

ANEXA NR. III LA HOTĂRÂREA NR. _____

CONTRACT-CADRU

de administrare și prestare servicii conexe a bunurilor imobile,

1. Părțile contractante

Societatea **CLUJ INNOVATION PARK S.A.** (titularul dreptului de administrare), cu sediul în localitatea Cluj-Napoca, județul Cluj, str. T. Popoviciu, nr. 2-4, et. 1, birou 09, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J12/1645/2014, cont bancar nr. , deschis la Banca Transilvania, cod fiscal RO33168451, reprezentată prin Alexandru Coroian, având funcția de Director general, în calitate de Administrator,

și

.....,
cu sediul în localitatea, județul/sectorul,
str. nr., ap.....
înregistrată la sub nr. din, cont bancar
nr., deschis la, cod fiscal
....., reprezentată prin, având
funcția de....., în calitate de Rezident,

Având în vedere că Parcul Industrial Cluj Innovation Park funcționează sub directa gestionare și administrare a Cluj Innovation Park S.A.;

În baza Legii 186/2013, cu modificările și completările ulterioare, a Codului Civil, a HCL nr.../2018 și a contractului de administrare nr. .../14.05.2018, Părțile au convenit încheierea prezentului contract, cu respectarea următoarelor clauze:

2. Obiectul contractului

2.1. Administratorul închiriază, iar Rezydentul ia în chirie Unitatea, situată în, având datele de identificare prevăzute în Anexa nr. 1(schița), care face parte integrantă din prezentul contract, în scopul desfășurării în acest spațiu de către Rezydent, cu respectarea strictă a Regulamentelor adoptate de Administrator, a activităților prevăzute la art. 3 din contract, sub condiția și în schimbul respectării de către Rezydent a tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract, după cum urmează:

A. Suprafața de: _____ mp , în cadrul CREIC/TEAM

B. Parcare subterană: _____ parcări.

Pe lângă folosința Unității, Rezydentului îi va fi asigurată folosința, împreună cu ceilalți Rezidenți și cu Administratorul, a infrastructurii/spațiilor comune în limita și măsura necesară funcționării sale, cu respectarea prevederilor prezentului contract precum și a Regulamentelor adoptate de Administrator și potrivit destinației și naturii lor.

2.2. Administratorul predă Rezydentului Unitatea până la data de Predarea-primirea unității se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi încheiat, menționându-se totodată starea fizică a Unității, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii, conform Anexei 2 la prezentul contract.

3. Scopul contractului

Unitatea este dată în folosința Rezydentului pentru (*destinația*).

4. Durata contractului

4.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de ani, cu începere de la data de și până la data de

4.2. Contractul va putea fi prelungit numai cu acordul părților, neoperând tacita relocațiune. În situația în care părțile hotărăsc de comun acord continuarea raportului juridic, clauzele noului contract de administrare și prestare servicii conexe se vor renegocia.

4.3. Contractul se poate modifica prin încheierea de acte adiționale în formă scrisă, respectivele acte adiționale făcând parte integrantă din contract.

5. Prețul contractului și modalitățile de plată

5.1. Chiria fixă lunară este de Euro/mp/lună/+ TVA. Chiria se plătește în avans, în lei, la cursul oficial BNR din data emiterii facturii, factura fiind emisă până în data de 10(zece) a lunii curente pentru luna următoare. Chiria include și acoperă folosirea exclusivă a Unității închiriate și folosirea comună a infrastructurii/spațiilor comune ale Centrului conform prevederilor Regulamentului Parcului Industrial. Plata se face în termen de 30 (treizeci) zile de la emiterie.

5.2. Alături de obligația achitării de către Rezident a contravalorii chiriei, acesta din urmă mai are, în fiecare lună, următoarele obligații pecuniare:

a. Service charge- Cheltuieli de utilizare pentru spații comune interioare și exterioare, în cuantum de euro/mp/luna+TVA. Service-charge-ul se plătește în avans, în lei, la cursul oficial BNR din data emiterii facturii, factura fiind emisă până în data de 10 (zece) a lunii curente pentru luna următoare. Service-charge-ul include și acoperă folosirea comună a infrastructurii/spațiilor comune ale Centrului conform prevederilor Regulamentului Parcului Industrial. Plata se face în termen de 30 (treizeci) zile de la emiteria facturii.

