

**ANEXA NR. II LA HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**CONTRACTUL - CADRU DE ADMINISTRARE  
ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE (SUPERFICIE)**

**NR.... DIN DATA DE .....**

**1. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

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

1.2. CLUJ INNOVATION PARK S.A. având sediul în Municipiul Cluj-Napoca, str. T. Popoviciu, nr. 2-4, et. 1, birou 9, Județul Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/1645/2014, CUI RO 33168451, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX 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. ....cu sediul în loc....., strada ..... nr....., Județul ..... , cod poștal ..... , Tel: ..... , Fax: ..... , e-mail: ..... , înregistrată la ..... cu nr. .... , având CIF/ C.U.I ..... , cont IBAN nr. .... deschis la ..... , reprezentată legal de dl ..... , cu funcția de Administrator, 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 SC Cluj Innovation Park SA, în baza HCL nr. 516/2018 și a contractului nr....;
- 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 S.C. CLUJ INNOVATION PARK S.A.;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul ..... și și-a exprimat intenția fermă de a construi pe amplasamentul Parcului Industrial Cluj Innovation Park construcții pentru desfășurarea activităților sale de ..... și pentru a beneficia de

serviciile oferite de Administrator;

- Rezidentul a fost selectat în urma procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ/NEGOCIERE DIRECTĂ desfășurate în perioada .....

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...../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: ..... mp
- Număr cadastral: .....
- Număr de carte funciară: ..... („Unitatea”)

Anexele ... și ..... la prezentul Contract reprezintă Cartea Funciară nr..... – Cluj-Napoca în care este întabulat Terenul, respectiv Planul de Situație. Terenul este inclus în suprafața mai mare pe care este situat Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK („Proprietatea”).

2.2. Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării activităților de ....., conform Anexei ... („Proiectul”).

Rezidentul va desfășura activități de ....., în conformitate cu planul de situație ("Planul de Situație") care constituie Anexa ... și cu specificațiile tehnice ("Specificații Tehnice") care constituie Anexa ... și alte activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele 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”).

### **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 Municipului Cluj-Napoca, în baza contractului de administrare nr.../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, conform avizelor operatorilor de rețele de utilități din zonă, este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica Rezidentul să realizeze construirea Proiectului propus, incluzând dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Cluj-Napoca nr. ...., Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (Anexa .....).

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 Societății-mamă ..... a aprobat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK, conform Hotărârii nr..../..... a .....

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

4.2.7. Activitățile de producție și/sau Serviciile pe care le va desfășura Rezidentul pe suprafața de teren 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 .... 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 ... Euro/mp, fără T.V.A., cu titlu de Redevență, sumă ce se va plăti semestrial, în primele 30 (treizeci) zile lucrătoare ale fiecărui semestru, 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 ... Euro/mp/an, echivalentul în lei de la data emiterii facturii conform cursului BNR, sumă ce se va achita semestrial, în primele 30 (treizeci) zile lucrătoare ale fiecărui semestru. Taxa de administrare se va percepe de către Administrator începând cu data finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități până la limita Terenului, Rezidentul fiind notificat în prealabil cu cel puțin 1 (una) lună anterioară datei de începere a percepției taxei de administrare.

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.RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX 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 30 (treizeci) 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 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.

## **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 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. Respectivale 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  
..... 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 (Anexa .....);

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 ..... 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 .....);

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 ....., 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 .....), 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, energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii autorizați.

7.1.18. 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 (Anexa....) 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 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 stare corespunzătoare, 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 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.

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. Societatea 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 exploatarei

acestui.

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;

(iv) 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 asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, energie termică) la limitele Terenului.

Toate rețelele de utilități sunt prevăzute a se finaliza și a fi disponibile pentru conectare la limitele Terenului până la data de ....., cel târziu.

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

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

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

9.5. 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.

9.6. În cazul rezilierii/denuțării/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 întâzieri 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.

