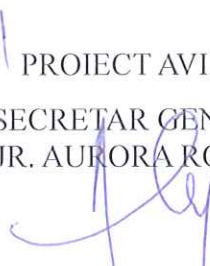


1-40 pag.

43 / 7.09.2022



HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea Anexei la Hotărârea nr. 818/2018, cu modificările și completările ulterioare (aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a parcului Industrial Cluj Innovation Park)

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

Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Anexei la Hotărârea nr. 818/2018, cu modificările și completările ulterioare (aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a parcului Industrial Cluj Innovation Park) - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 716901/1/01.09.2022 conex cu nr. 613082/1/04.07.2022 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator,

Analizând Raportul de specialitate nr. 717508/01.09.2022 conex cu 613089/44/04.07.2022 al Direcției Tehnice și al Direcției Juridice, prin care se propune aprobarea modificării și completării Anexei la Hotărârea nr. 818/2018, cu modificările și completările ulterioare (aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a parcului Industrial Cluj Innovation Park);

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. a), b) și c) coroborate cu alin. 3 lit. d) și lit. f) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 186/2013 privind înființarea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare, ale O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 3 lit. t) și art. 4 lit. b) din Contractul de administrare a parcului industrial Cluj Innovation Park, aprobat prin Hotărârea nr. 516/2018, ale art. 12, pct. 12.2. din Regulamentul de Organizare și funcționare a Parcului Industrial Cluj Innovation Park, aprobat prin Hotărârea 818/2018, ale art. 802, alin. (2) și art. 2146 și următoarele din Codul Civil;

Văzând adresele nr. 591472/2.2./23.06.2022, nr. 601822/44/28.04.2022, și nr. 686157/1/16.08.2022 ale societății Cluj Innovation Park S.A., precum și adresele nr. 716868/01.09.2022 și 716874/01.09.2022

Reținând prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE

Art. I. Se aprobă modificarea și completarea Anexei la Hotărârea nr. 818/2018 (privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a parcului Industrial Cluj Innovation Park), după cum urmează:

1. Preambulul se completează astfel:

a) la capitolul aferent centrului CREIC - introducerea unui nou paragraf, având următorul conținut: „În vederea administrării eficiente, societatea administrator va putea încheia contracte și asupra suprafeței de teren disponibilă din cadrul centrului CREIC, care nu este afectată de

construcții, dacă prin documentația ce a stat la baza constituirii centrului CREIC nu se prevede altfel.”

b) la capitolul aferent centrului TEAM - actualizarea și modificarea ultimului paragraf, după cum urmează: „Detalierea spațiilor din cadrul TEAM în care entitățile găzduite își vor putea desfășura activitatea, respectiv vor putea organiza evenimente este următoarea:

-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. Suprafețele descrise își pot schimba situația juridică și topografică, prin operațiuni de alipire/dezlipire etc., în funcție de proiectele investiționale ce urmează a fi realizate, cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG 2014.

- 5 microhale pentru producție, fiecare cu o suprafață utilă de aprox. 307 mp;

- Spații pentru birouri și spații servicii suport.”

2. După art. 5.1. se introduce un nou articol, art. 5.1.¹, cu următorul cuprins: „5.1.¹. Prin excepție de la prevederile art. 5.1., în cazul proiectelor finanțate din fonduri europene/guvernamentale în care administratorul parcului are calitatea de partener/solicitant și care aduc beneficii directe acestuia și/sau municipiului Cluj-Napoca, societatea poate constitui un drept de suprafață/ comodat pe perioada implementării proiectului, inclusiv post-implementare, astfel cum acesta este prevăzut în contractul de finanțare, cu condiția ca la împlinirea termenelor, terenul precum și construcțiile edificate pe acesta să revină în proprietatea municipiului și în administrarea societății.”

3. Sintagmele „firme găzduite”, „societăți”, „agenți economici” din cuprinsul Regulamentului vor fi înlocuite cu termenul „entități”.

Art. II. Se aprobă modelul contractului cadru de administrare și prestare servicii conexe în condițiile art. I, pct. 2 conform Anexei I și II, care fac parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art. III. Celelalte prevederi ale Anexei la Hotărârea nr. 818/2018 (privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a parcului Industrial Cluj Innovation Park), așa cum a fost aceasta modificată prin Hotărârea nr. 850/2018 și Hotărârea nr. 593/2022, rămân neschimbate.

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează,
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. ____ din ____ / ____ /2022

Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi

ANEXA I LA HOTĂRÂREA NR. ____/2022

**CONTRACT-CADRU DE ADMINISTRARE
ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE**

**(superficie conform prevederilor art. 5.1[^]1 din Regulamentul de organizare și funcționare
a parcului industrial)**

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 4305857, reprezentat de domnul Emil Boc – Primar,

1.2. CLUJ INNOVATION PARK S.A. având sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Tiberiu Popoviciu nr. 2-4, centrul CREIC, birou 09, etaj 1, 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, având 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 Cluj Innovation Park S.A., în baza Hotărârii nr. 516/2018 și a contractului nr.....;
- Parcul Industrial Cluj Innovation Park funcționează sub directa gestionare și administrare a S.C. CLUJ INNOVATION PARK S.A.;
- Societatea Cluj Innovation Park S.A. are calitatea de partener/ solicitant, iar entitatea.....are calitatea de solicitant/partener în cadrul proiectului „.....”

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului Parcului Industrial Cluj Innovation Park, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 818/2018, cu modificările și completările ulterioare.
- Contractului de finanțare nr ____/_____

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

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract este format din constituirea unui drept de suprafață pe perioada implementării proiectului, inclusiv post-implementare, astfel cum aceasta este prevăzută în contractul de finanțare, cu condiția ca la îndeplinirea termenelor, terenul precum și construcțiile edificate pe acesta să revină în proprietatea municipiului și în administrarea societății.

2.2. Rezidentul va realiza construcțiile/ investițiile necesare implementării proiectului cu respectarea documentației aferente acestuia.

2.3. Terenul care face obiectul acestui Contract se află în proprietatea privată a Municipiului Cluj-Napoca și administrarea societății CLUJ INNOVATION PARK, este situat în parcul industrial având următoarele elemente de identificare:

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

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți, respectiv data de _____ și este valabil pe perioada implementării proiectului, inclusiv post-implementare, astfel cum aceasta este prevăzută în contractul de finanțare, până la îndeplinirea integrală și corespunzătoare a obligațiilor de către ambele părți. („Durata”)

3.2. Contractul operează valabil între părți de la data intrării sale în vigoare și până la epuizarea

convențională sau legală a oricărui efect pe care îl produce.