În schimbul service-charge-ului, Administratorul va depune toate diligențele pentru a asigura serviciile pentru infrastructura și spațiile comune prevăzute în Regulamentul parcului industrial.

b. Utilitățile aferente spațiului închiriat (curent electric, apă, canal și alte utilități pentru care se emit documente de plată de către Administrator). Utilitățile vor fi refacturate de către Administrator până în data de 15 ale lunii pentru luna anterioară, pe baza facturii emisă de furnizorii de utilități. Plata se face în termen de 10 (zece) zile de la emiterie.

Rezidentul va plăti direct Administratorului costul consumului utilităților în Unitate, în regim paușal și/sau contorizat.

c. Contravaloare abonament parcare lunar, în cuantum de.....lei/loc de parcare/lună. Abonamentul se plătește în avans, factura fiind emisă până în data de 10(zece) a lunii curente pentru luna următoare. Plata se face în termen de 30 (treizeci) zile de la emiterie.

5.3. Cuantumul chiriei se majorează anual, începând cu data de 01 ianuarie 20....., și apoi în data de 1 ianuarie a fiecărui an următor, cu rata inflației pentru zona euro pentru anul anterior, conform datelor furnizate de Eurostat. Rezidentul declară că acceptă această majorare, nefiind necesară încheierea de acte adiționale în această situație.

5.4. Referitor la Service Charge, 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 service-charge-ul va crește în măsura necesară acoperirii majorărilor costurilor. În acest caz, Rezidentul își va da întreg concursul pentru adaptarea Service-charge-ului urmând să accepte majorarea taxei fixe în cunștințelor necesare acoperirii creșterii acestor costuri.

În sensul celor de mai sus Părțile au în vedere orice majorare a prețului energiei electrice, prețului serviciilor de salubritate, apă/canal, pază, salariului minim de bază, cu mai mult de 4% prin raportare la costul în euro pe unitate de măsură la o anumită dată față de data încheierii contractului sau respectiv data ultimei actualizări a service-charge-ului.

5.5 Rezidentul ia la cunoștință și este de acord ca în cazul în care nu va plăti integral utilitățile în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data scadentă, Administratorul este îndreptățit să sisteze furnizarea oricăror sau tuturor utilităților în Unitatea închiriată până la data la care aceste plăți sunt efectuate.

5.6. Rezidentul nu va avea dreptul de a exercita vreun drept de reducere sau reținere (refuz de plată) în ceea ce privește chiria sau celelalte plăți datorate conform prezentului Contract.

6. Obligațiile părților

6.1. Drepturile și obligațiile Administratorului

6.1.1 Administratorul are următoarele obligații:

- a) Să respecte și să monitorizeze: aplicarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament

- pentru toți rezidenții parcului; neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților parcului; stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman regional;
- b) Să asigure Rezidentului parcului dreptul de folosință asupra Unității care formează obiectul contractului;
 - c) Să asigure Rezidentului parcului, dreptul de folosință asupra infrastructurii/spațiilor comune;
 - d) Să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, convenite, după caz, asupra infrastructurii parcului industrial, astfel încât să asigure Rezidentului parcului folosința normală asupra unității și infrastructurii/spațiilor comune;
 - e) Să încheie contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, dintre care enumerăm, cu titlu exemplificativ, energie termică, apă, servicii de canalizare, servicii de telecomunicații, gaze naturale, exceptând situațiile în care se impune încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia;
 - f) 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;
 - g) Să asigure publicarea informărilor prin intermediul websiteului și/sau al avizierului;
 - h) Să restituie garanția de bună execuție a contractului Rezidentului în termen de 15 zile de la data încheierii procesului verbal de predare-primire a unității, proces verbal ce se va încheia la încetarea prezentului contract. Garanția va fi restituită în întregime numai dacă nu a fost diminuată prin executarea ei de către Administrator în situațiile prevăzute în contract;
 - i) Să facă în timp util toate lucrările necesare de reparație capitale a Unității închiriate dacă necesitatea acestor lucrări nu se datorează culpei Rezidentului, care a folosit normal spațiile închiriate pentru activitatea sa;
 - j) Să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul parcului, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare/planului de administrare al parcului;
 - k) Să colaboreze și să coopereze cu organizațiile neguvernamentale, cu camerele de comerț și industrie și, în general, cu orice persoană fizică sau juridică, în vederea implementării planului de administrare/strategiei de dezvoltare a parcului.

