

CLUJ INNOVATION PARK S.A.
C.I.F. : RO 33168451
Nr. Reg. com.: J12/1645/2014
Cluj-Napoca, str. Tiberiu Popoviciu nr. 2-4
Centrul CREIC - Biroul 09, etaj 1
Capital Social subscris si varsat: 8.168.580 Lei



**CLUJ
INNOVATION
PARK** CREATING VALUE TOGETHER

Nr. 762 / 09.06.2021

Către: Primăria Municipiului Cluj-Napoca
Compartimentul pentru monitorizarea managementului regiilor autonome și întreprinderilor comerciale din subordinea Consiliului local

În atenția: Domnului Consilier superior **Septimiu POPOVICIU;**

Referitor: *Lista actualizată a codurilor CAEN propuse de Societatea Cluj Innovation Park SA (CIP)*

Stimate Domnule Consilier superior,

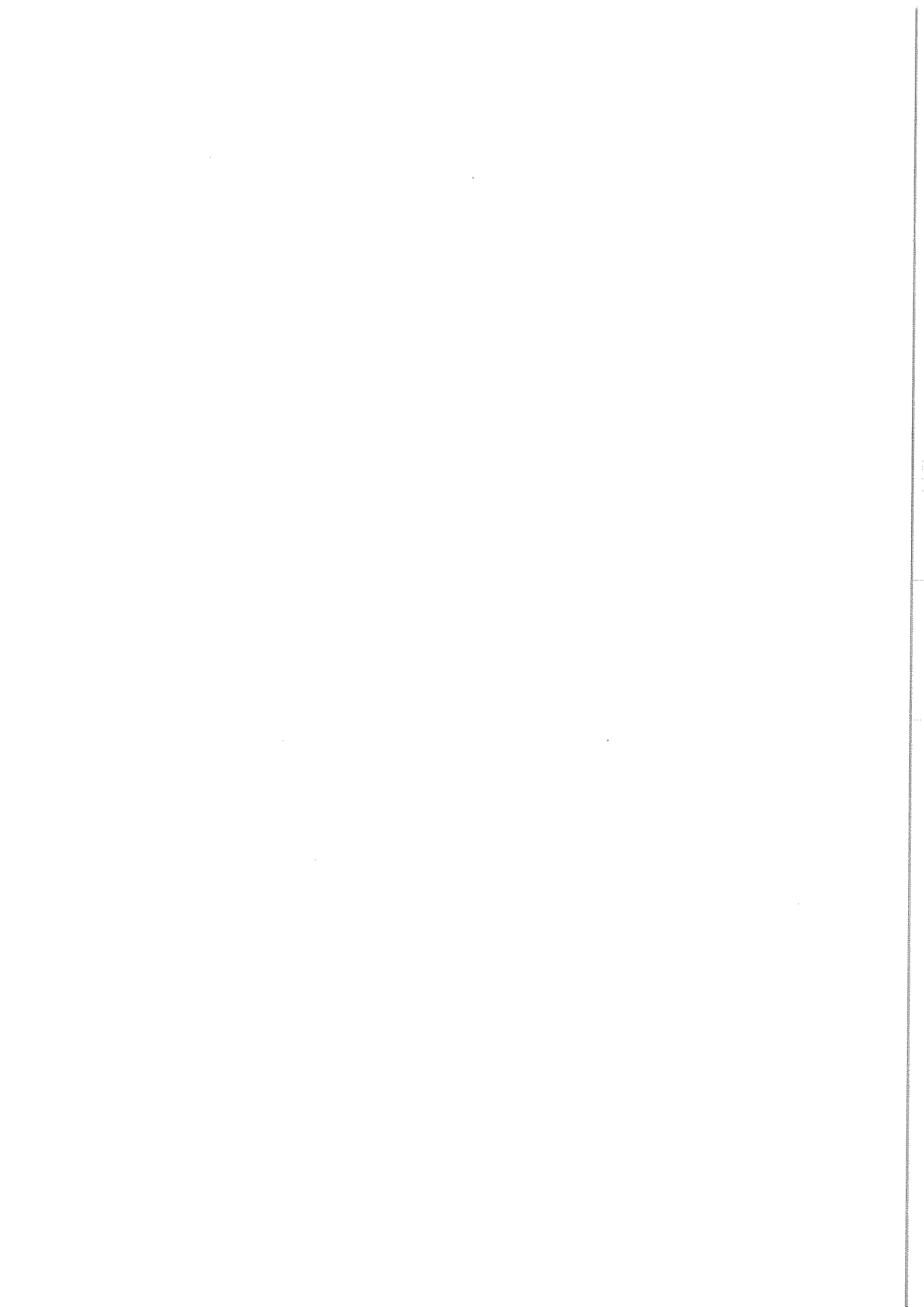
Alăturat vă transmitem lista actualizată cu privire la noile coduri CAEN ale parcului industrial CIP, ce constituie anexă la propunerea de modificare a Regulamentului de organizare și funcționare a parcului industrial CIP.

Cu stimă,

Alexandru Coroian

Director general





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 și vărsat: 8.168.580



**CLUJ
INNOVATION
PARK** CREATING VALUE TOGETHER

Nr. 742 / 08.06.2021

Către: - Primăria municipiului Cluj-Napoca;

În atenția: - Direcția juridică

Spre știință: Compartimentul pentru monitorizarea regiilor autonome și întreprinderile comerciale din subordinea Consiliului Local

Referitor la: *Lămuriri suplimentare referitoare la aplicarea Regulamentului de organizare și funcționare a parcului industrial Cluj Innovation Park*

Prin prezenta, referitor la punctul 3 din adresa dvs. nr. 312573/302/31.05.2021, înregistrată la sediul societății cu nr. 699/31.05.2021, vă comunicăm următoarele:

Așa cum arătat, prevederile noului regulament se vor aplica în concordanță cu prevederile Legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare art. 1, pct. 20. *"regulamente - acte juridice unilaterale elaborate de către administratorul parcului, conform prezentei legi, cu forță obligatorie față de toți rezidenții parcului"*.

Menționăm că au fost încheiate contracte, bazate pe forma anterioară a Regulamentului, dar modificările propuse cu privire la prevederile regulamentului nu schimbă criteriile de selecție și nu au efect asupra ierarhiei stabilite în baza procedurii de licitație desfășurată.

Totodată, învederăm că, în concordanță cu prevederile art. 9.1. din contractul cadru de suprafață *"Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional"*

Pentru orice alte lămuriri, vă stăm la dispoziție.

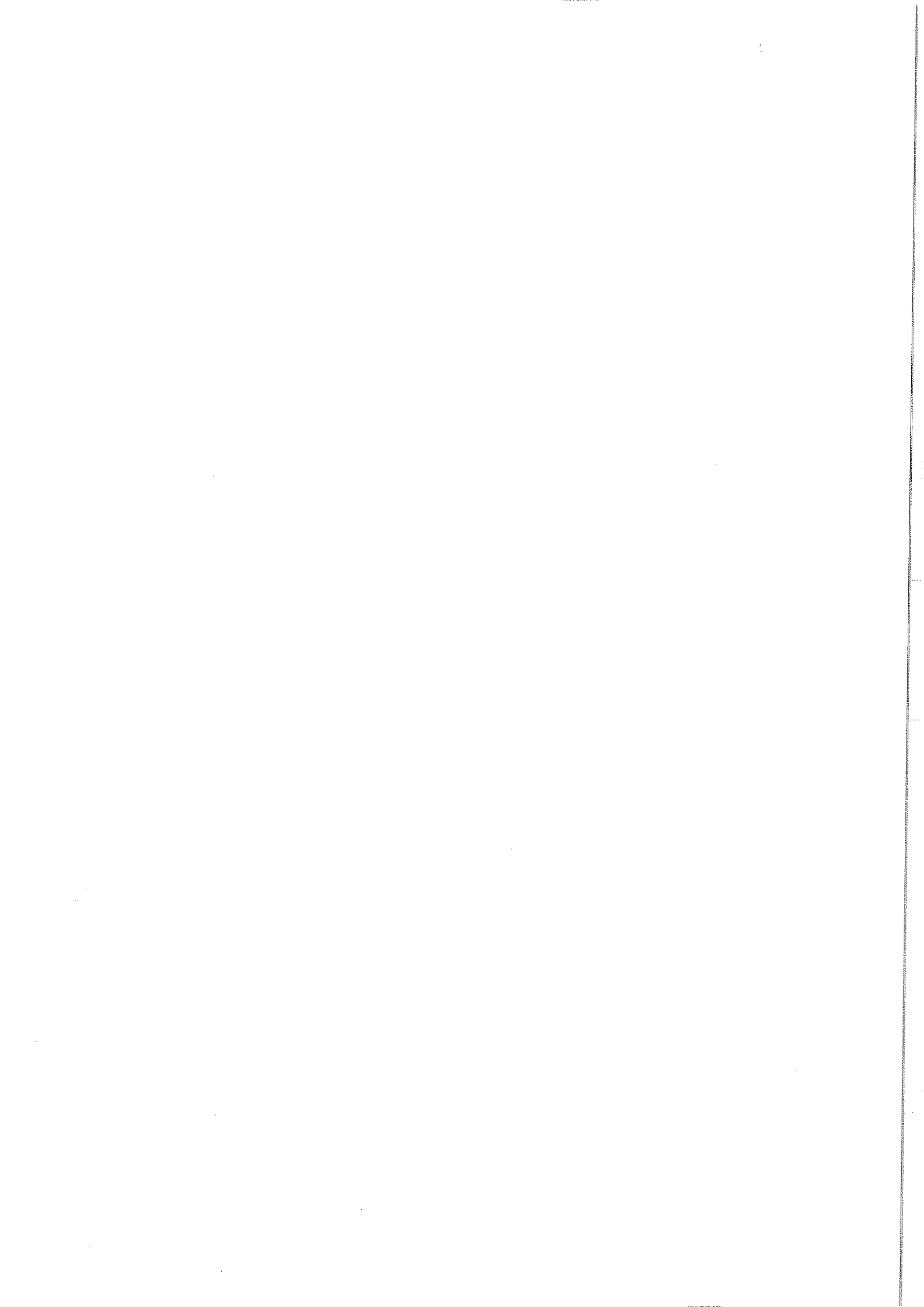
Vă mulțumim pentru colaborare!

Cu stimă,

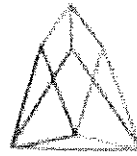
Alexandru Coroian

Director general





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 și vărsat: **8.168.580**
Nr. 712 / 03.06.2021



**CLUJ
INNOVATION
PARK**

Către: - Primăria municipiului Cluj-Napoca;

În atenția: - Direcția juridică

Spre știință: Compartimentul pentru monitorizarea regiilor autonome și întreprinderile comerciale din subordinea Consiliului Local

Referitor la: *Observațiile serviciului Direcției juridice transmisă către Compartimentul pentru monitorizarea regiilor autonome și întreprinderile comerciale din subordinea Consiliului Local*

Prin prezenta, referitor la adresa dvs. nr. 312573/302/31.05.2021, înregistrată la sediul societății cu nr. 699/31.05.2021, vă comunicăm următoarele:

Referitor la întrebările 1 și 2 din finalul adresei, acestea sunt chestiuni ce țin de oportunitatea măsurilor, aspecte ce au fost analizate și dezvoltate în propunerile formulate de societatea administrator în fundamentările transmise către municipiului Cluj-Napoca.