4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

4.1.2. 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 persoană juridică 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 implementării proiectului.

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, nicio hotărâre judecătorească și niciun 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.

5. FOLOSINȚA

5.1. Exercițarea dreptului de folosință asupra Unității, pe întreaga Durată, se realizează cu condiția ca la îndeplinirea termenelor contractuale, terenul precum și construcțiile edificate pe acesta să revină în proprietatea municipiului și în administrarea societății.

6. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi, cu respectarea în întregime a documentației aferente proiectului „_____”:

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

6.1.2. De a folosi Unitatea, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, drumurile de acces în scopul dezvoltării Proiectului, după caz, cu maximă diligență, de a nu le degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract, fiind răspunzător pentru orice daună o va cauza acestora.

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

6.2.1. De a emite regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK.

6.2.2. 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.

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

7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

7.1.1. Să dezvolte Proiectul propus reprezentând.....

Rezidentul recunoaște, prin prezentul Contract că investițiile ce fac obiectul Proiectului, la expirarea duratei contractului, terenul precum și construcțiile edificate pe acesta, revin în proprietatea municipiului și în administrarea societății, Rezidentul fiind obligat a le preda Administratorului, în baza unui proces verbal de predare-primire.

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 Contract 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, a documentației aferente Proiectului și ale prezentului Contract.

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

7.1.4. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități autorizate, acceptate de către Administrator .

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

7.1.6. Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului.

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

7.1.8. 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 Proiectului.

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

7.1.10. 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.

7.1.11. 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, a energiei electrice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de

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

7.1.12. 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.

7.1.13 Să achite utilitățile utilizate și refacturate de Administrator.

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

7.2.3. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități (apă, canalizare, electricitate, gaz).

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

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

Costurile aferente conectării la rețelele de utilități vor fi suportate de Rezident, precum și costurile utilităților consumate.

7.2.4. 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.

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

8. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

8.2. Prezentul Contract încetează în oricare din următoarele cazuri:

- a) Prin ajungere la termen, dacă acesta nu a fost prelungit conform prevederilor contractuale;

- b) Prin acordul de voință al părților;
- c) Prin pierirea bunului;
- d) prin denunțarea unilaterală de către Oricare dintre Părți, cu un preaviz de 90 (nouăzeci) de zile, în situația apariției unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului sau atunci când interesul public o impune;
- e) Prin reziliere, de plin drept, fără punere în întârziere și fără notificare prealabilă, la cererea:

e¹) Administratorului, dacă:

- 1) Rezidentul nu folosește Unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite în prezentul contract și nu remediază această situație într-un termen de 15 (cincisprezece) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator;
- 2) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă, conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, menționând caracteristicile acestei încălcări;
- 3) Rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentul Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK (anexat) și nu remediază această situație într-un termen de 15 (cincisprezece) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A.
- 4) Rezidentul încalcă prevederile contractului de finanțare/acordului de parteneriat și nu remediază această situație într-un termen de 15 (cincisprezece) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A.

e²) Rezidentului, dacă societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. încalcă, fără justificare, prevederile contractuale referitoare la asigurarea folosinței unității care face obiectul contractului încheiat cu rezidentul, iar această încălcare continuă timp de 15 zile după transmiterea unei notificări de remediere de către cei interesați.

8.3. În situația apariției vreunui caz de încălcare de către vreuna din părți a clauzei 8.2., 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.

8.4. În cazul rezilierii, Administratorul are dreptul să intre în posesia Unității ce a format obiectul prezentului Contract de îndată, prin mijloace proprii. În cazul rezilierii contractului, din culpa Rezidentului, acesta are obligația să despăgubească Administratorul pentru toate daunele cauzate.

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

9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

9.1. 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.

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

10. FORȚA MAJORĂ

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

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

11. LITIGII

11.1. Orice dispută între părțile prezentului Contract va fi soluționată de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.

11.2. 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.

12. DISPOZIȚII FINALE

12.1. 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.

12.2. Părțile convin că 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).

12.3. Oricare dintre Părți 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.

12.4. Prezentul Contract reflectă în întregime voința 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.

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

12.7 - Comunicările între părți pot fi făcute și prin telefon, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

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

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


PROPRIETAR,
INDUSTRIAL,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA,
Primar,

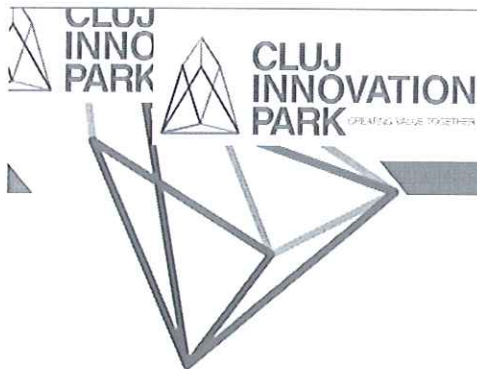
REZIDENT AL PARCULUI
.....
Administrator/Director General

Emil Boc

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

Auera I la Hotărârea
nr —
cuprinde 10
pagini.





ANEXA II LA HOTĂRÂREA NR. _____/2022

CONTRACT-CADRU

de administrare și prestare servicii conexe a bunurilor imobile (comodat conform prevederilor art. 5.1[^]1 din Regulamentul de organizare și funcționare a parcului industrial)

1. Părțile contractante

Societatea **CLUJ INNOVATION PARK S.A.** (titularul dreptului de administrare), cu sediul în localitatea Cluj-Napoca, județul Cluj, str. T. Popoviciu nr. 2-4, et. 1, birou 9, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J12/1645/2014, cont bancar nr. 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 Hotărârii nr. 818/2018 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Contractului de finanțare nr....., Părțile au convenit încheierea prezentului contract, cu respectarea următoarelor clauze:



2. Obiectul contractului

2.1. Obiectul prezentului Contract este format din constituirea unui drept de comodat asupra Unității în suprafață de....., situată în parcul industrial Cluj Innovation Park, pe perioada implementării proiectului, inclusiv post-implementare, astfel cum aceasta este prevăzută în contractul de finanțare, cu condiția ca la îndeplinirea termenelor, terenul precum și construcțiile edificate pe acesta să revină în proprietatea municipiului și în administrarea societății.