- l) 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/sau care să afecteze în mod negativ utilizarea de către Rezident a Infrastructurii parcului Industrial Cluj Innovation Park.

6.1.2. Administratorul are următoarele drepturi:

- a) Să încaseze chiria și orice alte sume datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile, în cuantumul și la termenele prevăzute în prezentul contract;
- b) Să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea oricărei dispoziții legale în cadrul parcului și/sau oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de Administrator;
- c) Să poată distribui, către toți rezidenții, prin rețele proprii, utilitățile necesare funcționării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal, etc.), în condițiile legii;
- d) Să controleze periodic bunul imobil dat în închiriere pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către Rezident.
- e) Dreptul de a emite Regulamente obligatorii pentru rezidenții parcului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial.

6.2. Drepturile și obligațiile Rezidentului

6.2.1 Rezidentul are următoarele obligații :

- a) Să plătească administratorului chiria și orice alte sume datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile, în cuantumul și la termenele prevăzute în prezentul contract;
- b) Să folosească unitatea, precum și infrastructura/spațiile comune, fără a aduce atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau a celorlalți rezidenți, să folosească unitatea cu maximă prudență și diligență, să nu o degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să o mențină în starea de la momentul încheierii prezentului contract, respectând prevederile legii, ale Regulamentelor adoptate de Administrator și ale prezentului contract;
- c) Să respecte destinația stabilită prin contract și să nu folosească sau să nu permită utilizarea

- clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice ce au fost prealabil autorizate conform Regulamentului Parcului Industrial, fără acordul prealabil scris al Administratorului;
- d) Rezidentului nu îi este permisă - fără acordul prealabil scris al Administratorului – efectuarea asupra unității, spațiilor/infrastructurii comune a niciunei lucrări de recompartimentare, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;
- e) Să nu cesioneze în favoarea terților, în tot sau în parte, drepturile izvorâte din prezentul contract, fără acordul prealabil scris al Societății-administrator;
- f) Să respecte regulile de circulație în cadrul incintei parcului, precum și toate Regulamentele elaborate de Administratorul parcului;
- g) Să desfășoare activitatea sa pe propria sa cheltuială și pe propriul său risc cu respectarea deplină a legislației în vigoare și în baza licențelor, avizelor, acordurilor, autorizărilor (incluzând, dar fără a se limita la respectarea normelor de protecție a muncii S.S.M., P.S.I. și S.U.), aprobărilor, etc. necesitate de activitatea sa, obligându-se pe propria răspundere și pe propria sa cheltuială să obțină și să păstreze aceste licențe, acorduri și avize valabile pe toata durata de valabilitate a prezentului Contract.
- h) Să ofere, semestrial, sau la cererea Societății-administrator, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create, etc;
- i) În situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, Rezidentul are obligația de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor; în situația în care Rezidentul dorește să pună în funcțiune un utilaj cu o greutate care poate afecta structura de rezistență a clădirii, va solicita anterior acestei operațiuni acordul expres al Administratorului, care va fi oferit sub rezerva depunerii documentelor doveditoare prevăzute de lege sau solicitate de Administrator;
- j) Pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Centrului CREIC/TEAM și din incinta Parcului Industrial, a căilor de acces, a spațiilor verzi și să nu obstrucționeze, sub niciun fel căile de acces în Parcul Industrial;
- k) În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a Rezidentului, acesta va suporta

pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea unității, spațiilor comune, căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în folosința Rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parc. În situația în care Rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți, precum și daune interese;