În ceea ce privește solicitarea de indicare a legislației incidente privind "ANALIZA ECONOMICĂ" care "vizează chestiuni de ordin economic (modalitatea de plată, termenul de scadență etc.)", aceasta se fundamentează pe prevederile art. 13 din Legea nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare.

Referitor la întrebarea nr. 3, menționăm că acestea se vor aplica în concordanță cu prevederile Legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare art. 1, pct. 20. "*regulamente - acte juridice unilaterale elaborate de către administratorul parcului, conform prezentei legi, cu forță obligatorie față de toți rezidenții parcului*".

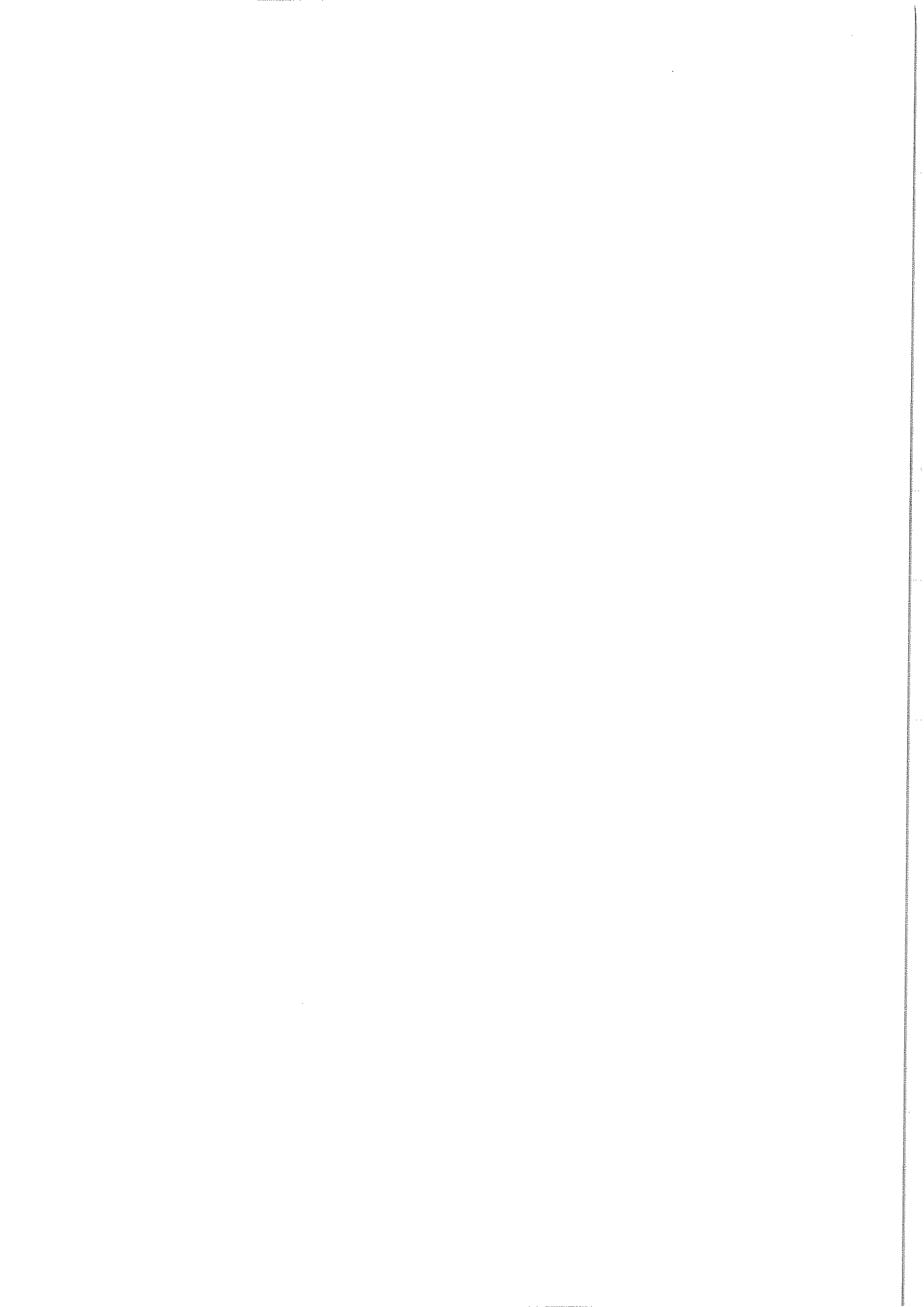
În măsura în care considerați că cele indicate mai sus nu sunt în concordanță cu interesele autorității tutelare și a acționarului unic al societății Cluj Innovation Park S.A. sau acestea nu sunt cele corecte, conform opiniei dvs., vă solicităm să procedați la luarea măsurilor pe care le considerați oportune și legale.

Vă mulțumim pentru colaborare!

Cu stimă,

Alexandru Coroian

Director general



HOTĂRÂRE
privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a
Parcului Industrial Cluj Innovation Park

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de Organizare și
Funcționare a Parcului Industrial Cluj Innovation Park – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 388.000/44.10, din 20.08.2018, al Direcției tehnice, prin care
se propune aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Cluj
Innovation Park;

Reținând prevederile O.U.G. nr. 109/2011 privind governanța corporativă a întreprinderilor
publice, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența
decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare precum și ale
Hotărârii nr. 516/2018 privind aprobarea contractului de administrare a parcului industrial
Cluj Innovation Park ;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36 alin. 2 lit. a și c, alin. 3 lit. c, art. 39, 45 și art. 115 alin.
1 lit. b din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și
completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

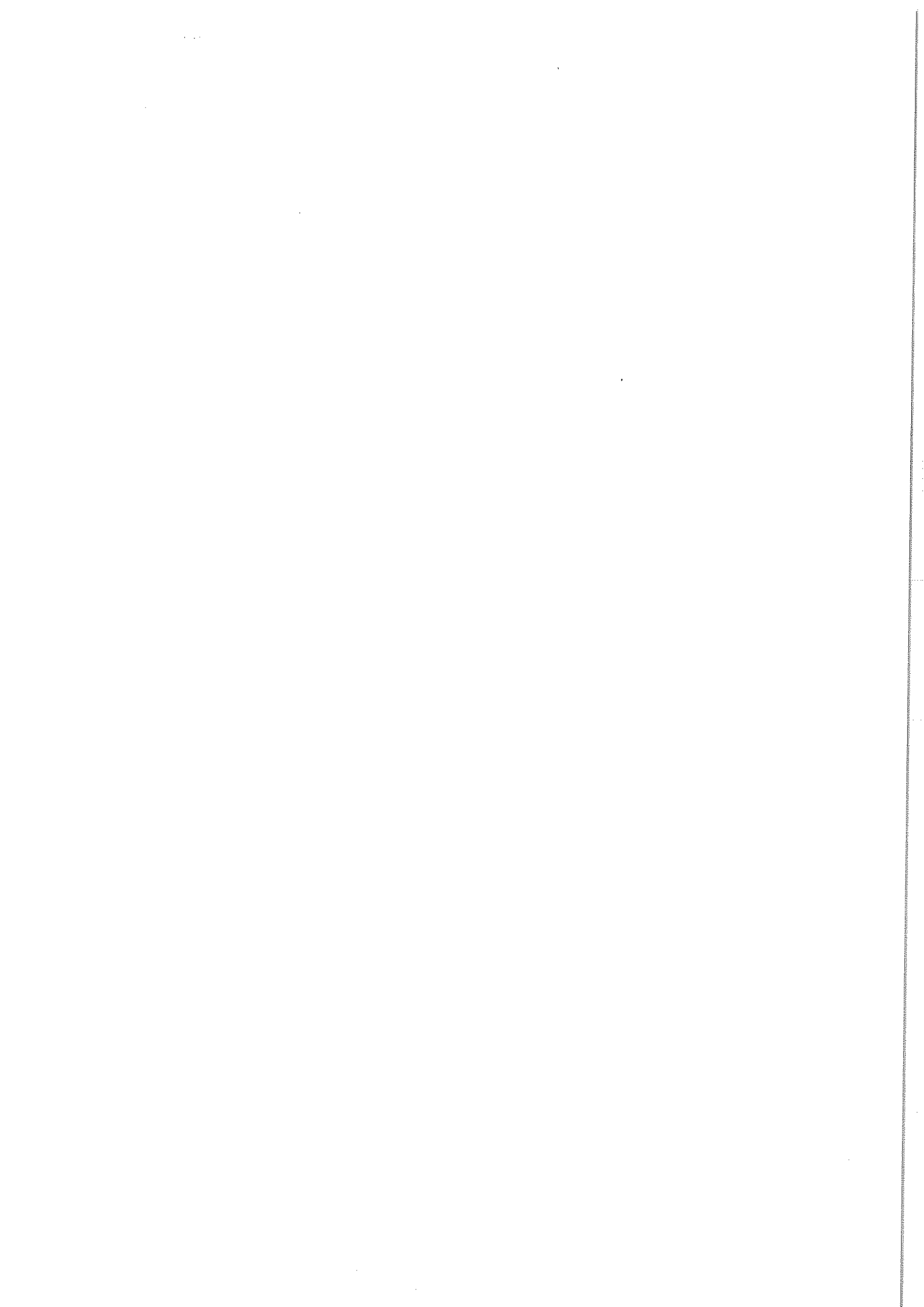
Art. 1. Se aprobă Regulamentul de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Cluj
Innovation Park, potrivit Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează S.C. Cluj Innovation
Park S.A. și Direcția Tehnică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Târcea

Contrasemnează
Secretarul municipiului
Jr. Aurora ROȘCA







REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE PARC INDUSTRIAL

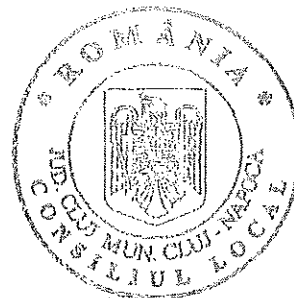
Preambul

Cluj Innovation Park S.A., denumită în continuare **Societatea-Administrator**, gestionează parcul industrial Cluj Innovation Park, amplasat pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj, str. Lombului, FN, în suprafață de 18,10 ha, care cuprinde două structuri de sprijinire a afacerilor, după cum urmează:

- Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative (**CREIC**)
- Tehnologie Evoluție Antreprenariat și Microintreprindere (**TEAM**).

Prezentul regulament este un act juridic unilateral, adoptat de Administratorului Parcului și are ca scopuri:

- stimularea investițiilor directe în industrii, servicii, cercetare științifică și dezvoltare tehnologică;
- dezvoltare regională;
- dezvoltarea întreprinderilor mari, mici și mijlocii;
- crearea de noi locuri de muncă.



Terenul pe care se află amplasat parcul industrial Cluj Innovation Park se află în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca. Parcul funcționează sub directă gestionare și administrare a societății Cluj Innovation Park S.A., societate deținută integral de municipiul Cluj-Napoca.

În conformitate cu Ordinul MDRAPFE nr. 6711/2017 și cu prevederile Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, actualizată, pentru amplasamentul din Parcul Industrial Administratorul deține în mod valabil titlul de parc industrial.

Proprietarul terenului și fondatorul Parcului Industrial, Municipiul Cluj-Napoca, a transferat dreptul de a administra și gestiona parcul industrial, în baza prevederilor Legii 186/2013, actualizată, precum și în baza Contractului de administrare încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 516/2018 către

societatea Cluj Innovation Park S.A.