2.2. Administratorul predă Rezidentului Unitatea până la data de Predarea-primirea unității va fi consemnată în procesul-verbal de predare-primire, care va fi încheiat, menționându-se totodată starea fizică a Unității, dotările și utilitățile de care aceasta beneficiază în momentul predării-primirii.

3. Durata contractului

3.1. Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți, respectiv data de _____ și este valabil pe perioada implementării proiectului, inclusiv post-implementare, astfel cum aceasta este prevăzută în contractul de finanțare, până la îndeplinirea integrală și corespunzătoare a obligațiilor de către ambele părți. („Durata”)

3.2. Contractul operează valabil între părți de la data intrării sale în vigoare și până la epuizarea convențională sau legală a oricărui efect pe care îl produce.

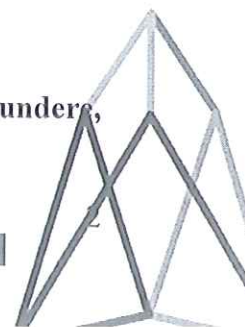
4. Scopul contractului

4.1. Exercițarea dreptului de folosință asupra Unității, pe întreaga Durată, se realizează cu condiția ca la îndeplinirea termenelor contractuale, terenul precum și construcțiile edificate pe acesta să revină în proprietatea municipiului și în administrarea societății.

4.2. Rezidentul suportă cheltuielile pe care le-a făcut pentru a folosi bunul, inclusiv cele referitoare la realizarea și implementarea proiectului..... Părțile agreează în mod expres că Rezidentul nu are dreptul la rambursarea vreunei cheltuieli realizate cu implementarea proiectului, terenul fiind dat în folosința Rezidentului în vederea finalizării proiectului și realizării investiției.

5. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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



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

5.1.2. 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.

5.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere, următoarele:

5.2.1. Este o persoană juridică 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 implementării proiectului.

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

5.2.3. 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.

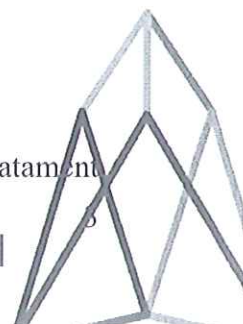
5.2.4. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

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 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;
- e) 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;
- f) să asigure publicarea informărilor prin intermediul websiteului și/sau al avizierului;
- g) 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;
- h) 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.

6.1.2. Administratorul are următoarele drepturi:

- a) 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;
- b) să poată distribui, către toți rezidenții, prin rețele proprii, utilitățile necesare funcționării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal etc.), în condițiile legii;
- c) să controleze periodic bunul imobil dat în folosință pentru a verifica dacă acesta este folosit



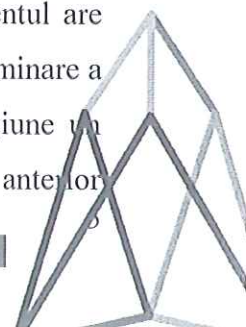
conform scopului pentru care a fost încheiat contractul. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către Rezident;

- d) să emită Regulamente obligatorii pentru rezidenții parcului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial.

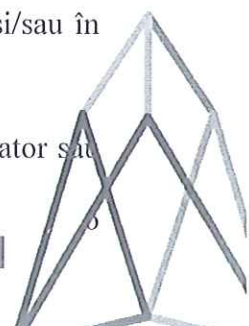
6.2. Drepturile și obligațiile Rezidentului

6.2.1 Rezidentul are următoarele obligații:

- a) să 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 și a investițiilor realizate, să o mențină în starea de la momentul încheierii prezentului contract, respectând prevederile legii, ale Regulamentelor adoptate de Administrator și ale prezentului contract;
- b) să nu ceseze în favoarea terților, în tot sau în parte, drepturile izvorâte din prezentul contract, fără acordul prealabil scris al Societății-administrator;
- c) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei parcului, precum și toate Regulamentele elaborate de Administratorul parcului;
- d) 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, autorizațiilor (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 toată durata de valabilitate a prezentului Contract;
- e) să ofere, semestrial, sau la cererea Societății-administrator, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create etc;
- f) 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;
- g) pe întreaga durată a contractului, 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;
- h) 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/installații 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;
- i) să răspundă pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a unității precum și pentru deteriorarea totală sau parțială a unității, a infrastructurii/spațiilor comune, care s-ar datora culpei sale sau a 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;
- j) să permită examinarea Unității de către Administrator/orice organisme abilitate să verifice activitatea desfășurată în cadrul centrului;
- k) să restituie Unitatea la încetarea, din orice cauză, a prezentului contractul de administrare și prestare servicii conexe în starea în care a primit-o, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură; să comunice suprafața pe care o eliberează cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de data eliberării;
- l) Rezidentul este responsabil pentru încheierea unui contract cu o firmă specializată care să preia deșeurile tehnologice, conform normelor în vigoare, dacă e cazul;
- m) să îndeplinească obligațiile stipulate în regulamentul de prevenire a incendiilor și/sau în regulamentele adoptate de către Administratorul Parcului;
- n) Să achite cheltuielile cu utilitățile consumate, care vor fi refacturate de Administrator sau



facturate direct de către furnizorii de utilități;

- o) Să achite cheltuielile efectuate de către Administrator și care sunt în legătură directă cu Unitatea aflată în folosința Rezidentului;
- p) Rezidentul suportă cheltuielile pe care le-a făcut pentru a folosi bunul, inclusiv cele referitoare la realizarea și implementarea proiectului..... Părțile agreează în mod expres că Rezidentul nu are dreptul la rambursarea vreunei cheltuieli realizate cu implementarea proiectului, terenul fiind dat în folosința Rezidentului în vederea finalizării proiectului.

6.2.2. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

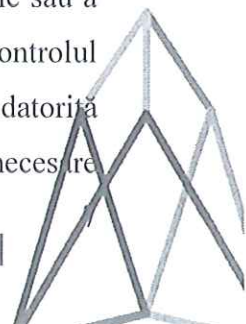
7. Alte drepturi și obligații. Răspundere contractuală

7.1. Administratorul este în drept să dispună liber cu privire la suprafața, compunerea și amplasarea spațiilor și infrastructurii comune, precum și cu privire la amenajarea acestora.