- l) Să răspundă pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii/unității precum și pentru deteriorarea totală sau parțială a unității, a infrastructurii/spațiilor comune, care s-ar datora culpei sale sau ea prepușilor săi și să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii unității în starea în care a primit-o în momentul încheierii contractului;
- m) Să permită examinarea Unității de către Administrator/orice organisme abilitate să verifice activitatea desfășurată în cadrul centrului.
- n) Să restituie Unitatea la încetarea, din orice cauză, a prezentului contract de administrare și prestare servicii conexe în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură; Să comunice suprafața locativă pe care o eliberează cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de data eliberării;
- o) Să facă dovada plății garanției de bună execuție a contractului, în contul bancar al Administratorului, în cuantum de..... Euro, echivalentul în lei la data facturării, reprezentând chiria contractului pentru 2(două) luni, la data semnării prezentului Contract; suma va fi executată în cazul în care plata chiriei, service-charge-ului și contravalorii utilităților întârzie cu mai mult de 45 (patruzecișicinci) zile față de data emiterii fiecărei facturi. Rezidentul se obligă să completeze această garanție în termen de 10 de zile de la diminuarea ei de către Administrator în acest mod; garanția de bună execuție se constituie prin depunerea de către Rezident a cuantumului stabilit în contul bancar al Administratorului. Garanția are ca scop garantarea executării și respectării obligațiilor de către Rezidentul, conform prezentului Contract. În cazul în care Rezident nu achită o sumă lichidă, exigibilă și scadentă conform Contractului, indiferent de natura acesteia, inclusiv penalitate sau despăgubire, Administratorul are dreptul de a reține din garanție suma datorată.
- p) Rezidentul este responsabil pentru încheierea unui contract cu o firmă specializată care să

- preia deșeurile tehnologice, conform normelor în vigoare, dacă e cazul;
- q) În situația în care Rezidentul nu poate folosi Unitatea din vina sa exclusivă, va fi obligat la plata chiriei, service-charge-ului și a utilităților conform prezentului contract pe perioada respectivă;
 - r) Să realizeze și să mențină numărul de noi locuri de muncă stipulat în Angajamentul referitor la personalul angajat, conform Anexei reprezentate de Angajamentul referitor la personalul angajat asumat de rezident, atașată la prezentul Contract (Anexa 3.);
 - s) Să îndeplinească obligațiile stipulate în regulamentul de prevenire a incendiilor și/sau în Regulamentele adoptate de către Administratorul Parcului

6.2.2. Rezidentul are următoarele drepturi:

- a) Să exploateze Unitatea în mod direct, pe riscul și pe răspunderea și cheltuiala sa;
- b) Să folosească Unitatea, infrastructura și spațiile comune, cu diligența unui bun proprietar;
- c) Să beneficieze de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității și să îi fie acordat dreptul adecvat de acces la drumurile interioare;
- d) Să utilizeze spațiile comune, după cum sunt desemnate de către Administrator, pentru utilizarea de către Rezidenți în cadrul Centrului, drept comun și concurent (împreună cu Administratorul, ceilalți rezidenți și persoanele cu drepturi similare).

7. Alte drepturi și obligații. Răspundere contractuală

7.1. Administratorul este în drept să dispună liber cu privire la suprafața, compunerea și amplasarea spațiilor și infrastructurii comune, precum și cu privire la amenajarea acestora. Rezidentul nu va avea dreptul la nici o compensație sau micșorare sau reducere a chiriei, în caz de reducere sau reconfigurare a spațiilor comune iar reducerea nu va fi considerată ca evicțiune totală, parțială, implicită sau efectivă.

7.2. Administratorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care Rezidentul nu le-a reclamat.

7.3. În baza obligației de plată de către Rezident a costurilor pentru cheltuielile de utilizare pentru spații comune interioare și exterioare, Administratorul va depune toate eforturile pentru a-i asigura Rezidentului următoarele servicii:

- Consumul pentru utilitățile din cadrul infrastructurii/spațiilor comune;
- Taxe publice, inclusiv taxe pe proprietăți pentru clădirile și terenul centrului;
- Servicii supraveghere video clădire și parcări, control acces clădire și/sau de pază;
- Servicii colectare/distribuire corespondență;
- Echipamente și dispozitivele pentru prevenirea și stingerea incendiilor cu excepția aparatelor aflate în unitățile închiriate;
- Servicii de curățenie pe spațiile comune, inclusiv pentru îndepărtarea zăpezii, aplicarea de nisip și sare pe părțile carosabile, poteci și alei, fațade, intrări;
- Servicii de colectare a deșeurilor și gunoiului menajer și nemenajer din spațiile/infrastructura comună și taxele pentru preluarea acestuia;
- Servicii de deratizare și dezinsecție, dezinfecție;
- Cheltuieli legate de operarea, întreținerea, repararea și verificarea tuturor rețelelor, a echipamentelor mecanice și electrice: lucrări de iluminare, instalații de stingere a incendiilor și sisteme de pulverizare împotriva incendiilor, echipamente de aer condiționat și încălzire, echipamente de ventilație, unități de producție a energiei electrice, lifturi etc;
- Întreținerea locurilor de parcare a autovehiculelor, arterele rutiere, zonele verzi și instalațiile exterioare cât și iluminare exterioară;
- Difuzoare și instalații pentru sunet, biroul de informare inclusiv personalul necesar, indicatoare și alte informări în cadrul infrastructurii/spațiilor comune;
- Repararea, întreținerea, curățarea, decorarea și (unde este cazul) manipularea, mobilarea, mochetarea, echiparea și (unde este necesar) modificarea, restabilirea, înnoirea sau reconstruirea fiecărei părți a infrastructurii/spațiilor comune;
- Repararea instalațiilor și conductelor, altele decât cele care se datorează utilizării unității închiriate de către Rezident;

7.3.1. Administratorul are dreptul de a restrânge, adăuga, extinde, diversifica sau modifica serviciile, periodic, în condițiile în care Administratorul acționează în mod rezonabil în toate

circumstanțele.

7.3.2. Administratorul se obligă ca în cazul neexecutării temporare a serviciilor menționate mai sus să depună toate eforturile pentru repararea și remedierea acestor defecte în cel mai scurt timp posibil. Administratorul nu este responsabil în cazul neexecutării temporare a serviciilor menționate mai sus, iar Rezydentul nu are dreptul de a solicita Administratorului nici o micșorare a chiriei și/sau a service-charge-ului.

7.4. Părțile au convenit prin prezentul contract, că Administratorul nu este responsabil față de Rezydent pentru:

7.4.1. Orice neexecutare sau întrerupere a serviciilor datorită activităților necesare de reparație, întreținere sau înlocuire a oricărei instalații sau aparat sau datorită deteriorării sau distrugerii acestora sau datorită unor defecte mecanice, datorate gheții sau altor condiții nefavorabile sau a lipsei de combustibil sau de forță de lucru sau altei cauze aflate dincolo de controlul Administratorului și nici pentru prejudiciile directe sau indirecte cauzate Rezydentului datorită acestor întreruperi a serviciilor. Totuși Administratorul va depune toate diligențele necesare restabilirii acestor servicii cât mai repede posibil;

7.4.2. Orice acțiune, omisiune sau neglijență a oricărei persoane care s-a obligat să presteze serviciile în baza unui contract sau a unui subcontract încheiat cu Administratorul.

7.5. Administratorul nu este responsabil de nici o daună sau prejudiciu provocate de către Rezydent unității închiriate sau terților.

7.6. Rezydentul poate deține și folosi în mod pașnic unitatea închiriată pe toată durata contractului fără a fi deranjat sau întrerupt de către Administrator, cu condiția îndeplinirii tuturor obligațiilor sale materiale inclusiv efectuarea tuturor plăților conform prezentului contract.

7.7. Administratorul nu va fi răspunzător față de Rezydent sau terțe persoane cu privire la orice daună cauzată bunurilor sau proprietății sau orice vătămare a oricărei persoane în Unitatea închiriată sau în parcul industrial, cu excepția situației în care daunele sunt cauzate de grava neglijență sau acțiunea intenționată a Administratorului.

7.8. Rezidentul este responsabil și va despăgubi Administratorul pentru amenzile, 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.

7.9. Prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, Rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul Industrial.

8. Penalități și daune-interese

8.1. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei și a celorlalte costuri, la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

8.2. În cazul neplății facturilor emise conform prezentului contract în termen de 30 (treizeci) zile de la data emiterii lor, Rezidentul datorează și plătește Administratorului dobânzi penalizatoare egale cu un procent de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere din suma în lei datorată, scadentă și neachitată; dobânzile penalizatoare se vor datora și achita pentru perioada cuprinsă între prima zi următoare datei scadenței și data plății efective și integrale – procent aplicat asupra sumei în lei datorate. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate. Rezidentul este de drept și fără notificare pus în întârziere începând cu prima zi lucrătoare ulterioară aceleia în care termenul de plată stabilit prin contract a expirat.

