- Documentatie topografica de alipire, intocmita de ing. Zanc Mihaela Adriana.

Cluj-Napoca
Data: 22.08.2019

Asociatia Cluster Mobilier Transilvan
Zanc Mihaela Adriana

69