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

7.4. Părțile au convenit, prin prezentul contract, că Administratorul nu este responsabil față de Rezident 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 ori 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 Rezidentului 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 nicio daună sau prejudiciu provocate de către Rezident unității închiriate sau terților.

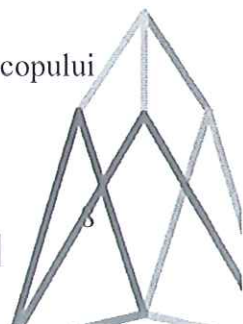
7.7. Administratorul nu va fi răspunzător față de Rezident sau terțe persoane cu privire la orice daună cauzată bunurilor sau proprietății sau orice vătămare a oricărei persoane în Unitatea închiriată sau în parcul industrial, cu excepția situației în care daunele sunt cauzate de grava neglijență sau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

9. Încetarea contractului

9.1. Contractul încetează în următoarele situații:

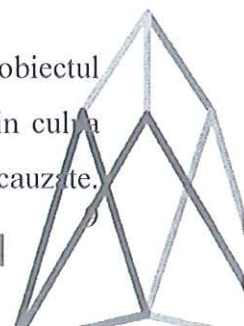
- a) expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, dacă acesta nu a fost prelungit conform prevederilor prezentului contract;
- b) prin denunțarea unilaterală de către Rezident, cu preaviz de 30 (treizeci) de zile. Pentru a opera acest caz de denunțare unilaterală, Rezidentul are obligația să achite obligațiile scadente la zi.
- c) prin denunțarea unilaterală de către Administrator, cu un preaviz de 30 (treizeci) de zile;
- d) pierirea bunului;
- e) acordul de voință a părților;
- f) prin reziliere, de plin drept, fără punere în întârziere și fără notificare prealabilă, la cererea Administratorului dacă:
 1. Rezidentul nu utilizează Unitatea conform scopului pentru care a fost încheiat prezentul contract;



2. Rezidentul subînchiriază spațiul sau cesionează contractul fără respectarea prevederilor contractuale;
 3. Rezidentul nu respectă destinația spațiilor închiriate, în tot sau în parte, schimbând această destinație fără acordul scris al Administratorului;
 4. Rezidentul exploatează Unitatea, 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/infras-structurii comune;
 7. Rezidentul nu îndeplinește obligațiile stipulate în Regulamentul de prevenire a incendiilor și/sau în Regulamentele adoptate de către Administratorul Parcului;
 8. 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 nicio rambursare pentru amenajări, modificări sau întreținere, indiferent dacă acestea au fost desfășurate cu sau fără aprobarea Administratorului.

9.3. În cazul rezilierii, Administratorul are dreptul să intre în posesia Unității ce a format obiectul prezentului Contract de îndată, prin mijloace proprii. În cazul rezilierii contractului, din culpa Rezidentului, acesta are obligația să despăgubească Administratorul pentru toate daunele cauzate.



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 Unitate.

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

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

9.10. În ceea ce privește obligația de restituire, prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile legii, la încetarea prezentului contract, prin expirarea termenului, adică după perioadă de implementare/post implementare a proiectului.

10. Sublocațiunea și cesiunea

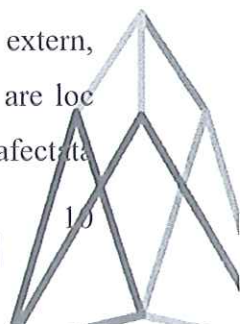
10.1 Rezidentului i se interzice să încheie, fără acordul prealabil scris al Administratorului, contracte având ca obiect:

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

11. Forța majoră

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

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



să își îndeplinească obligațiile asumate în temeiul prezentului contract.

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

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

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

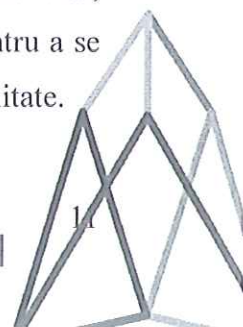
11.6. Rezidentul și Administratorul au dreptul de a rezilia prezentul Contract dacă forța majoră apare, durează și împiedică utilizarea unității pentru efectuarea activităților pe o perioadă mai mare de 90 (nouăzeci) de zile. Administratorul nu va fi răspunzător pentru eventualele micșorări ale cifrei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

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 va fi soluționat 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 acesteia. 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 acesteia.

14.4. 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.

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 voința 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 privesc aspectele abordate în prezentul Contract.

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



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

Administrator,

.....

Rezident,

.....



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

(SCHIȚĂ/DESEN/PLAN)

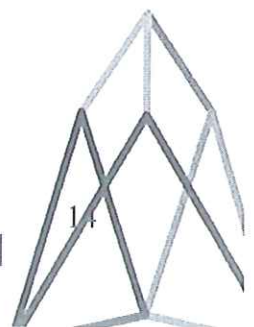
Anexa nr. 2 – Proces-Verbal

PROCESUL-VERBAL

de predare–primire a imobilului din cadrul

Încheiat astăzi,

Între:



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

și

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

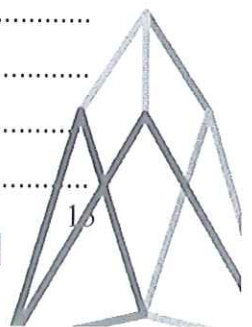
Cu ocazia predării/primirii Unității în suprafață de m.p. identificată în Planul anexat la Contractul de administrare și prestare servicii conexe nr...../.....

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

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

În unitate se află următoarele dotări (*vor fi completate dotările complete ale spațiului, becuri, prize etc.*):.....

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



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

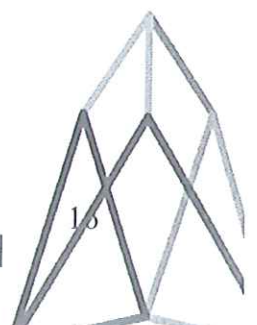
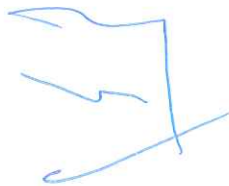
ADMINISTRATOR,
Cluj Innovation Park S.A.

.....

REZIDENT,
Parc Industrial

.....