Exploatarea unităților existente în Parcul Industrial are a bază contractele de administrare și prestări servicii conexe (superficie sau închiriere) încheiate de către Administrator cu persoanele juridice care desfășoară activități economice încadrate în profilul Parcului Industrial.

Structura Parcului Industrial

Parcul Industrial cuprinde suprafața de teren de 18,10 ha, precum și cele două structuri de sprijinire a afacerilor, Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative (CREIC) și Centrul Tehnologie Evoluție Antreprenoriat și Microîntreprindere (TEAM).

Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative (CREIC)- a fost constituit în scopul stimulării apariției locurilor de muncă și a dezvoltării economiei regionale ca urmare a promovării industriilor creative și IT&C. CREIC se va dezvolta ca o structură de sprijinire a afacerilor axată pe oferirea de servicii și facilități integrate firmelor care activează în domeniul industriilor creative, IT&C și care oferă servicii de suport afaceri.

Tehnologie Evoluție Antreprenoriat și Microîntreprindere (TEAM) – a fost constituit în scopul valorificării potențialului antreprenorial industrial existent în regiunea N-V. Astfel, antreprenorii și IMM-urile care activează în sfera industriilor prelucrătoare și a serviciilor vor fi principalii beneficiari ai acestei structuri.

În conformitate cu prevederile planurilor de afaceri care stau la baza funcționării ambelor structuri, societatea de administrare va avea în principal următoarele atribuții:

- Răspunde de administrarea parcului industrial;
- Încheie contracte cu rezidenții parcului industrial;
- Asigură integritatea patrimoniului parcului industrial;
- Desfășoară activități de atragere a investițiilor pentru dezvoltarea parcului industrial;
- Stabilește și menține relații cu rețelele internaționale de incubatoare sau

centre care activează în domeniul industriilor creative;

- Reprezintă parcul industrial în relațiile cu autoritățile publice centrale și locale;
- Creează și întreține baza de date cu profilul activității parcului industrial;

Prezentul regulament stabilește cadrul general al regulilor privind modul în care funcționează parcul industrial în relația cu entitățile care doresc să **închirieze spații** în facilitățile deja construite și cu firmele care doresc să **aceseze suprafețe de teren** disponibile și să beneficieze de serviciile Parcului industrial Cluj Innovation Park. În cuprinsul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

- **administratorul parcului** – societatea Cluj Innovation Park S.A. (CIP), persoană juridică de drept privat română, înființată în condițiile legii de către fondatorul Municipiului Cluj-Napoca cu scopul de a constitui un parc industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, de a gestiona și administra parcul industrial în conformitate cu Ordinul MDRAPFE nr. 6711/2017 și cu actele normative aplicabile parcurilor industriale;

- **cheltuielile de mentenanță comune** - sumele de bani datorate administratorului parcului, de către rezidenții parcului, lunar, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe, a altui tip de contract ori, în temeiul legii, după caz, reprezentând contravaloarea cotei-părți proporționale din cheltuielile operaționale efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite și alte cheltuieli operaționale, după caz, asupra infrastructurii comune și spațiilor comune, calculate și facturate de către administratorul parcului;

- **cheltuielile de mentenanță individuale** - sumele de bani datorate administratorului parcului de către rezidentul parcului, lunar, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe sau a altui tip de contract reprezentând contravaloarea cheltuielilor operaționale efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii exclusive aferente unității ce formează obiectul respectivului contract, calculate și facturate de către administratorul parcului;

- **contravaloare utilități** - sume de bani stabilite și datorate administratorului de către rezidenții parcului, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe sau altui tip de contract, contracte încheiate conform legislației specifice;
- **contract** - contractul încheiat în formă scrisă între administratorul parcului și rezidentul parcului, prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre administratorul parcului și rezidentul parcului, în sensul că le reglementează drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind asigurarea folosinței a uneia sau mai multor unități, precum și asigurarea serviciilor și a accesului la utilitățile necesare activităților desfășurate în cadrul parcului industrial, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul parcului
- **infrastructura parcului industrial** - ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial care se află în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial, parcări;
- **infrastructura comună** - parte integrantă din infrastructura parcului industrial ce constă din părțile destinate folosinței comune de către toți rezidenții parcului a construcțiilor, instalațiilor, părților componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de telecomunicații, rețelele de alimentare cu gaze, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, precum și căile de transport de orice fel edificate pe terenul aferent parcului industrial, care se află în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții parcului;
- **infrastructura exclusivă** - parte integrantă din infrastructura parcului industrial ce constă din construcțiile, instalațiile, părțile componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de telecomunicații, rețelele de alimentare cu gaze, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare din perimetrul parcului industrial, care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și/sau a Administratorului ori

în administrarea/exploatarea Administratorului și care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții parcului industrial;

- **Parcul industrial Cluj Innovation Park S.A.** – parcul industrial, situat în Cluj-Napoca, str. Lombului FN, în suprafață de 18,1 ha, constând în terenul aferent, în construcțiile existente/ce vor fi realizate și în infrastructura parcului industrial aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în proprietatea/administrarea Administratorului și/sau în folosința rezidenților și în cadrul cărui rezidenții parcului desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc. într-un regim de facilități specifice;

- **penalități** - daune-interese compensatorii evaluate anticipat prin intermediul regulamentelor, datorate de către cei care încalcă obligațiile ce izvorăsc din dispozițiile prezentului regulament și/sau contractul de administrare și prestări de servicii conexe, fie rezidenți, fie administratorul parcului, după caz;

- **regulamente** - acte juridice unilaterale elaborate de către administratorul parcului, cu forță obligatorie față de toți rezidenții parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare și funcționare a parcului industrial;

- **rezidentul parcului** - orice operator economic, persoană juridică română și/sau străină, ONG-uri, instituții de cercetare și alte entități care nu au personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc., în cadrul parcului industrial în calitate de proprietar, titular al unui drept de suprafață sau în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe;

- **unitate** - parte integrantă a parcului industrial, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și/sau a administratorului parcului sau aflată în administrarea/exploatarea administratorului parcului, conectată la infrastructura parcului, în cadrul căreia unul sau mai mulți dintre rezidenții parcului, după caz, desfășoară activități economice, în prealabil autorizate, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau

de dezvoltare tehnologică agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în cadrul parcului industrial, într-un regim de facilități specifice, cu respectarea dispozițiilor legale;

- **zone/spații comune** – înseamnă părțile și dotările din Centrul CREIC/TEAM, altele decât unitățile închiriate, unde publicul are acces nerestricționat și sunt de folosință generală și comună, cum ar fi căi de circulație, coridoare de acces, holurile de la intrare, scările, lifturile, palierele și toaletele din Centrul CREIC/TEAM.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial Cluj Innovation Park S.A. este data încheierii de către rezident cu societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de proprietar al terenului/construcțiilor aferente parcului industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 516/2018 și a contractului de administrare nr.../14.05.2018 încheiat cu Municipiul Cluj-Napoca, să le încheie cu rezidenții.

Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative – CREIC

CREIC este o structură unică la nivelul regiunii de dezvoltare Nord Vest datorită:

- complexității și diversității facilităților și serviciilor oferite companiilor;
- proiectării întregii structuri pentru un sector de nișă foarte dinamic, cel al industriilor creative și IT&C, pe o bază participativă, răspunzând astfel nevoilor reale ale potențialilor clienți, în termeni de amplasare, servicii, parcuri, dotare, echipamente;
- producerii unui efect de cluster care va permite creșterea competitivității companiilor găzduite prin schimbul de informații, facilitarea parteneriatelor de afaceri, economiilor de scară prin utilizarea în comun a unor spații și echipamente.

Obiectivul general al structurii de sprijinire a afacerilor CREIC este valorificarea potențialului creativ existent în regiunea NV. Astfel, antreprenorii și entitățile care

activează în sfera industriilor creative și IT&C vor fi principalii beneficiari ai acestei structuri.

Obiectivul specific al centrului CREIC este stimularea apariției locurilor de muncă și a dezvoltării economiei regionale ca urmare a promovării industriilor creative și IT&C. CREIC se va dezvolta ca o structură de sprijinire a afacerilor axată pe oferirea de servicii și facilități integrate firmelor și organizațiilor care activează în domeniul industriilor creative, IT&C și care oferă servicii de suport afaceri.

Amplasamentul este în zona Lomb, municipiul Cluj-Napoca, pe o suprafață de teren de 73.365 mp, aflată în proprietatea municipiului Cluj-Napoca.

Centrul deține o clădire, dispusă volumetric în patru corpuri diferite. Clădirea este structurată pe verticală astfel: 3 niveluri de subsol, parter și 4 etaje. Suprafața utilă totală este de 13.256 mp, din care:

- 2.230 mp- birouri
- 966 mp- ateliere de creație
- 1.056 mp- spații multifuncționale
- 629 mp- hală studio

Spațiile pentru desfășurarea activităților firmelor au o compartimentare flexibilă, în concordanță cu cerințele de dezvoltare internă ale companiilor. Pentru asigurarea acestei flexibilități, planul de compartimentare al birourilor prezintă o propunere de principiu în care o parte din pereții despărțitori sunt amovibili.

De asemenea, pentru organizarea de evenimente, structura include și construirea unui amfiteatru în aer liber.

Societatea Cluj Innovation Park SA, care va administra structura de sprijinire a afacerilor CREIC, va furniza companiilor găzduite un pachet de servicii, după cum urmează:

- Recepție;

- Colectare/distribuire corespondență;
- Supraveghere video a spațiilor comune din parcul industrial, exceptând accesul propriu în unități;
- Sistem antiincendiu;
- Sistem climatizare;
- Rețea telecomunicații pentru date (broadband) și voce;
- Întreținere curentă clădire;
- Întreținere utilaje și echipamente;
- Iluminat public în spațiile comune;
- Servicii de curățenie în spațiile comune;
- Întreținere curentă drumuri (de incintă);
- Întreținere spații verzi;
- Salubritate pe spațiile comune;
- Promovare pe portalul web al centrului- www.creic.ro;
- Acces parcare: 334 locuri, distribuite astfel:
 - 209 locuri de parcare în exterior;
 - 125 locuri de parcare în subsol, din care 8 locuri sunt destinate persoanelor cu dizabilități.

Tehnologie Evoluție Antreprenariat Microîntreprindere - TEAM

Componenta TEAM a Parcului industrial Cluj Innovation Park - Tehnologie Evoluție Antreprenariat și Microîntreprindere este o structură de sprijinire a afacerilor completă și complexă datorită în principal:

- diversității facilităților și serviciilor oferite companiilor găzduite;
- proiectării unei structuri flexibile pentru sectorul industrial și al serviciilor, foarte dinamic la nivelul regiunii NV, și care răspunde nevoilor reale ale potențialilor clienți, în termeni de amplasare, servicii, parcări, dotare, echipamente;
- producerii unui efect de cluster care va permite creșterea competitivității companiilor găzduite prin schimbul de informații, facilitarea parteneriatelor de afaceri, economiilor de scară prin utilizarea în comun a unor spații și echipamente.

Obiectivul general al TEAM este crearea unei structuri de sprijinire a afacerilor în scopul valorificării potențialului antreprenorial industrial existent în regiunea NV. Astfel, antreprenorii și IMM-urile care activează în sfera industriilor prelucrătoare și a serviciilor vor fi principalii beneficiari ai acestei structuri.

Obiectivul specific al TEAM este stimularea apariției locurilor de muncă și a dezvoltării economiei regionale ca urmare a promovării industriilor prelucrătoare și a serviciilor.