## **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 întâzriere a părții sale din prezentul Contract în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întâzriere 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 confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților nicio informație din Contract sau în legătură cu Contractul, fără acordul prealabil expres al celeilalte părți, cu excepția obligației legale de dezvăluire (solicitarea instanțelor de judecată și a organelor de urmărire penală, în baza unei hotărâri judecătorești).

13.3. Rezidentul 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 Parților, conține întregul 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, cat si clauzele neuzuale cuprinse în 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.

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 – Proprietatea
- Anexa .... – Cartea funciară
- Anexa ..... – Planul de situație
- Anexa .... – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa ..... – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa ..... – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa ..... – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa ..... – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa ..... – Regulamentul Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ....., la sediul CLUJ INNOVATION PARK S.A. în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,  
Primar,  
Emil Boc

REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL,  
.....  
Administrator/Director General

ADMINISTRATOR,  
CLUJ INNOVATION PARK S.A.  
Director General,  
ALEXANDRU COROIAN

Manager financiar,

VIZAT Juridic,

ANEXA ..... la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe (superficie) nr.....

PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE  
A TERENULUI (UNITĂȚII) DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL  
CLUJ INNOVATION PARK

Încheiat astăzi, .....

Între:

Societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, str. F:D. Roosevelt, nr. 2/16, CUI RO 33168451 reprezentată de către prin ....., având funcția de ....., în calitate de Administrator

și

Societatea ..... SRL, cu sediul în cu sediul în loc. ...., strada ..... nr. ...., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. ...., având C.U.I ....., reprezentată legal de ....., cu funcția de Administrator în calitate de Rezident,

Cu ocazia predării/primirii Terenului în suprafață de ..... m.p. identificată în Planul de amplasament anexat la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....

Suprafața este delimitată prin ..... de Unitatea ..... la ..... Și Unitatea ..... la .....

Terenul se predă fără niciun fel de construcții edificate pe suprafața sa, fără arbori, arbuști sau vegetație care ar putea împiedica exploatarea normală a Terenului, precum și liber de orice sarcini, conform Extras C.F. nr. .... - Cluj-Napoca anexat.

Terenul va fi utilizat de către Rezident numai în conformitate, în principal, cu prevederile Contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../..... și ale Regulamentului Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK.

ADMINISTRATOR,  
CLUJ INNOVATION PARK S.A.

REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL,  
Societatea ..... SRL/S.A.

Anexa...

## ANGAJAMENTELE

asumate de Entitate referitoare la personalul angajat

Subsemnatul/a ....., în calitate de reprezentant legal al entității ....., cu sediul social situat la adresa ....., declar următoarele în numele și pe seama Entității:

Entitatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal, care să-și desfășoare activitatea în cadrul Parcului Industrial Cluj Innovation Park, după cum urmează:

Personal total planificat: ..... angajați, astfel:

- până la data de ..... : ..... angajați din care: ..... femei;
- până la data de ..... : ..... angajați din care : ..... femei.
- până la data de ..... : ..... angajați din care : ..... femei.

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez necondiționat să remit Societății-Administrator Extrasul Revisal al entității, precum și copie de pe ultima balanța contabilă, semnate de către reprezentantul legal al entității, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Entitate

Data

Anexa...

## **DECLARAȚIA OFERTANTULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU**

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului, iar exploatarea unității existente în Parcul Industrial Cluj Innovation Park este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

*Ne angajăm* să respectăm autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

*Confirmăm* că ne sunt pe deplin cunoscute atât situația juridică a terenului contractat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

*Declarăm* că am fost informați pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investițiilor, iar suportarea lor va reveni Societății noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfășurăm* în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Toate activitățile le vom desfășura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

*Toate deșeurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita într-o arie specială*

*amenajată* în acest scop. Deșeurile le vom colecta pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile generate pe care *nu* le vom putea reutiliza vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor o vom face respectând cerințele autorităților sanitare.

*Ne obligăm* ca mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condițiile stabilite prin autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deținem această autorizație și/sau licență. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

*Rezident,*

Data .....