Auexa II la Holăneasa
nr. — cuprinde 16 pag.



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind modificarea și completarea Anexei la Hotărârea nr. 818/2018, cu modificările și completările ulterioare (aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Cluj Innovation Park)

Societatea Cluj Innovation Park S.A. a fost înființată prin Hotărârea nr. 101/2014 (aprobarea înființării societății Cluj Innovation Park S.A., aprobarea actului constitutiv și a statutului acesteia), astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr. 172/2014, având ca unic acționar Municipiul Cluj-Napoca prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca. Societatea este administrată de către Consiliul de administrație constituit în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Prin Hotărârea nr. 69/2016 (aprobarea constituirii Parcului industrial Cluj Innovation Park) a fost aprobată înființarea parcului industrial Cluj Innovation Park pe terenul în suprafață totală de 180151 mp, identificat prin CF 275126, nr. Cadastral 275126, respectiv CF 284427, nr. Cadastral 284427 și a fost mandatată societatea Cluj Innovation Park cu efectuarea demersurilor necesare pentru obținerea titlului de parc industrial. Ulterior prin Hotărârea nr. 701/2017 (privind completarea Hotărârii nr. 69/2016) a fost aprobată numirea societății Cluj Innovation Park S. A. Drept administrator al Parcului Cluj Innovation Park, astfel cum este definit acesta prin Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare.

În data de 13.12.2017 a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației publice și Fondurilor Europene nr. 6711/2017 privind acordarea titlului de parc industrial societății „Cluj Innovation Park” S.A.

Prin Hotărârea nr. 516/2018 a fost aprobat contractul de administrare a parcului industrial Cluj Innovation Park care stabilește limitele administrării parcului. Contractul de administrare a fost semnat la data de 17.05.2018, între municipiul Cluj-Napoca și Societatea Cluj Innovation Park S.A., fiind înregistrat cu nr. 243427/17.05.2018. Obiectul contractului îl reprezintă administrarea și gestionarea de către societatea Cluj Innovation Park S.A a bunurilor ce compun Parcul Industrial, respectiv terenul în suprafață de 180151 mp, înscris inițial în CF nr. 284427 (ulterior dezmembrat) și CF nr. 275126 și respectiv construcțiile CREIC și TEAM. Durata contractului de administrare se întinde pe toată perioada de valabilitate a titlului de parc industrial acordat în baza Ordinului nr. 6711/2017, astfel cum acesta a fost modificat prin Ordinul nr. 1347/2021.

Ulterior a fost adoptată Hotărârea nr. 818/2018 privind aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Cluj Innovation Park.

Prin adresa nr. 591472/23.06.2022, așa cum a fost modificată prin adresa nr. 602744/302/29.06.2022, societatea Cluj Innovation Park propune modificarea Regulamentului de organizare și funcționare a parcului industrial, după cum urmează:

1. Preambulul se completează astfel:

a) la capitolul aferent centrului CREIC - introducerea unui nou paragraf, având următorul conținut: „În vederea administrării eficiente, societatea administrator va putea încheia contracte și asupra suprafeței de teren disponibilă din cadrul centrului CREIC, care nu este afectată de construcții, dacă prin documentația ce a stat la baza constituirii centrului CREIC nu se prevede altfel.”

b) la capitolul aferent centrului TEAM - actualizarea și modificarea ultimului paragraf, după cum urmează: „*Detalierea spațiilor din cadrul TEAM în care entitățile găzduite își vor putea desfășura activitatea, respectiv vor putea organiza evenimente este următoarea:*

-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. Suprafețele descrise își pot schimba situația juridică și topografică, prin operațiuni de alipire/dezlipire etc., în funcție de proiectele investiționale realizate, cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG 2014.

- 5 microhale pentru producție, fiecare cu o suprafață utilă de aprox. 307 mp;

- Spații pentru birouri și spații servicii suport.”

2. După pct. 5.1. se introduce un nou articol, art. 5.1.¹, cu următorul cuprins: „*5.1.¹. Prin excepție de la prevederile pct. 5.1., în cazul proiectelor finanțate din fonduri europene/guvernamentale în care administratorul parcului are calitatea de partener/solicitant și care aduc beneficii directe acestuia și/sau municipiului Cluj-Napoca, societatea poate constitui, prin încheierea contractului ce constituie Anexa nr. 4 la Regulament, un drept de suprafață pe perioada implementării proiectului, inclusiv post-implementare, astfel cum acesta este prevăzut în contractul de finanțare, cu condiția ca la împlinirea termenelor, terenul precum și construcțiile edificate pe acesta să revină în proprietatea municipiului și în administrarea societății.”*

3. Sintagmele „*firme găzduite*”, „*societăți*”, „*agenți economici*” din cuprinsul Regulamentului vor fi înlocuite cu termenul „*entități*”.

4. Constituirea unei noi Anexe la Regulament, Anexa nr. 4 — Contract cadru de administrare și prestare servicii conexe.

Potrivit prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, proiectul de hotărâre a fost supus consultării publice, în perioada 04-15.07.2022, pe site-ul Primăriei municipiului Cluj Napoca, secțiunea Comunitate/Cetateni Dezbatere publice. În intervalul de 30 de zile lucrătoare prevăzute de art. 7, societatea Cluj Innovation Park a transmis prin adresa nr. 686157/16.08.2022, o propunere de modificare a clauzei ce constă în introducerea pe lângă dreptul de suprafață a dreptului de comodat, propunere menținută prin adresele trimise ulterior și înregistrate sub nr. 716868/01.09.2022 și nr. 716874/01.09.2022.

Având în vedere calitatea de acționar unic al Municipiului Cluj-Napoca la Cluj Innovation Park S.A., importanța asigurării funcționării curente a întreprinderii publice, precum și a parcului industrial,

În temeiul art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind modificarea și completarea Anexei la Hotărârea nr. 818/2018, cu modificările și completările ulterioare (aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Cluj Innovation Park).