TEAM se va dezvolta ca o structură de sprijinire a afacerilor axată pe oferirea de servicii pentru dezvoltarea antreprenorială a IMM-urilor și microîntreprinderilor care activează în sectorul industriei prelucrătoare și serviciilor;

Amplasamentul este în zona Lomb, municipiul Cluj-Napoca, pe o suprafață de teren de 106.786 mp, aflată în proprietatea municipiului Cluj-Napoca.

Centrul TEAM este un ansamblu format dintr-un corp de clădire pentru birouri și servicii suport, 5 microhale pentru producție și un număr de 22 de parcele de dimensiuni variabile, cu toate utilitățile disponibile.

Suprafața utilă construită totală este de 4.840 mp distribuită astfel:

- 3.302 mp - clădire birouri și spații suport (subsol, parter și 3 nivele);
- 1.538 mp - 5 microhale pentru producție (307,69 mp fiecare).

Spațiile pentru desfășurarea activităților entităților economice au o compartimentare flexibilă, în concordanță cu cerințele de dezvoltare internă ale acestora. Pentru asigurarea acestei flexibilități, planul de compartimentare al birourilor prezintă o propunere de principiu în care o parte din pereții despărțitori sunt amovibili.

Societatea Cluj Innovation Park SA, care va administra structura de sprijinire a afacerilor TEAM, va furniza entităților găzduite un pachet de servicii după cum urmează:

- Recepție;
- Colectare/distribuire corespondență;

- Supraveghere video a spațiilor comune din parcul industrial, exceptând accesul propriu în unități;
- Sistem antiincendiu;
- Sistem climatizare;
- Rețea telecomunicații pentru date (broadband) și voce;
- Întreținere curentă clădire;
- Întreținere utilaje și echipamente;
- Iluminat public în spațiile comune;
- Servicii de curățenie în spațiile comune;
- Întreținere curentă drumuri (de incintă);
- Întreținere spații verzi;
- Salubritate pe spațiile comune;
- Promovare pe portalul web al centrului- www.team.ro;
- Acces parcare - 86 locuri, din care 18 la subsolul clădirii de birouri, 28 exterioare și 40 de locuri aparținând microhalelor.

Detalierea spațiilor din cadrul TEAM în care firmele găzduite își vor desfășura activitatea, respectiv vor putea organiza evenimente este următoare:

- 22 parcele de teren cu suprafețe cuprinse între 1.524 mp și 7.919 mp, după cum urmează: 1.925, 1.925, 3.467, 3.216, 3.030, 3.637, 3.588, 3.590, 3.489, 2.821, 2.747, 1.524, 1.925, 1.925, 2.220, 5.946, 7.919, 2.920, 4.579, 1.748, 1.925 și 1925 mp; cu o suprafață totală de 67.996 mp.
- 5 microhale pentru producție, fiecare cu o suprafață utilă de aprox. 307 mp;
- Spații pentru birouri și spații servicii suport.

LEGISLAȚIA APLICABILĂ

- Legea 186/2013 privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor

de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale, actualizat:

- Noul Cod Civil.

1. PREVEDERI GENERALE

1.1. Administrarea Parcului industrial Cluj Innovation Park se realizează de către Cluj Innovation Park SA care va urmări ca în cadrul parcului să fie găzduite entități cu activități din următoarele domenii:

- Industrii creative
- Tehnologia Informației și Comunicații (IT&C)
- Servicii de afaceri
- Industrie prelucrătoare
- Intermedieri financiare
- Tranzacții imobiliare
- Activități profesionale, științifice și tehnice
- Activități de servicii administrative și suport

1.2. Toate activitățile care se vor desfășura în cadrul parcului industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului. Totodată, rezidenții parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul legalității, egalității de șanse și nediscriminare.

1.3. Nici o activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenți nu trebuie să afecteze activitățile celorlalte entități aflate în parcul industrial.

1.4. În cadrul parcului este interzis accesul mărfurilor sau produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

1.5. Toți rezidenții vor respecta Regulile de Conduită în interiorul parcului industrial/

Regulament privind regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta parcului industrial, document ce va fi anexă la contractele încheiate și care reglementează următoarele: circulația auto și pietonală; sistemul de parcare al autovehiculelor; controlul la porțile de acces; curățenia spațiilor exterioare; regulile de folosire a spațiilor închiriate, a spațiilor comune și a echipamentelor; taxe speciale; sancțiuni.

1.6. Reziidenții Parcului industrial pot beneficia de scutire de la plata impozitului 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.

2. ACTIVITĂȚILE ACCEPTATE ÎN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CLUJ INNOVATION PARK

2.1. Reziidenții Parcului industrial Cluj Innovation Park vor trebuie să aibă ca obiect de activitate principal/secundar unul dintre codurile CAEN, enumerate în Anexa 1.

3. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE SOCIETĂȚII-ADMINISTRATOR CLUJ INNOVATION PARK SA

3.1. Cluj Innovation Park SA are, în principal, următoarele drepturi:

- a) Să încheie contractele de închiriere, de cesiune a dreptului de folosință asupra clădirilor și contractele de suprafață pentru terenurile aferente Parcului industrial;
- b) să încaseze de la rezidenții parcului industrial sumele de bani datorate administratorului de către aceștia, în baza contractului de administrare și prestare servicii conexe, a contractelor de suprafață sau alte tipuri de contracte și a prezentului regulament;
- c) să emită regulamente obligatorii pentru rezidenții parcului;
- d) 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 societatea-administrator;
- e) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări servicii conexe/alte tipuri de contracte și/sau regulamentele proprii;
 - f) să poată distribui, către toți rezidenții, prin rețele proprii, utilitățile necesare funcționării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal, etc.), în condițiile legii;
 - g) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra spațiilor disponibile din clădirea CREIC, respectiv TEAM;
 - h) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, conform legii;
 - i) să constituie dreptul de suprafață conform Codului Civil, asupra parcelelor de teren aflate în proprietatea municipiului Cluj-Napoca;
 - j) să depună diligențele pentru a atrage, orice surse de finanțare de la orice instituție de credit în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a oricăror proiecte investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii parcului industrial;
 - k) să poată atrage, orice surse de finanțare de la investitori privați prin emisiune de obligațiuni, în condițiile reglementate de legislația în vigoare;
 - l) să gestioneze fondurile financiare obținute din activitatea de administrare a parcului, în conformitate cu planul de administrare/strategia de organizare/funcționare și dezvoltare a parcului industrial.
 - m) să efectueze selecția rezidenților în funcție de obiectivele cuprinse în planul de administrare/strategia de organizare și dezvoltare a parcului industrial, Societatea-Administrator putând să selecteze doar acei rezidenți care desfășoară activități conforme cu cele regăsite în planul de administrare/strategia de organizare și funcționare a parcului industrial;
 - n) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de suprafață, de administrare și prestări servicii conexe, alte tipuri de contracte și în regulamentele proprii.

3.2. Cluj Innovation Park SA are, în principal, următoarele obligații:

- a) respectă și monitorizează: 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, privind monitorizarea modului în care rezidenții parcului industrial își îndeplinesc obligativitatea respectării Regulamentului de funcționare a parcului industrial, aprobat de Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca;
- b) Monitorizează derularea contractelor încheiate cu investitorii în Parcul Industrial și urmărește respectarea de către aceștia a obligațiilor contractuale asumate, a Regulamentelor în vigoare precum și hotărârile Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca ce fac referire la parc;
- c) efectuează selecția rezidenților dintre operatorii economici care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului regulament și a altor regulamente aplicabile;
- d) încheie contracte de administrare și prestare servicii conexe, și/sau orice alte tipuri de contracte pe care Societatea-administrator este autorizată de municipiul Cluj-Napoca, în calitate de proprietar al terenului și clădirilor aferente, să le încheie cu rezidenții parcului industrial selectați potrivit prezentului regulament;
- e) asigură rezidenților parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestare servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent parcului industrial, în baza contractelor încheiate conform legii;
- f) asigură rezidenților parcului, dreptul de folosință asupra infrastructurii și spațiilor comune;
- g) efectuează lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, convenite, după caz, asupra infrastructurii parcului industrial, astfel încât să asigure rezidenților parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- h) 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 normele legale impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții, în numele și pe seama acestora;
- i) asigură publicarea informărilor prin intermediul websiteului și/sau al avizierului;

- j) colaborează, cooperează 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) colaborează și cooperează 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) alte obligații specifice societăților-administrator care vor fi prevăzute în contractele încheiate și/sau regulamentele proprii.

4. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR

4.1. Rezidentul parcului are, în principal, următoarele drepturi:

- a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către societatea Cluj Innovation Park SA cu rezidenții în baza prezentului Regulament, în condiții utile și netulburate;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii/spațiilor comune și/sau exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestare servicii conexe încheiate cu aceștia, în condiții utile și netulburate;
- c) orice alte drepturi care rezultă din contractele legal încheiate între societatea Cluj Innovation Park și rezidenți, a contractului de administrare încheiat între Municipiul Cluj-Napoca și administrator, precum și în baza regulamentelor adoptate.

4.2. Rezidentul parcului are, în principal, următoarele obligații:

- a) să plătească administratorului parcului sumele prevăzute în baza contractului de administrare și prestare servicii conexe;
- b) să respecte regulamentele emise de către administratorul parcului;
- c) să folosească unitatea/unitățile, precum și infrastructura exclusivă aferentă, respectiv infrastructura comună, cu diligența unui bun proprietar, să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Societății Administrator și/sau ale

- celorlalți rezidenți, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;
- d) să respecte destinația stabilită prin contractul de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu Societatea Administrator 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 prevederilor legale în vigoare și au fost prevăzute în contract;
 - e) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității/unităților și infrastructurii exclusive aferente, respectiv infrastructurii/spațiilor comune, fără acordul prealabil scris al Societății-administrator;
 - f) să nu ceseze în favoarea terților, în tot sau în parte, drepturile izvorâte din contractul de administrare și prestări servicii conexe, asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al Societății-administrator;
 - g) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei parcului, elaborate de administratorul parcului;
 - h) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, pentru desfășurarea activității, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
 - i) după caz, să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica societății CLUJ INNOVATION PARK SA referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
 - j) după caz, să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; Rezidentul îi va comunica, de îndată, societății CLUJ INNOVATION PARK SA demararea lucrărilor de construcție, conform documentației;

- k) după caz, să finalizeze construcția în maximum de 1 (unu) an de la începere;
- l) după caz, să demareze, în termen de maximum 2 (două) luni de la data finalizării construcției, desfășurarea activității pentru care s-a încheiat contractul cu Societatea-administrator;
- m) 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;
- n) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv, dar fără a se limita la toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- o) să respecte normele de protecție a muncii S.S.M., P.S.I. și S.U. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat, precum și orice altă autorizație impusă de lege;
- p) după caz, să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele parcelelor existente
- q) să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, către societatea administrator;
- r) după caz, să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită, aferentă parcelei asupra căreia a dobândit dreptul de folosință;
- s) să ofere, semestrial, sau la cererea Societății-administrator, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create, și alte informații prevăzute în contract;
- t) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, 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 Societății - administrator, care va fi oferit sub rezerva depunerii documentelor doveditoare prevăzute de lege sau solicitate de Administrator;
- u) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/alt tip de contract, contract de suprafață, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, a căilor de acces, a spațiilor verzi și să nu obstrucționeze, sub niciun fel căile de acces în parcul Industrial;
 - v) 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 spațiilor comune, căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial. 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;
 - w) rezidentului nu îi este permisă - fără acordul prealabil scris al administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;
 - x) să răspundă pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
 - y) să aducă la cunoștința tuturor angajaților, colaboratorilor, agenților, furnizorilor, vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului regulament și a tuturor regulamentelor adoptate de Societatea- administrator, rezidenții fiind răspunzători pentru daunele cauzate de aceștia;
 - z) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și societatea administrator;

- aa) După caz, să transfere, către Administrator dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului, în termenii și condițiile prevăzute în art. 4.3 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.
- bb) După caz, 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 4.3. se vor aplica în mod corespunzător.
- cc) După caz, 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 4.3., în termen de 1 (un) an de la data la care societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. a refuzat oferta de a cumpăra construcțiile.