8.3. Plata se consideră realizată la data la care este creditat contul creditorului în conformitate cu prevederile Noului Cod Civil.

8.4. Administratorul va emite facturile pentru toate plățile datorate și/sau efectuate de către Rezident. Părțile convin în mod expres că toate facturile aferente derulării Contractului vor fi emise de către Administrator și transmise Rezidentului prin e-mail, sau prin fax, sau prin predarea acestora la Unitatea închiriată. În cazul trimiterii prin e-mail, pentru a se face dovada transmiterii facturilor, va fi suficient ca Administratorul să prezinte o copie a mesajului electronic prin care

factura a fost expediată către Chiriaș ori a confirmării de primire a faxului prin care factura a fost expediată către Rezident ori prin primirea acesteia de către angajații din Unitatea închiriată. Rezidentul este obligat ca dacă nu recepționează o factură aferentă unei obligații de plată sau unei plăți să notifice în scris Administratorului neprimirea acestei facturi deși au trecut 5(cinci) zile de la momentul la care această factură trebuia să-i fie transmisă. Dat fiind sistemul convenit de comunicare a facturilor, Rezidentul nu poate invoca neprimirea facturii decât dacă a reclamat în scris, iar Administratorul nu a remediat problema în termen de maxim 3(trei) zile de la data primirii reclamației.

8.5. Întârzierea plății facturilor cu mai mult de 15(cincisprezece) zile de la data scadenței, dă dreptul Administratorului de a executa garanția de bună execuție a contractului.

În cazul în care Rezidentul nu plătește oricare dintre sumele datorate, contravaloarea chiriei, a service-charge-ului și/sau penalitățile contractuale, în mod corespunzător și la timp, Administratorul are dreptul unilateral de a accesa garanția de bună execuție a contractului, fără a deroga de la dreptul Administratorului de a calcula și factura Rezidentului penalități de intarziere, pe care Rezidentul este obligat să le achite.

8.6. 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.

9 Încetarea contractului

9.1. Contractul încetează în următoarele situații:

- a) expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, dacă acesta nu a fost prelungit conform prevederilor prezentului contract;
- b) prin denunțarea unilaterală de către Rezident, cu preaviz de 90 (nouăzeci) de zile. În acest caz de denunțare unilaterală, Rezidentul are obligația să achite obligațiile scadente la zi, iar Administratorul are dreptul să execute, total sau parțial garanția de bună execuție stabilită, dacă e cazul.

- c) prin denunțarea unilaterală de către Administrator, cu un preaviz de 90, în situația apariției unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului;
- d) pierirea bunului;
- e) acordul de voință a părților;
- f) prin reziliere, de plin drept, fără punere în întârziere și fără notificare prealabilă, la cererea Administratorului dacă:
 - 1. Rezidentul nu a achitat chiria contractului, service-charge-ul și/sau utilitățile în termen de 60 (șaizeci) zile de la data emiterii facturii sau nu a reîntregit garanția de bună execuție în termen de 15 zile de la data executării acesteia de către Administrator;
 - 2. Rezidentul subînchiriază spațiul sau cesionează contractul fără respectarea prevederilor contractuale;
 - 3. Rezidentul nu respectă destinația spațiilor închiriate, în tot sau în parte, schimbând această destinație fără acordul scris al Administratorului;
 - 4. Rezidentul exploatează Unitatea închiriată, încălcând prevederile contractuale sau legislația în vigoare, iar această încălcare a obligațiilor continuă timp de 15 (cincisprezece) zile după trimiterea de către Administrator a unei notificări scrise în acest sens către Rezident și dacă în această perioadă de timp Rezidentul nu a remediat această încălcare a obligației;
 - 5. Rezidentul afectează sau deteriorează structura Unității închiriate și/sau a zonelor/spațiilor/infrastructurii comune ale Centrului CREIC/TEAM sau ale parcului industrial;
 - 6. Rezidentul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a Unității închiriate sau a spațiilor/infrastructurii comune;
 - 7. Rezidentul nu a depus dovada constituirii garanției de bună execuție, în termen de 7 zile de la data încheierii prezentului contract;
 - 8. Rezidentul nu și-a îndeplinit obligația prevăzută la art. 6.2.1, lit. r din prezentul contract;
 - 9. Rezidentul nu îndeplinește obligațiile stipulate în regulamentul de prevenire a incendiilor și/sau în Regulamentele adoptate de către Administratorul Parcului;
 - 10. Rezidentul încalcă orice prevedere a Contractului sau orice obligație a sa conform contractului și nu corectează această încălcare după primirea din partea Administratorului a unei notificări scrise;

g) prin reziliere, la cererea Rezidentului, dacă Administratorul nu își respectă obligațiile esențiale prevăzute în prezentul contract;