PRIMAR
EMIL BOC

DIRECȚIA TEHNICĂ

DIRECȚIA JURIDICĂ

NR.717508/44/01.09.2022 conex cu 613089/44/04.07.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind modificarea și completarea

Anexei la Hotărârea nr. 818/2018, cu modificările și completările ulterioare (aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a parcului Industrial Cluj Innovation Park)

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 716901/1/01.09.2022 conex cu nr.613082/1/04.07.2022 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Anexei la Hotărârea nr. 818/2018, cu modificările și completările ulterioare (aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a parcului Industrial Cluj Innovation Park);

Direcția Tehnică și Direcția Juridică precizează următoarele:

Prin Hotărârea nr. 101/2014, astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr. 172/2014, Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a aprobat înființarea Societății Cluj Innovation Park S.A, respectiv Actul Constitutiv și Statutul Asociației. Societatea Cluj Innovation Park S.A are ca unic acționar Municipiul Cluj-Napoca prin Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca și este administrată de către un Consiliu de administrație constituit în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Prin Hotărârea nr. 69/2016 a fost aprobată înființarea parcului industrial Cluj Innovation Park pe terenul în suprafață totală de 180,151 mp, identificat prin CF 275126, nr. cadastral 275126, respectiv CF nr. 284427, nr. cadastral 284427 și a fost mandatată societatea Cluj Innovation Park cu efectuarea demersurilor necesare pentru obținerea titlului de parc industrial. Ulterior, prin Hotărârea nr. 701/2017 (privind completarea Hotărârii nr. 69/2016), a fost aprobată numirea societății Cluj Innovation Park S.A. drept administrator al Parcului industrial Cluj Innovation Park, astfel cum este acesta definit prin Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare.

În data de 13.12.2017 a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației publice și Fondurilor Europene nr. 6711/2017 privind acordarea titlului de parc industrial societății „Cluj Innovation Park” S.A.

Parcul industrial cuprinde două structuri de sprijinire a afacerilor, respectiv Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative (CREIC) și Centrul Tehnologie Evoluție Antreprenoriat și Microîntreprindere (TEAM).

Prin Hotărârea nr. 516/2018 a fost aprobat contractul de administrare a parcului industrial Cluj Innovation Park care stabilește limitele administrării parcului. Contractul de administrare a fost semnat la data de 17.05.2018, între municipiul Cluj-Napoca și Societatea Cluj Innovation Park S.A., fiind înregistrat cu nr. 243427/17.05.2018. Obiectul contractului îl reprezintă administrarea și gestionarea de către societatea Cluj Innovation Park S.A a bunurilor ce compun Parcul Industrial, respectiv terenul în suprafață de 180151 mp, înscris inițial în CF nr. 284427 (ulterior dezmembrat) și CF nr. 275126, și respectiv construcțiile CREIC și TEAM. Durata contractului de administrare se întinde pe toată perioada de valabilitate a titlului de parc industrial acordat în baza Ordinului nr. 6711/2017, astfel cum acesta a fost modificat prin Ordinul nr. 1347/2021.

Prin Hotărârea nr. 818/2018 a fost aprobat Regulamentul de Organizare și Funcționare a parcului industrial Cluj Innovation Park, modificat prin H.C.L. nr. 850/2018 și HCL 593/2021.

Prin adresa nr. 1040/28.06.2022, înregistrată la instituție sub nr. 601822/44/28.06.2022, societatea Cluj Innovation Park arată că printre obligațiile societății administrator prevăzute în contractul de administrare nr. 243427/2018, aprobat prin Hotărârea nr. 516/2018 se numără și aceea de 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. În vederea implementării acestor proiecte este necesar a pune la dispoziția unor parteneri infrastructura parcului industrial, pentru a fi aduse îmbunătățiri.

La momentul constituirii parcului industrial nu a fost prevăzută o atare situație, astfel încât este necesară modificarea și completarea Anexei la Hotărârea nr. 818/2018 (aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a parcului Industrial Cluj Innovation Park) cu prevederi referitoare la posibilitatea societății administrator de a încheia contracte de suprafață în vederea realizării de investiții, în beneficiul societății administrator și/sau a municipiului, de către alte entități, parteneri ai societății, în cadrul proiectelor cu finanțare europeană/guvernamentală.

Propunerile de modificare ale Regulamentului de organizare și funcționare a Parcului industrial Cluj Innovation Park au fost făcute în temeiul art. 3 lit. t) din Contractul de administrare, Anexă la

Hotărârea nr. 516/2018, care, la obligațiile societății Cluj Innovation Park S.A. prevede „Să publice pe site-ul web propriu proiectul Regulamentului de funcționare a parcului industrial, **cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de data stabilită pentru aprobarea acestuia de către Consiliul Local** al municipiului Cluj-Napoca, cu respectarea procedurii prevăzute de Legea nr. 52/2003, cu modificările și completările ulterioare.”, precum și a prevederilor art. 4 lit. b) din același act, potrivit cărora Municipiul Cluj-Napoca se obligă „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 aprobare Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca”.

Prin adresa nr. 591472/23.06.2022, așa cum a fost modificată prin adresa nr. 602744/302/29.06.2022, societatea Cluj Innovation Park propune modificarea Regulamentului de organizare și funcționare a parcului industrial, după cum urmează:

1. Preambulul se completează astfel:

a) la capitolul aferent centrului CREIC - introducerea unui nou paragraf, având următorul conținut: *„În vederea administrării eficiente, societatea administrator va putea încheia contracte și asupra suprafeței de teren disponibilă din cadrul centrului CREIC, care nu este afectată de construcții, dacă prin documentația ce a stat la baza constituirii centrului CREIC nu se prevede altfel.”*

b) la capitolul aferent centrului TEAM - actualizarea și modificarea ultimului paragraf, după cum urmează: *Detalierea spațiilor din cadrul TEAM în care entitățile găzduite își vor putea desfășura activitatea, respectiv vor putea organiza evenimente este următoarea:*

-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. Suprafețele descrise își pot schimba situația juridică și topografică, prin operațiuni de alipire/dezlipire etc., în funcție de proiectele investiționale ce urmează a fi realizate, cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG 2014.

- 5 microhale pentru producție, fiecare cu o suprafață utilă de aprox. 307 mp;

- Spații pentru birouri și spații servicii suport.”

2. După art. 5.1. se introduce un nou articol, art. 5.1.¹, cu următorul cuprins: *„5.1.¹. Prin excepție de la prevederile art. 5.1., în cazul proiectelor finanțate din fonduri europene/guvernamentale în care administratorul parcului are calitatea de partener/solicitant și care aduc beneficii directe acestuia și/sau municipiului Cluj-Napoca, societatea poate constitui un drept de suprafață pe perioada implementării proiectului, inclusiv post-implementare, astfel cum acesta este prevăzut în contractul de*

finanțare, cu condiția ca la împlinirea termenelor; terenul precum și construcțiile edificate pe acesta să revină în proprietatea municipiului și în administrarea societății.”