4.3. În cazul contractelor de administrare și prestare servicii conexe cu privire la parcelele de teren, 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;

(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.

4.4. Administratorul parcului și rezidenții pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestare servicii conexe, orice alte obligații și/sau drepturi suplimentare ale rezidenților parcului, cu respectarea legilor și regulamentelor în vigoare.

5. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENȚII A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA PARCELELOR DE TEREN DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CLUJ INNOVATION PARK

5.1. Administrarea Parcului CLUJ INNOVATION PARK se realizează, în principal, în baza contractelor pe care societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. le încheie cu

rezidenții, în urma procedurii de selecție a operatorilor economici care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament.

5.2. Conținutul cadru al contractului (Anexa 2) va fi adoptat de către administratorul parcului industrial și va fi parte integrantă din prezentul Regulament. Prin excepție, în cazul în care Societatea-administrator va încheia cu rezidenții și un alt tip de contract, conținutul cadru al contractului va putea fi completat și adaptat în mod corespunzător.

5.3. Transmiterea dreptului de suprafață asupra terenului se face prin:

- a) licitație publică în cazul unor investiții cu valoare de până la 2 milioane de Euro sau echivalentul acestei sume în lei;
- b) negociere directă, cu respectarea legislației în domeniul acordării ajutorului de stat, în cazul în care un investitor îndeplinește condițiile de acces în Parcul Industrial prevăzute la punctul 6.1., și se angajează la o investiție care depășește valoarea de 2 milioane Euro sau echivalentul acestei sume în lei.

5.4. Rezidenților prezenți în parc le este interzis să subcedeze/subconcesioneze terenul dat în folosință sau să vândă sau închirieze spațiile de producție realizate din investiții proprii, fără acordul prealabil scris al Societății-administrator.

5.5. În cazul obținerii aprobării Societății-administrator, noile activități trebuie să respecte profilurile de activitate acceptate.

5.6. Rezidenților prezenți în parcul industrial le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu excepția situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al Parcului industrial.

6. PROCEDURA DE SELECȚIE A REZIDENȚILOR ASUPRA PARCELELOR DE TEREN ÎN PARCUL INDUSTRIAL CLUJ INNOVATION PARK

6.1. Accesul în parcul industrial se va face cu condiția îndeplinirii criteriilor de calificare, a cerințelor de eligibilitate și pe baza realizării unui punctaj de către fiecare applicant.

6.2. Criteriile de calificare

6.2.1. Are dreptul de a dobândi accesul în parc, prin una din modalitățile prevăzute în prezentul Regulament, agentul economic, constituit în mod legal, în baza legilor civile sau comerciale în vigoare, care dovedește faptul că:

- a) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea 85/2006 privind procedura insolvenței sau a Legii 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență ;
- b) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- c) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, în România sau în țara de proveniență;
- d) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- e) desfășoară activități autorizate care respectă profilul general de activitate al parcului Cluj Innovation Park.

6.2.2. Cerințele enumerate la alineatul 1, se aplică fiecărui partener dintr-un consorțiu, dacă este cazul.

6.3. Informații/documente ce trebuie furnizate de către investitori:

6.3.1. Toți aplicanții/agenții economici trebuie să ofere următoarele informații și să depună următoarele documente în vederea participării la o procedură de selecție/licitație în vederea dobândirii unui drept de folosință/ construire sau un drept de suprafață asupra unei parcele de teren din Parcul industrial:

- a) Scrisoare de intenție prin care să arate activitățile ce urmează a se desfășura pe terenul care face obiectul contractului, cuantumul minim al investiției la care se angajează investitorul, numărul total de angajați pe care îi are și numărul minim de locuri noi de muncă pe care intenționează să le creeze în parcul industrial;
- b) Declarație pe proprie răspundere că nu sunt în nici una din situațiile prevăzute la pct. 6.2., punct d, e;

- c) Informații generale despre agentul economic, copie de pe certificatul de înmatriculare emis de Registrul Comerțului;
- d) Garanție de participare;
- e) Certificat constatator emis de către Oficiul Registrul Comerțului, actualizat;
- f) Declarație financiară însoțită de ultimul bilanț/ copie de pe bilanțurile contabile;
- g) Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuțiile legale, din care să rezulte că nu are restanțe;
- h) Certificat de atestare financiară privind impozitele și taxele locale, din care să rezulte că nu are restanțe;
- i) Date despre societăți mixte;
- j) Istoricul litigiilor, inclusiv cele în curs, sau o declarație notarială/pe proprie răspundere din care să rezulte lipsa litigiilor;
- k) Copii legalizate/conform cu originalul ale actelor arătând statutul legal și locul de înregistrare a sediului agentului economic (certificat de înregistrare, act constitutiv, acte adiționale) și împuternicirea legală care să autorizeze semnatarul investitorului și toată documentația care are legătură cu acestea, în cazul în care semnatarul nu este reprezentantul legal al investitorului;
- l) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse, sens în care va fi depusă hotărârea/decizia organului statutar;
- m) administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar.

6.3.2. În cazul procedurii de negociere directă, investitorul trebuie să depună actele prevăzute mai sus, cu excepția celor prevăzute la lit. d).

6.4. Cerințe minime de eligibilitate pentru fiecare investitor care dorește obținerea unui drept de suprafață asupra parcelelor de teren:

6.4.1. Investitorul trebuie să fie o persoană juridică, capabilă de a finaliza lucrările respective.

6.4.2. Investitorul (Aplicantul) intenționează să desfășoare în parcul industrial exclusiv activități dintre cele prevăzute în Anexa 1 la prezentul regulament, activități aferente centrului TEAM.

6.4.3. Investitorul trebuie să depună toate actele solicitate la pct. 6.2.;

6.4.4. Solicitățile înaintate de companiile care sunt parteneri la două sau mai multe

firme formând o societate mixtă/consorțiu vor îndeplini în plus următoarele cerințe:

- a) Investitorul va cuprinde toate informațiile cerute mai sus pentru fiecare partener dintr-o societate mixtă/consorțiu la fel ca și datele pe scurt ale contractelor derulate. Fiecare partener va trebui să îndeplinească cerințele de calificare și eligibilitate cerute; cerințele referitoare la valori se vor considera îndeplinite și dacă partenerii consorțiului le vor îndeplini cumulativ;
- b) Investitorul va fi delegat într-un mod în care să asocieze legal toți partenerii. Un partener va fi desemnat ca partener principal și responsabil pentru contract și o astfel de numire va fi confirmată de actul de împuternicire legală semnat de către cei autorizați legal și reprezentând pe toți partenerii individuali.

6.4.5. Investitorul va include într-o înțelegere preliminară sau o scrisoare de intenție care va declara că toți partenerii sunt legal răspunzători, în mod solidar, pentru executarea contractului, partenerul aflat la conducere va fi autorizat să-și ia angajamentul și să primească instrucțiuni pentru și din partea fiecăruia și a tuturor partenerilor, și că executarea contractului, inclusiv plățile vor fi responsabilitatea partenerului aflat la conducere.

6.4.6. Pe toată durata derulării contractelor, investitorii sunt obligați să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului.

6.5. Stabilirea Caietului de sarcini și documentației de selecție

6.5.1. Directorul general al societății Cluj Innovation Park SA va stabili o comisie de licitație care va propune Caietul de sarcini și documentația de selecție. Acestea vor fi supuse aprobării Consiliului de Administrație al societății Cluj Innovation Park SA.

7. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA SPAȚIILOR AFERENTE CLĂDIRILOR EDIFICATE DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CLUJ INNOVATION PARK

7.1. Administrarea parcului CLUJ INNOVATION PARK se realizează, în principal, în baza contractelor pe care societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. le încheie cu

rezidenții, în urma procedurii de selecție a aplicanților care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament.

7.2. Conținutul cadru al contractului de administrare și prestări servicii conexe cu privire la spațiile din clădirile edificate va fi adoptat de către administratorul parcului și va fi parte integrantă din prezentul Regulament - Anexa 3.

7.3. Transmiterea dreptului de folosință asupra spațiilor aferente clădirilor edificate se face în urma procedurii prevăzute la în capitolul 8 din prezentul regulament.

7.4. Rezidenților prezenți în Parcul industrial Cluj Innovation Park le este interzis să subcedeze/subînchirieze spațiul dat în folosință, fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

7.5. În cazul obținerii aprobării societății-administrator, noile activități trebuie să respecte profilurile de activitate acceptate.

7.6. Rezidenților prezenți în Parcul industrial Cluj Innovation Park le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu excepția situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al Parcului.

8. PROCEDURA DE SELECȚIE A REZIDENȚILOR ASUPRA SPAȚIILOR DE BIROURI/ATELIERE DE CREAȚIE/HALA DE FILM/HALE DE MICROPRODUCȚIE AFERENTE CLĂDIRILOR EDIFICATE DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CLUJ INNOVATION PARK

8.1. Prezentul capitol reglementează închirierea spațiilor de birouri/ateliere de creație/hala de film/hale de microproducție aferente construcțiilor realizate în cadrul Parcului industrial Cluj Innovation Park.

8.2. Orice persoană juridică care desfășoară una sau mai multe dintre activitățile prevăzute la punctul 1.1. din prezentul Regulament și îndeplinește condițiile prevăzute în prezentul capitol poate dobândi un drept de folosință asupra unui spațiu din clădirea CREIC, respectiv TEAM.

8.3. Activitatea de selecție va fi realizată de o comisie, numită de directorul general al Cluj Innovation Park SA.

8.4. Etapele procesului de selecție al firmelor aplicante pentru găzduire se va realiza în conformitate cu următoarele:

I. Anunțul: Societatea administrator va publica un anunț pe site-ul propriu în vederea informării entităților interesate referitor la deschiderea procesului de selecție.

II. Întocmirea dosarului de aplicare, de către reprezentantul legal al entității care dorește să obțină un drept de folosință asupra spațiului disponibil în vederea închirierii în Parcul industrial Cluj Innovation Park.

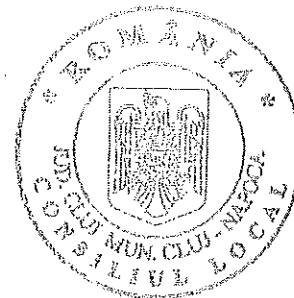
Dosarul va cuprinde următoarele informații:

- a) Scrisoare de intenție prin care să arate activitățile ce urmează a se desfășura în spațiul care face obiectul contractului, numărul total de angajați pe care îi are și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze în Parcul Industrial, prețul oferit;
- b) Certificat constatator emis de către Oficiul Registrul Comerțului, actualizat;
- c) Ultimele situații financiare depuse la Ministerul Finanțelor;
- d) Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuțiile sociale, din care să rezulte că nu are restanțe ;
- e) Certificat de atestare financiară privind impozitele și taxele locale, din care să rezulte că nu are restanțe;
- f) Cazier judiciar a reprezentantului legal sau o declarație pe proprie răspundere că nu a suferit condamnări penale;
- g) După caz, alte documente relevante care să justifice gradul de inovare, activități de creștere, dezvoltare, inovare, atragere fonduri guvernamentale și structurale etc.