9.2. După rezilierea Contractului, Rezidentul nu are dreptul la nici o rambursare pentru amenajări, modificări sau întreținere, indiferent dacă acestea au fost desfășurate cu sau fără aprobarea Administratorului.

9.3. În cazul rezilierii Contractului sau la expirarea duratei Contractului, Rezidentul va fi responsabil pentru înapoierea către Administrator a Unității închiriate, în aceleași condiții ca și cele existente la data semnării Contractului.

9.4. La înapoierea Unității închiriate, va fi încheiat de către ambele Părți un Proces – Verbal de Predare - Primire asupra stării Unității închiriate, care să ateste starea Unității și în care să se specifice fiecare articol ce trebuie îndepărtat, înlocuit sau reînnoit cât și articolele ce trebuie să rămână în Unitatea închiriată.

9.5 Rezidentul va plăti costul pentru utilități și service-charge-ul până la expirarea duratei Contractului sau până la rezilierea Contractului, dar în orice situație, până la eliberarea efectivă a Unității închiriate.

9.6 Toate cheile aferente Unității închiriate vor fi înmânate Administratorului la încetarea/rezilierea Contractului.

9.7. Dacă Unitatea închiriată nu este înapoiată la data încetării Contractului sau dacă Rezidentul nu cooperează pe durata înapoierii acesteia, Administratorul va avea dreptul de a prelua singur Unitatea închiriată în prezența unor martori independenți și de a elabora procesul – verbal aferent acestei înapoieri a Unității, menționând orice daună, în cazul în care aceasta există. În acest scop, Rezidentul îl împuternicește prin prezenta pe Administrator să intre în orice mod în Unitatea închiriată, să o ia în posesie, să o evacueze, și să păstreze în siguranță toate bunurile mobile din aceasta, efectuând toate acestea pe cheltuiala Rezidentului.

9.8. Pe lângă acestea, după încetarea/rezilierea Contractului, Administratorul are dreptul de a înceta furnizarea tuturor și oricărui serviciu către Unitatea închiriată.

9.9. Dacă Rezidentul nu înapoiază Unitatea închiriată Administratorului la data încetării/rezilierii Contractului, Rezidentul îi va plăti Administratorului o penalitate contractuală egală cu dublul sumei chiriei, proporțional pentru fiecare zi de ocupare a Unității închiriate.

10. Sublocațiunea și cesiunea

10.1 Rezidentului i se interzice să încheie, fără acordul prealabil scris al Administratorului, contracte având ca obiect:

- a. subînchierea în tot sau în parte a bunului închiriat;
- b. cesiunea contractului de închiriere unui terț;
- c. asocierea cu privire la spațiul ce formează obiectul contractului.

11. Forța majoră

11.1. Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

11.2. În prezentul Contract, prin forță majoră se înțelege orice eveniment care este extern, imprevizibil, absolut invincibil și de neevitat, independent de controlul unei părți, care are loc după ce acest contract este încheiat și face imposibil, în parte sau în întregime, ca partea afectată să își îndeplinească obligațiile asumate în temeiul prezentului contract.

11.3. Prin forță majoră se înțelege, dezastre naturale; război, răscoale, revoluții, regimuri militare sau războaie civile, descoperirea unor elemente arheologice, fosile, atacuri teroriste.

11.4. Părțile prezentului contract nu își asumă nici o răspundere de îndeplinire a obligațiilor din cadrul prezentului contract dacă îndeplinirea acestora este împiedicată de către apariția forței majore după încheierea contractului.