3. Sintagmele „*firme găzduite*”, „*societăți*”, „*agenți economici*” din cuprinsul Regulamentului vor fi înlocuite cu termenul „*entități*”.

4. Constituirea unei noi Anexe la Regulament, Anexa 4 — Contract cadru de administrare și prestare servicii conexe (constituire drept de suprafață conform prevederilor art. 5.1¹ din Regulamentul de organizare și funcționare a parcului industrial).

Prin adresa nr. 1248/12.08.2022, înregistrată la instituție cu nr. 686157/1/16.08.2022 în etapa consultării publice, societatea Cluj Innovation Park S.A. a depus o completare la propunerea de modificare a Regulamentului de organizare și funcționare a parcului industrial, raportat la prevederile art. 3 lit. t) din Contractul de administrare, Anexă la Hotărârea nr. 516/2018 care, la obligațiile societății Cluj Innovation Park S.A. prevede „Să publice pe site-ul web propriu proiectul Regulamentului de funcționare a parcului industrial, **cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de data stabilită pentru aprobarea acestuia de către Consiliul Local** al municipiului Cluj-Napoca, cu respectarea procedurii prevăzute de Legea nr. 52/2003, cu modificările și completările ulterioare.”, coroborat cu prevederile art.14, alin (4) a Legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare, „*(4) Proiectul regulamentului se publică pe web site-ul propriu al administratorului parcului, cu cel puțin 30 de zile înainte de data stabilită pentru adoptarea sa.*”

Astfel, societatea a propus completarea Regulamentului cu posibilitatea de a încheia și contracte de comodat pentru situația în care societatea este partener, în implementarea unor proiecte pe fonduri europene, iar construcțiile sau investițiile realizate să rămână în proprietatea municipiului și administrarea societății, după cum urmează:

„5.1.¹. Prin excepție de la prevederile pct. 5.1., în cazul proiectelor finanțate din fonduri europene/guvernamentale în care administratorul parcului are calitatea de partener/solicitant și care aduc beneficii directe acestuia și/sau municipiului Cluj-Napoca, societatea poate constitui un drept de suprafață/comodat pe perioada implementării proiectului, inclusiv post-implementare, astfel cum acesta este prevăzut în contractul de finanțare, cu condiția ca la împlinirea termenelor; terenul precum și construcțiile edificate pe acesta să revină în proprietatea municipiului și în administrarea societății.”

Justificarea propunerii de modificare se bazează pe condițiile impuse de ghidurile de finanțare, care impun diverse tipuri de drepturi pentru implementarea anumitor proiecte, conform prevederilor ghidurilor de finanțare, justifică extinderea posibilității de constituire a unui drept de comodat de către societate, pentru a putea respecta toate prevederile impuse de ghidurile de finanțare și pentru a asigura posibilitatea de accesare a fondurilor europene/guvernamentale de către societate.

Prin adresa nr. 591472/2.2./23.06.2022, următoarele argumente de oportunitate sunt indicate de societatea Cluj Innovation Park, cu referire la necesitatea modificării Regulamentului de organizare și funcționare a parcului industrial:

- Posibilitatea de a accesa inițiative sau proiecte cu avantaje și beneficii directe pentru societatea Cluj Innovation Park S.A. și/ sau Municipiul Cluj-Napoca
- Pregătirea unui cadru eficient pentru lansarea noilor linii de finanțare prin PNRR
- Crearea unui context operativ și eficient orientat spre atragerea și găzduirea de proiecte de Cercetare Dezvoltare Inovare în Parcul industrial Cluj Innovation Park cu impact direct asupra dezvoltării de produse și servicii în parcul industrial, dar și cu impact de imagine și notorietate pentru Primăria Municipiului Cluj-Napoca — acționar unic și proprietar al parcului industrial
- Societatea Cluj Innovation Park, prin administrarea infrastructurilor din Parcul Industrial, reprezintă o societate care comportă un caracter economic concurențial, motiv pentru care trebuie să atragă în permanență finanțări europene sau structurale pentru a adăuga valoare serviciilor oferite, să asigure acces la echipamente, să susțină costurile operaționale ale infrastructurilor pentru a oferi spre piața prețuri atractive pentru operatorii economici, accesarea spre o politică prietenoasă cu mediul și auto susținerea infrastructurilor parcului cu energie verde, dezvoltarea de noi servicii (makers space, expo and demo spaces, incubator de afaceri, film hub etc.).
- Societatea Cluj Innovation Park are obligația de a atrage proiecte investiționale în parcul industrial, astfel, prin modificările propuse, se creează contextul optim necesar punerii în practică a acestei obligații.

Conform art. 129, alin. 3 litera d) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca exercită, în numele Municipiului Cluj-Napoca, toate drepturile și obligațiile corespunzătoare participațiilor deținute la societăți comerciale sau regii autonome, în condițiile legii.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din punct de vedere juridic sunt incidente următoarele prevederi legale:

- Art. 129 alin. 1, alin 2 lit a), b) și c), alin 3, lit. d) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „ (1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale. (2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:
a) atribuții privind unitatea administrativ-teritorială, organizarea proprie, precum și organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului, ale instituțiilor publice

de interes local și ale societăților și regiilor autonome e de interes local; b) atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului; c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului (...) (3) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. a), consiliul local: d) exercită în numele unității administrativ-teritorială, toate drepturile și obligațiile corespunzătoare participațiilor deținute la societăți sau regii autonome, în condițiile legii”, coroborate cu cele ale alin. 4 lit. f) din Ordonanță, potrivit căroră, „în exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. b), consiliul local: asigură un mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent, precum și prin realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală”.