III. Evaluarea dosarelor: Comisia de selecție va realiza grila de evaluare a dosarelor – aprobată în prealabil de Consiliul de Administrație. După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Selecție va proceda la evaluarea ofertelor admisibile, putând apela, în funcție de domeniul de activitate al potențialului client, la consultanța oferită de un expert care activează în domeniul respectiv.

1. Criteriile avute în vedere în această etapă sunt:

- Compatibilitatea afacerii cu tipul parcului;
- Numărul de locuri de muncă ce urmează a fi create;
- Prețul oferit (chirie);



2. Evaluarea criteriilor menționate mai sus se va realiza în conformitate cu o grilă de notare elaborată de Comisia de selecție și aprobată de Consiliul de Administrație. În funcție de numărul de aplicanți, se va stabili un punctaj minim de îndeplinit pentru dosarele implicate în procedura de selecție.

3. Dacă numărul dosarelor este superior numărului de spații disponibile în cadrul parcului, comisia de selecție va întocmi o listă cu firmele eligibile pentru încheierea contractelor de administrare și prestări servicii conexe, precum și o listă de rezervă – companii care au obținut punctajul minim solicitat, dar care, în urma ierarhizării, nu pot fi găzduite de centru datorită limitărilor fizice ale construcției.

4. Această listă de rezervă va fi utilizată în eventualitatea în care firmele selectate în prima etapă, din motive diverse, nu mai ajung să încheie contractul de administrare și prestare servicii conexe.

IV. Atribuirea Contractului și Comunicarea rezultatului: După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Selecție va propune conducerii Societății atribuirea spațiilor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor. Societatea va comunica în scris tuturor ofertanților rezultatul referitor la procedura de selecție.

V. Încheierea contractelor: În termen de maxim 15 zile de la comunicarea rezultatului, entitățile selectate vor semna contractul de administrare și prestare servicii conexe cu Parcul industrial Cluj Innovation Park SA.

8.5. Societatea administrator poate acorda un drept de folosință asupra spațiilor de birouri/ateliere de creație/hala de film/hale de microproducție, prin negociere directă, fără a scădea prețul chiriei sub prețul de referință aprobat, în situația în care persoana juridică este partener al Societății administrator într-un proiect cu finanțare europeană/guvernamentală/structurale, sau este partener al fondatorului parcului industrial, sau închiriază o suprafață de minimum 500 mp și/sau creează minimum 20 locuri noi de muncă, sau susține obiectivele Societății administrator propuse în planul de administrare/strategia de organizare, dezvoltare a parcului industrial.

8.6. Societatea administrator poate acorda un drept de folosință asupra spațiilor de birouri/ateliere de creație/hala de film/hale de microproducție, prin negociere directă, scăzând prețul chiriei sub prețul de referință în vederea susținerii entităților sau parteneriatelor strategice care au scopul de a sprijini dezvoltarea, transferul și/sau punerea în aplicare a practicilor inovatoare, precum și punerea în aplicare a inițiativelor comune de promovare a cooperării, a activităților educaționale și de învățare reciprocă și a schimburilor de experiență la nivel național/european, cu acordul Adunării Generale a Acționarilor.

8.7. Societatea – Administrator poate dezvolta servicii/produse/facilități, generatoare de venit, proprii sau în colaborare cu alte entități, pentru susținerea și dezvoltarea mediului antreprenorial, inclusiv servicii dedicate startup-urilor, alocând în Parcul Industrial Cluj Innovation Park, în aceleași condiții ca și cele prevăzute la art. 8.5 din prezentul Regulament, spații pentru activitățile de incubare, co-working, activități de co-creație etc.

9. PREȚUL FOLOSINȚEI - REDEVENȚA/CHIRIE ȘI TAXA DE ADMINISTRARE/ SERVICE CHARGE

9.1. Prețul folosinței asupra parcelelor de teren

9.1.1. Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul dreptului de

superficie asupra parcelelor de teren, respectiv dreptul de folosință asupra infrastructurii comune a Parcului industrial Cluj Innovation Park, este formată din:

- a) prețul folosinței parcelelor (denumit redevență);
- b) taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță;
- c) quantumul cheltuielilor legate de utilități, dacă e cazul.

9.1.2. Quantumul minim al redevenței, perceput de către societatea administrator asupra parcelelor de teren, va fi stabilit printr-o expertiză efectuată de către un evaluator independent.

9.1.3. Quantumul taxei de administrare va fi aprobat de către Consiliul de Administrație al societății, la propunerea conducerii executive, în funcție de condițiile de piață și de contravaloarea cotei-părți proporționale a cheltuielilor efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii comune aferente unității ce formează obiectul respectivului contract.

9.1.4. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de superficie.

9.1.5. Taxa de administrare și redevența se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului, o dată pe an, pe toată durata exploatării terenului în cadrul Parcului industrial Cluj Innovation Park.

9.1.6. În schimbul taxei de administrare, Administrator asigură serviciile de iluminat public, de curățire și deszăpezire în spații comune, de supraveghere a acces spațiilor comune din parc, exceptând accesul propriu în unități, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune, exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.

9.1.7. 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.

9.2. Prețul folosinței asupra spațiilor aferente clădirilor edificate

9.2.1 Prețul de referință al chiriei este propus de către conducerea societății.

9.2.2. Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul dreptului de folosință asupra spațiilor aferente clădirilor construite, și asupra infrastructurii acestora, este formată din:

- a) Prețul folosinței asupra suprafeței aferentă contractului de administrare și prestare servicii conexe (denumit Chirie);
- b) Service charge – taxa de administrare percepută de societatea administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și a unor servicii conexe;
- c) Cuantumul cheltuielilor legate de utilități (refacturare).

9.2.3. Prețurile de referință al chiriei, conform planurilor de afaceri existente, ce vor fi plătite de către rezidenții parcului care închiriază spații în clădirile sau halele edificate, prin încheierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe sunt următoarele:

- a) Spații de birouri în CREIC: ... Euro/mp/lună;
- b) Ateliere de creație în CREIC: ... Euro/mp/lună;
- c) Spații destinate producției de audio-video în CREIC: ... Euro/mp/lună;
- d) Spații birouri în TEAM: ... Euro/mp/lună;
- e) Hale microproducție TEAM: ... Euro/mp/lună;

9.2.4. Modificări ale prețurilor de referință, precum și eventualele excepții, vor fi aprobate de către Consiliul de Administrație.

9.2.5. Taxa de service charge se calculează la suprafața spațiului construit deținut în baza contractului de administrare și servicii conexe.

9.2.6. Taxa de service charge și chiria se plătește de către rezident începând cu data semnării contractului, lunar, pe toată durata utilizării spațiului în Parcul industrial Cluj Innovation Park

9.2.7. În schimbul taxei de service charge, societatea asigură următoarele: recepție; colectare/distribuire corespondență; supraveghere video a spațiilor comune din parcul industrial, exceptând accesul propriu în unități; sistem antiincendiu; sistem climatizare; rețea telecomunicații pentru date (broadband) și voce; întreținere curentă clădire; iluminat public în spațiile comune; servicii de curățenie în spațiile comune; întreținere curentă drumuri (de incintă); întreținere spații verzi; salubritate pe spațiile comune; promovare pe portalul web al centrului CREIC/TEAM, exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.

9.2.8. Cuantumul taxei de service charge va fi aprobat de către Consiliul de administrație al societății, la propunerea conducerii executive.

9.3. Cheltuielile legate de utilități aferente spațiului închiriat vor fi refacturate rezidenților parcului de către societatea-administrator Cluj Innovation Park, în regim pașal și/sau contorizat.

9.4. Plata sumelor menționate mai sus va fi efectuată de către rezidenții parcului în Lei. Echivalentul în Lei va fi stabilit pe baza cursului de schimb al BNR valabil la data emiterii facturii.

9.5. Sumele datorate de către rezidenții parcului se vor actualiza anual, conform indicelui de inflație Euro publicat de către Eurostat.

9.6. În vederea administrării în mod profitabil a bunurilor Municipiului Cluj-Napoca, societatea Cluj Innovation Park va putea obține și alte venituri, din administrarea spațiilor/facilităților existente în cadrul parcului, în baza contractelor ce le va încheia.

10. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL

10.1. Durata exercitării dreptului de folosință asupra parcelelor de teren

10.1.1. În cazul atribuirii parcelelor de teren, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra parcelelor care formează obiectul contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

10.1.2. 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.

10.1.3. 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.

10.2. Durata exercitării dreptului de folosință asupra spațiilor închiriate

10.2.1. Durata exercitării dreptului de folosință în cazul spațiilor din clădirile construite va fi cea prevăzută în contractele de administrare și prestări servicii conexe.

11. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE (SUPERFICIE, ÎNCHIRIERE)

11.1. Contractul de administrare și de prestări servicii conexe (suprafață/închiriere), se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:

- a) în situația în care rezidentul nu plătește în termen de 90 (nouăzeci) zile calendaristice de la data scadenței, sumele de bani datorate Societății-Administrator în temeiul Contractului încheiat;
- b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul încheiat cu Societatea-administrator;
- c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care

izvorăsc din contractul încheiat cu Administratorul, situații prevăzute în contractele semnate;

- d) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentele adoptate de societatea Cluj Innovation Park S.A., iar aceasta încălcare continuă timp de 15 zile după transmiterea unei notificări de remediere de către administratorul parcului industrial;
- e) Cluj Innovation Park încalcă, fără justificare, prevederile contractuale referitoare la asigurarea folosinței unității care face obiectul contractului încheiat cu rezidentul, iar această încălcare continuă timp de 30 zile după transmiterea unei notificări de remediere de către cei interesați;
- f) în alte cazuri prevăzute, în mod expres, în contractele încheiate cu Societatea administrator sau de legea în vigoare.

11.2. Contractul încheiat cu Societatea administrator încetează prin ajungerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

11.3. În caz de încetare și/sau reziliere, Societatea-Administrator are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, de îndată, prin mijloace proprii, conform prevederilor legale.

11.4. În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului de suprafață dintre rezident și Societatea-Administrator, drepturile constituite în baza acestuia/acestora vor fi radiate din Cartea Funciară, după caz.

11.5. În situația în care Investitorul renunță la investiție propusă asupra parcelei/parcelor de teren, are obligația fie de a restitui terenul în starea în care l-a primit, fie de a continua plata sumei și a taxei de administrare conform contractului încheiat, întrucât terenul fiind grevat, nu poate face obiectul unui alt contract de suprafață; în această ultimă situație, Investitorul va fi obligat ca în termen de maxim 6 luni de la data anunțării renunțării la continuarea investiției (perioadă în care va plăti sumele prevăzute în contract), fie va restitui terenul în starea în care l-a primit, fie să găsească alt investitor care să preia investiția în aceleași condiții, fie să transfere cu titlu gratuit către societatea Cluj Innovation Park SA investiția în forma în care se află la acea dată, cu acceptul societății administrator.

11.6. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractele încheiate cu rezidenții..