11.5. În cazul în care forța majoră influențează una dintre Părți în îndeplinirea obligațiilor conform contractului, aceasta va notifica cealaltă Parte în termen de 5 (cinci) zile calendaristice în acest sens și va depune toate eforturile pentru îndeplinirea obligațiilor sale din cadrul contract dacă acest lucru este posibil.

11.6 Rezidentul și Administratorul au dreptul de a rezilia prezentul Contract dacă forța majoră apare, durează și împiedică utilizarea unității pentru efectuarea activităților pe o perioadă mai mare de 90 (nouăzeci) de zile. Administratorul nu va fi răspunzător pentru eventualele micșorări ale cifrei de afaceri cauzate de aceste cauze.

12. Confidențialitatea

12.1. Părțile vor păstra confidențialitatea conținutului prezentului contract. Părțile nu vor permite accesul la prezentul Contract și nu vor dezvălui conținutul său și nici un secret comercial considerat de către Părți a fi semnificativ și asupra căruia trebuie păstrată confidențialitatea pentru a proteja interesele comerciale ale Părților și acestea nu trebuie dezvăluite terților fără acordul anterior al celeilalte Părți, decât în măsura în care acest lucru este solicitat printr-un act normativ, imperativ, aplicabil cât și pentru implementarea prezentului contract. Orice dezvăluire a acestor materiale va fi considerată drept o încălcare a secretului comercial dacă Partea a obținut această informație în mod direct sau indirect prin intermediul unui terț care fie în momentul aflării acestui secret comercial, fie înainte a avut cu cealaltă Parte o relație contractuală.

12.2. Părțile se obligă să nu divulge sau să comunice oricărei alte persoane conținutul prezentului contract sau de a critica sau a face vreun comentariu despre cealaltă parte, Parcul Industrial, inclusiv centrul CREIC/TEAM sau administrația sa, luând toate măsurile rezonabile pentru a se asigura că personalul lor și terții cu care contractează îndeplinesc cerințele de confidențialitate.

13. Litigii

13.1. Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române din Cluj-Napoca.

14. Dispoziții finale

14.1. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

14.2. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de

ambele părți.

14.3. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier, prin fax, sau email, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii acestuia. În ceea ce privește comunicarea facturilor, se vor aplica prevederile 8.4. din prezentul Contract.

14.4. Anexele (Regulamentul Parcului Industrial, Proces verbal de predare primire, Schița spațiului) fac parte integrantă din prezentul contract și se încheie în același număr de exemplare ca și contractul.

14.5. Rezidentul este de drept în întârziere în ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor care îi revin în temeiul prezentului Contract în conformitate cu termenii și condițiile detaliate în prezentul Contract.

14.6. Prezentul Contract reflectă în întregime vointa Părților, 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 Părți în ceea ce privește aspectele abordate în prezentul Contract.

14.7. Prin semnarea prezentului contract, Părțile confirmă că acceptă în mod expres atât clauzele standard, cât și clauzele neuzuale cuprinse în prezentul contract, faptul că prevederile acestuia au fost negociate și acceptate ca atare, semnarea contractului în forma prezentă echivalând cu acceptul expres al Părților privind toate clauzele contractuale.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, la,
în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Administrator,

Rezident,

.....

.....

Anexa nr. 1 - schița/planul unității care face obiectul închirierii

(SCHIȚĂ/DESEN/PLAN)

Anexa nr. 2 – Proces-Verbal

PROCESUL VERBAL

De Predare – Primire a imobilului din cadrul

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

....., cu sediul în cu sediul în loc., strada nr., înregistrată la cu nr., având C.U.I./CIF....., reprezentată legal de, cu funcția de în calitate de Rezident,

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

Unitatea se predă în stare bună de folosință fără niciun fel de vicii, care ar putea împiedica exploatarea normală a Imobilului. Rezidentul declară ca Unitatea dispune de toate utilitățile necesare funcționării în bune condiții a acestuia.

Anexa nr. 3 – CONTRACTUL CADRU CHIRIE

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

În unitate se află următoarele dotări (*se va completa dotările complete ale spațiului, becuri, prize etc*)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

ADMINISTRATOR,

Cluj Innovation Park S.A.

.....

REZIDENT,

Parc Industrial

.....

Anexa nr. 3 - Angajamente

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 nr. 4 – Regulamentul Parcului industrial Cluj Innovation Park