11.7. Soluțiile constructive discutate anterior cesiunii superficiei nu reprezintă în sine și aprobarea acestora și nu absolvă pe investitor de obligația obținerii avizelor și acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.

11.8. Realizarea oricăror construcții pe terenul superficial se va face numai după obținerea autorizației de construire conform Legii nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea strictă a acesteia și a tuturor obligațiilor și autorizațiilor specifice prevăzute de legislația în vigoare.

11.9. Pentru nerespectarea oricăror obligații ce izvorăsc din dispozițiile prezentului regulament, administratorul parcului este îndrituit să aplice penalități împotriva rezidenților parcului, în conformitate cu regulamentele în vigoare și contractele încheiate cu rezidenții parcului.

12. DISPOZIȚII FINALE

12.1. Prezentul Regulament al Parcului industrial CLUJ INNOVATION PARK, însoțit de Anexele 1, 2 și 3 intră în vigoare la data aprobării lui de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca.

12.2. Prezentul Regulament al Parcului industrial CLUJ INNOVATION PARK poate fi modificat și actualizat prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

12.3. Prezentul Regulament al Parcului industrial CLUJ INNOVATION PARK este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului CLUJ INNOVATION PARK și constituie anexă la contractele ce vor fi încheiate.

12.4. Prezentul Regulament al Parcului industrial CLUJ INNOVATION PARK a fost aprobat prin Hotărârea nr.../2018 a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

**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. Roosevelt, nr. 2, ap. 16, 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 directă 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 anteccontract 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 anuală, sumă ce se va plăti semestrial, în primele 15 (cincisprezece) 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. Adicional, 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 15 (cincisprezece) 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 perceperii 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 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 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. Respectivul 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 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/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 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 in prezentul contract, faptul ca toate prevederile acestuia au fost negociate si 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 – 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.

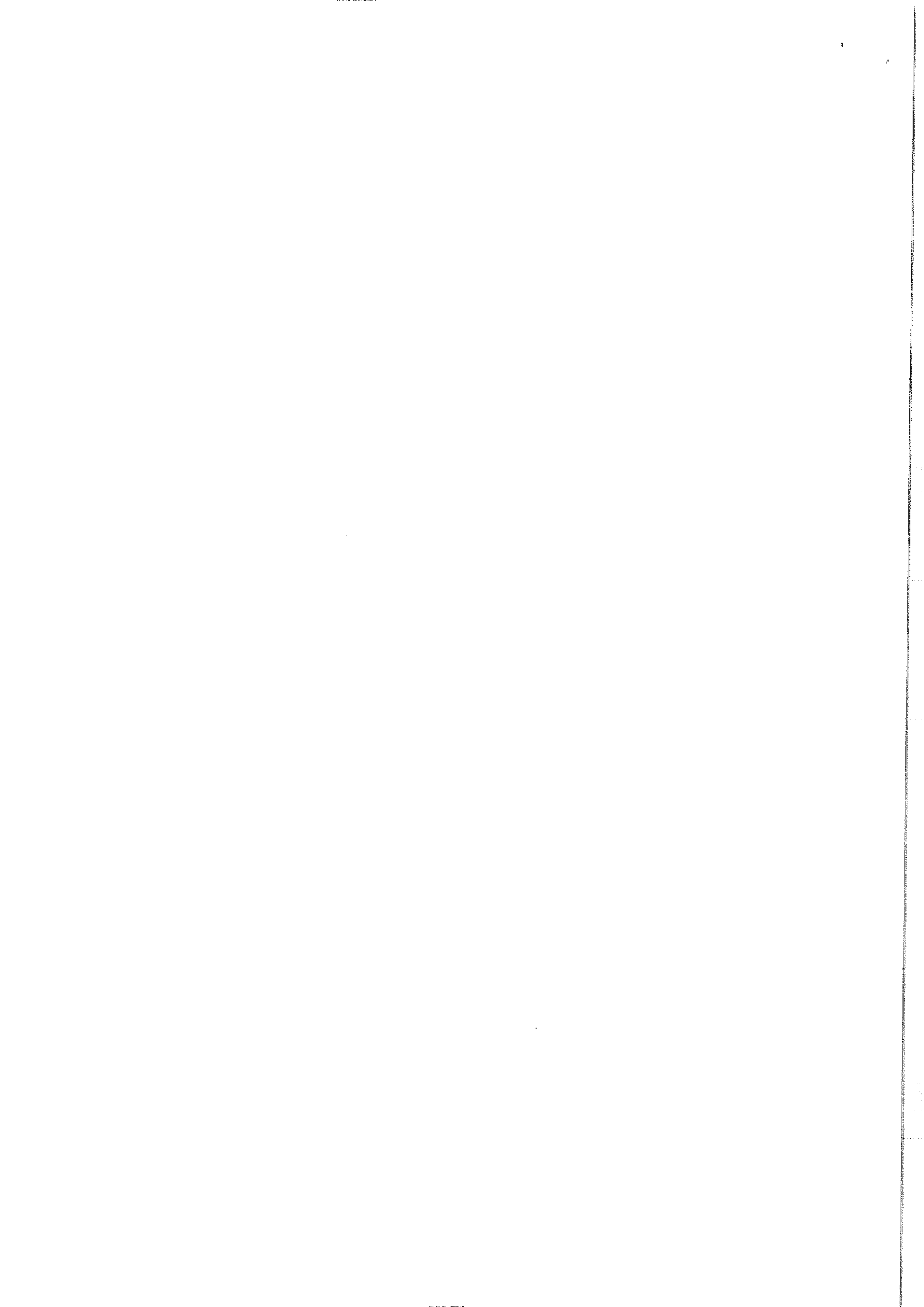
PROPRIETAR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,
Primar,
Emil Boc

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

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

Manager financiar,

VIZAT Juridic,



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. F.D. Roosevelt, nr. 2, ap. 16, 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 directă 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 Rezidentul 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 Rezident, cu respectarea strictă a Regulamentelor adoptate de Administrator, a activităților prevăzute la art. 3 din contract, sub condiția și în schimbul respectării de către Rezident 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, Rezidentului 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 Rezidentului 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 Rezidentului 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/lună+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 deservesc 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 cunțumul necesar 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 ceseze 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 concurrent (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) pierrea 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 cesează 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 Administratroului.

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 Adminisitrator 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. subînchirierea 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, răzcoale, 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 Rezydentul 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,

HOTĂRÂRE
privind aprobarea contractului de administrare a parcului industrial
Cluj Innovation Park

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea contractului de administrare a
parcului industrial Cluj Innovation Park – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 231.895/44.10, din 11.05.2018, al Direcției tehnice, prin care
se propune aprobarea contractului de administrare a parcului industrial Cluj Innovation Park;

Având în vedere Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice
și Fondurilor Europene nr. 6711/07.11.2017 privind acordarea titlului de parc industrial
Societății "CLUJ INNOVATION PARK" – S.A.;

Reținând prevederile Legii nr. 186/2013 privind înființarea și funcționarea parcurilor
industriale, actualizată, ale O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor
publice, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale,
și ale art. 792 alin. 1 și următoarele din Titlul V al noului Cod Civil ;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36 alin. 2 lit. a și c, alin. 3 lit. c, art. 39, 45 și art. 115 alin.
1 lit. b din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și
completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă încheierea contractului de administrare a parcului industrial Cluj
Innovation Park, potrivit Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se împuternicește primarul municipiului Cluj-Napoca, domnul Emil Boc, să
semneze contractul de administrare, conform art. 1 din prezenta hotărâre.

Art. 3. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Primarul municipiului
Cluj-Napoca, S.C. Cluj Innovation Park S.A., Direcția Patrimoniului municipiului și evidența
proprietății, Direcția Economică și Direcția Tehnică.

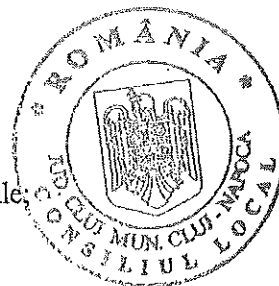


Președinte de ședință,
E. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA

CONTRACT DE ADMINISTRARE

Nr..... din



Având în vedere:

- Legea 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- "Titlul V" din Codul Civil privind administrarea bunurilor altuia;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene nr. 6711/07.11.2017 privind acordarea titlului de parc industrial Societății CLUJ INNOVATION PARK S.A.;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj -Napoca nr. 101/2014 privind înființarea Societății Comerciale care urmează să administreze Parcul Industrial "Cluj Innovation Park";
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 69/2016 privind darea acordului de principiu privind înființarea Parcului Industrial Cluj Innovation Park și mandatarea societății Cluj Innovation Park SA în vederea obținerii titlului de parc industrial;
- Hotarare Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 701/2017 privind completarea Hotararii nr. 69/2016, in sensul numirii Societatii Cluj Innovation Park S.A. drept administrator al Parcului Industrial Cluj Innovation Park, astfel cum este definit acesta prin Legea nr. 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale;

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.1. **MUNICIPIUL Cluj-Napoca**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Motilor nr. 1-3, CIF 4230487, cont curent nr., deschis la Trezoreria Cluj, reprezentat prin Primar EMIL BOC, în calitate de PROPRIETAR al terenului și al infrastructurii aferente Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK și

1.2. **Societatea-Administrator CLUJ INNOVATION PARK SA**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. F.D. Roosevelt, nr. 2, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/1645/2014, CUI RO 33168451, cont bancar nr. RO92BTRLRONCRT0255088601 deschis la Banca Transilvania S.A., reprezentată prin

președinte Consiliu de administrație, Daniel Arpad-Zoltan, în calitate de Societate-Administrator și deținătoare a titlului de parc industrial pentru Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK,
Au convenit să încheie prezentul Contract de Administrare, cu respectarea următoarelor clauze:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A., titularul dreptului de administrare a Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, se obligă să asigure administrarea și gestionarea bunurilor ce compun Parcul Industrial, astfel:

- terenul în suprafață de 180.151 mp. în Cluj-Napoca, zona Lomb, identificat în regim de carte funciara, conform C.F. nr. 284427 și C.F. nr. 275126;
- construcțiile care fac obiectul Autorizației de construire nr. 359/2013 și a Autorizației de construire nr.1576/2017, după întocmirea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, eliberarea certificatului de atestare a edificării construcțiilor și înscrierea acestora în cartea funciara;

II. DURATA CONTRACTULUI

Art.2 (1) Prezentul Contract se încheie pe durata de valabilitate a titlului de parc industrial acordat în baza Ordinului nr. 6711/2017.

(2) Prezentul Contract de Administrare va putea fi prelungit prin acordul părților, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 6 luni înainte de expirare, prin act adițional aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.3 Societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. are următoarele obligații:

- a) Să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor generale privind egalitatea de tratament pentru toți rezidenții parcului, privind neimplicarea administratorului parcului în practici abuzive împotriva rezidenților parcului, privind stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional, privind monitorizarea modului în care rezidenții parcului industrial își îndeplinesc obligativitatea respectării Regulamentului de funcționare a parcului industrial, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca;
- b) Să acționeze cu diligența pe care un bun proprietar o depune în administrarea bunurilor sale și să conserve și să exploateze în mod profitabil bunurile;

- c) Să gestioneze și să administreze terenul și infrastructura Parcului Industrial, cu onestitate și loialitate în vederea realizării optime a administrării Parcului Industrial;
- d) Să efectueze selecția rezidenților parcului dintre operatorii economici care au înregistrat oferte, în condițiile regulamentului ce va fi adoptat în acest sens;
- e) Să încheie contracte de închiriere, de suprafață și contracte de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții parcului selectați potrivit regulamentului ce va fi adoptat în acest sens;
- f) Să asigure rezidenților parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de închiriere, suprafață și contractelor de administrare și prestări de servicii conexe încheiate cu aceștia precum și dreptul de folosință asupra infrastructurii comune;
- g) Să asigure investitorilor exercitarea – în condițiile și termenele stipulate în contractele de suprafață încheiate cu aceștia - a dreptului de folosință și a dreptului de a construi asupra terenului din Parcul Industrial, respectând, totodată, cerințele legale și hotărârile Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca;
- h) Să monitorizeze derularea contractelor încheiate cu investitorii în Parcul Industrial și să urmărească respectarea de către aceștia a obligațiilor contractuale asumate, a Regulamentelor în vigoare precum și hotărârile Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca ce fac referire la parc;
- i) Să respecte prevederile legale aplicabile în realizarea obiectului său de activitate;
- j) Să administreze și să asigure exploatarea platformelor, magaziiilor, instalațiilor, utilajelor, a ~~clădirilor social-administrative, a suprafețelor de teren și a altor imobile aflate în dotarea proprie sau în administrare și localizate în Parcul Industrial;~~
- k) Să întocmească la sfârșitul fiecărui an/trimestru (în cazul unor evenimente care impun acest lucru) un Raport cu privire la starea infrastructurii Parcului Industrial și să îl depună la Municipiul Cluj-Napoca;
- l) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, convenite cu Proprietarul, după caz, asupra infrastructurii parcului, astfel încât să asigure rezidenților parcului folosință normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;

- m) Să facă propuneri de modernizare și de dezvoltare a infrastructurii și utilităților din Parcul Industrial;
- n) Să încheie contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, dintre care enumerăm, cu titlu exemplificativ, energie electrică, apă, servicii de canalizare, servicii de telecomunicații, gaze naturale și să asigure rezidenților utilitățile necesare în vederea desfășurării activităților specifice parcului industrial;
- o) Să asigure întreținerea căilor comune de acces, salubritatea și întreținerea spațiilor comune, sistemul de pază a imobilelor aflate în administrarea Cluj Innovation Park S.A. și a spațiilor comune existente în Parcul Industrial;
- p) Să asigure desfășurarea activităților de promovare a Parcului Industrial Cluj Innovation Park;
- q) Să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial și să o supună spre aprobare Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca;
- r) Să asigure publicarea informărilor prin intermediul web siteului propriu și al avizierului;
- s) Să organizeze și să administreze sistemul propriu de comunicare bazat pe internet;
- t) Să publice pe site-ul web propriu proiectul Regulamentului de funcționare a parcului industrial, cu cel puțin 30 de zile lucratoare înainte de data stabilită pentru adoptarea acestuia de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, cu respectarea procedurii prevăzută de Legea nr. 52/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- u) Să furnizeze, la solicitarea scrisă a municipiului Cluj-Napoca, documentele, datele și/sau informațiile solicitate în legătură cu activitatea de administrare, cu respectarea termenelor și condițiilor specificate;
-
- v) Să permită accesul organismelor abilitate/imputernicite să verifice și să realizeze controale/audituri asupra modului de administrare, totodată, să soluționeze, la termenele specificate, toate măsurile dispuse în urma controalelor;
- w) Să notifice Proprietarul, în termene de 5 (cinci) zile de la apariția oricărei situații care pune Societatea –Administrator în imposibilitatea să își îndeplinească obligațiile contractuale;
- x) Să gestioneze fondurile financiare obținute din activitatea de administrare a parcului industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial;

- y) Să colaboreze cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul parcului industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a parcului industrial;
- z) Să colaboreze cu organizațiile neguvernamentale, cu camerele de comerț și industrie și, în general, cu orice persoană fizică sau juridică, în vederea implementării strategiei de dezvoltare a parcului industrial, aprobată de Consiliul local;
- aa) Să atragă, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial, orice surse de finanțare de la orice instituție de credit în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a oricăror proiecte investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii parcului industrial;
- ab) Să atragă, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial, orice surse de finanțare de la investitori privați prin emisiune de obligațiuni, în condițiile reglementate de legislația în vigoare privind societățile comerciale.
- ac) Să sprijine dezvoltarea parteneriatelor interne și internaționale;
- ad) Să transmită anual, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice un raport privind calculul facilităților de care a beneficiat conform Legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și să publice acest raport pe web site-ul propriu;
- ae) Să nu cesioneze drepturile și obligațiile care rezultă din prezentul Contract de administrare.
- af) Să asigure bunurile date în administrare împotriva riscurilor, cu acordul prealabil al Consiliului local.

Art.4 MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA are următoarele obligații:

- a) Să asigure Societății Administrator dreptul de a gestiona și administra Parcul Industrial;
- b) Să efectueze toate demersurile necesare în vederea înaintării Regulamentului Parcului Industrial propus de către Societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A., prin care sunt stabilite condițiile de exploatare a Parcului Industrial, tarifele, prețurile practicate, spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca;
- c) Sa supună spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca planul de modernizare și dezvoltare a infrastructurii din Parcul Industrial, la propunerea Societății CLUJ INNOVATION PARK S.A., precum și să aloce sumele necesare pentru realizarea investițiilor propuse de catre administrator si convenite cu Proprietarul;

IV. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.5 Societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. are următoarele drepturi:

- a) Să încheie contractele de închiriere, de cesiune a dreptului de folosință asupra clădirilor și contractele de suprafață pentru terenurile aferente Parcului Industrial;
- b) Să stabilească, să încaseze și să folosească prețul chiriei, taxa de administrare, prețul suprafeței, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial;
- c) Să emită regulamente obligatorii pentru rezidenții parcului;
- d) Să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea oricărei dispoziții legale în cadrul parcului industrial;
- e) Să beneficieze de exploatarea Parcului Industrial, în limitele dreptului de administrare convenite prin prezentul contract;
- f) Să distribuie, către toți rezidenții parcului industrial, prin rețele proprii, utilitățile necesare funcționării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal etc.), în condițiile legii.

Art.6 MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA are următoarele drepturi:

- a) Să verifice modul de exploatare și administrare a Parcului Industrial;
- b) Să i se prezinte de către Societatea-administrator rapoarte anuale/semestriale referitoare la monitorizarea activității Parcului Industrial și a modului în care Societatea-administrator își îndeplinește atribuțiile legale și statutare.

V. PLATA/PREȚUL

Art.7 Administrarea Parcului Industrial de către Societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. în numele Municipiului Cluj-Napoca se face cu titlu gratuit.

VI. FORȚA MAJORĂ

Art.8 Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea cu întârziere/în mod necorespunzător, total sau parțial a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului Contract, dacă aceasta se întâmplă din cauza forței majore, așa cum este ea definită de lege.

Art. 9 Partea care invocă forța majoră este obligată să o notifice celeilalte părți în termen de maximum 5 zile. Totodată, partea care a invocat forța majoră este obligată să comunice data

încetării cazului de forță majoră. Lipsa notificării situației de forță majoră duce la neexonerarea de răspundere și suportarea daunelor provocate celeilalte părți datorită acestui fapt.

Art. 10. În ipoteza realizării unei situații de forță majoră, părțile vor lua orice măsură care le stă la dispoziție în vederea limitării consecințelor acțiunii acesteia. În cazul în care forța majoră și/sau efectele ei obligă la suspendarea executării contractului pe o perioadă mai mare de 3 (trei) luni, Părțile se vor întâlni în cel mult 10 zile de la expirarea acestei perioade pentru a conveni asupra modului de continuare/modificare/reziliere a prezentului contract. Cazul fortuit nu este exonerator de răspundere contractuală.

VII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.11 Prevederile prezentului Contract se pot modifica prin acordul părților, prin încheierea de acte adiționale, încheiate în aceleași condiții ca și contractul.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.12 Prezentul Contract încetează:

- a) Prin ajungerea la termen a contractului, dacă părțile nu hotărăsc prelungirea duratei acestuia;
- b) Prin acordul de voință al părților semnatare;
- c) Prin reziliere, în cazul în care Societatea Administrator nu își îndeplinește sau își îndeplinește obligațiile contractuale, cu notificarea prealabilă a părții în culpă și acordarea unui termen pentru remediere de 30 de zile de la notificare; în ipoteza în care Societatea Administrator nu remediază neregulile semnalate în termen stipulat în notificare, contractul încetează de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau orice altă formalitate în acest sens și fără intervenția instanței de judecată;
- d) Prin reziliere, în cazul în care Proprietarul nu își îndeplinește sau își îndeplinește obligațiile contractuale, cu notificarea prealabilă a părții în culpă și acordarea unui termen pentru remediere de 30 de zile de la notificare; în ipoteza în care Proprietarul nu remediază neregulile semnalate în termen stipulat în notificare, contractul încetează de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau orice altă formalitate în acest sens și fără intervenția instanței de judecată;
- e) În cazul retragerii/anulării titlului de parc industrial obținut în baza Ordinului nr. 6711/07.11.2017.

IX. COMUNICĂRI

Art.13 Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.

Art.14 Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

Art.15 Comunicările între părți se pot face și prin telefon, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

Art.16 Părțile sunt de acord să răspundă solicitărilor adresate reciproc pe baza prezentului Contract în termen de maximum 30 de zile de la primirea acestora. În cazul în care destinatarul solicitării nu răspunde în termenul maxim prevăzut de părți, acordul tacit al acestuia este prezumat.

X. LITIGII

Art.17 Litigiile care izvorăsc din prevederile prezentului Contract de administrare se vor rezolva pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, litigiile se vor rezolva de către instanța competentă.

XI. ALTE CLAUZE

Art.18 Transmiterea bunurilor menționate la Capitolul I din prezentul contract, în vederea administrării de către societatea Cluj Innovation Park S.A., se va face în baza unui Proces verbal de predare-primire semnat de cele două părți contractante.

La încetarea contractului, indiferent de cauză, se va încheia un proces-verbal de predare primire a bunurilor ce au făcut obiectul contractului, semnat de cele două părți.

Art. 19 Societatea administrator își asumă întreaga răspundere pentru prejudiciile cauzate terților cu care contractează, precum și pentru actele juridice încheiate în nume propriu, pe întreaga perioadă de derulare a contractului. Societatea administrator nu va fi răspunzătoare pentru pierirea bunurilor pricinuite de forța majoră, vechimea sau natura perisabilă a bunurilor ori de folosirea obișnuită și autorizată a acestora.

Art. 20 La solicitarea oricărei Părți, se vor convoca ședințe, la care participa toate Părțile semnatare ale prezentului contract, în vederea lămuririi aspectelor ivite.

Art. 21 Părțile se obligă să asigure secretul comercial a activităților comerciale și financiare desfășurate de către Societatea-Administrator, precum și a datelor comunicate de aceasta, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 22 În prezentul Contract termenul de „parc/parc industrial” se referă la suprafața de teren pentru care societatea Cluj Innovation Park S.A. deține titlul de parc industrial, împreună cu construcțiile, infrastructura și utilitățile aferente.

Art. 23. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Art. 24 Prezentul contract se completeaza cu prevederile legale in vigoare.

Prezentul Contract de Administrare se încheie în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și intră în vigoare la data aprobării sale prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca.

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

prin Primar,

Emil Boc

Societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A.

prin președinte Consiliu de Administrație,

Daniel Arpad-Zoltan