- Art. 7, alin (1) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră „(1) În cadrul procedurilor de elaborare a proiectelor de acte normative, autoritatea administrației publice are obligația să publice un anunț referitor la această acțiune pe site-ul propriu, să-l afișeze la sediul propriu, într-un spațiu accesibil publicului, și să-l transmită către mass-media centrală sau locală, după caz. Autoritatea administrației publice va transmite proiectele de acte normative tuturor persoanelor care au depus o cerere pentru primirea acestor informații.”
- Art. 3 lit. t) din contractul de administrare nr. 243427/2018, Anexă la Hotărârea nr. 516/2018 (privind aprobarea contractului de administrare a parcului industrial Cluj Innovation Park), potrivit căroră, la obligațiile societății administrator prevede: „Să publice pe site-ul web propriu proiectul Regulamentului de funcționare a parcului industrial, cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de data stabilită pentru aprobarea acestuia de către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, cu respectarea procedurii prevăzută de Legea nr. 52/2003, cu modificările și completările ulterioare.”
- Art. 4, lit b) din contractul de administrare nr. 243427/2018, Anexă la Hotărârea nr. 516/2018: „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;”
- Art. 12 pct. 12.2 din Regulamentul de organizare și funcționare a parcului industrial Cluj Innovation Park, aprobat prin Hotărârea nr. 818/2018, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră: „Prezentul Regulament al Parcului industrial Cluj Innovation

Park poate fi modificat și actualizat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca”.

- Art. 802, alin (2) și următoarele din Codul Civil, potrivit căruia: „Administratorul bunurilor altuia acționează numai în limitele puterilor ce îi sunt conferite și este ținut, în exercitarea atribuțiilor sale, să respecte obligațiile ce îi incumbă potrivit legii, actului constitutiv sau înțelegerii ulterioare a părților”;
- Art. 2146 și următoarele din Codul civil, care reglementează contractul de comodat,
- Legea nr. 186/2013 privind înființarea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

Astfel, raportat la dispozițiile legale menționate anterior, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Potrivit prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, proiectul de hotărâre a fost supus consultării publice, în perioada 04-15.07.2022, pe site-ul Primăriei municipiului Cluj Napoca, secțiunea Comunitate/Cetățeni Dezbatere publică, în intervalul de 30 de zile lucrătoare prevăzute de art. 7, fiind formulate observațiile la care s-a făcut referire mai sus.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Anexei la Hotărârea nr. 818/2018 cu modificările ulterioare (aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a parcului Industrial Cluj Innovation Park), poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

DIRECȚIA TEHNICĂ,

Director executiv

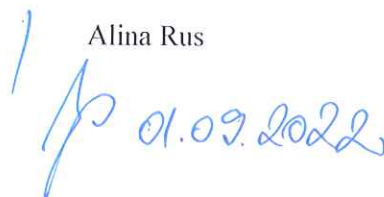
~~Virgil Poruțiu~~



DIRECȚIA JURIDICĂ,

Director executiv

Alina Rus



HCL implementare CITAT-E

302
01.09.2022

716868/30/01.09.2022

alexandru.coroian@clujinnovationpark.ro

Reply all |

Today, 10:14 AM

ionela nitulescu; juridic@clujinnovationpark.ro; dan.s.tarcea@gmail.com; +3 more

In completare la mail-ul precedent, cu privire la modificarea de ROF, doresc sa mentionez ca in concordanta cu adresa nr 1248/12.08.2022, inregistrata la primarie cu nr 686157/1/16.08.2022, ne mentinem propunerea facuta cu privire la posibilitatea existentei si a variantei de contract de comodat, in conditiile specificate.

Cu stima,

4970

686 157/16.08.2022

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



**CLUJ
INNOVATION
PARK** CREATING VALUE TOGETHER

Nr. 1248 / _12_ . 08 . 2022

Către: - Primăria municipiului Cluj-Napoca;

Referitor la - Consultare publica revizuirea Regulament Parc Industrial Cluj Innovation Park S.A.

Societatea Cluj Innovation Park SA, prin prezenta vă comunicăm următoarea propunere de modificare a proiectului de hotărâre privind aprobarea modificării și completării Anexei la Hotărârea nr. 818/2018, cu modificările și completările ulterioare (aprobarea regulamentului de organizare și funcționare a Parcului industrial Cluj Innovation Park), prin actualizarea clauzei 5.1.^{^1}, prin inserarea și a dreptului de comodat ca tip de drept ce poate fi constituit, după cum urmează:

„5.1.^{^1}. Prin excepție de la prevederile pct. 5.1., în cazul proiectelor finanțate din fonduri europene/guvernamentale în care administratorul parcului are calitatea de partener/solicitant și care aduc beneficii directe acestuia și/sau municipiului Cluj-Napoca, societatea poate constitui un drept de suprafață/comodat pe perioada implementării proiectului, inclusiv post-implementare, astfel cum acesta este prevăzut în contractul de finanțare, cu condiția ca la împlinirea termenelor, terenul precum și construcțiile edificate pe acesta să revină în proprietatea municipiului și în administrarea societății.”

Având în vedere propunerea de modificare a clauzei, alăturat înaintăm și un draft de contract de comodat.

Justificarea admiterii propunerii de actualizare a clauzei 5.1.^{^1} se fundamentează pe următoarele:

Raportat la felul în care este formulată clauza, aceasta poate fi utilizată doar dacă investițiile realizate vor intra, la finalizarea proiectului, în proprietatea municipiului și administrarea societății. Astfel, pornind de la acest considerent, coroborat cu condițiile deținerii unei varietăți de tipuri de drepturi pentru implementarea anumitor proiecte, conform prevederilor ghidurilor de finanțare, justifică extinderea posibilității de constituire a unui drept de comodat de către societate, pentru a putea respecta





toate prevederile impuse de ghidurile de finanțare și pentru a asigura posibilitatea de accesare a fondurilor europene/guvernamentale de către societate.

Aplicarea acestei soluții este impusă doar prin prisma acoperirii a cât mai multor situații prevăzute de ghidurile de finanțare. Practic, această extindere a tipurilor de drepturi care pot fi constituite de societate își găsește justificare și prin prisma obligațiilor societății administrator prevăzute în contractul de administrare nr 243427/2018, aprobat prin Hotărârea nr. 516/2018 și anume aceea de 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. Pentru a putea implementa aceste proiecte este necesar a pune la dispoziția unor parteneri, sub diverse forme, a infrastructurii parcului industrial, pentru a fi aduse îmbunătățiri.

Totodată, justificarea extinderii tipurilor de drepturi ce pot fi constituite de societate este susținută și prin prisma beneficiilor ce pot fi aduse parcului industrial Cluj Innovation Parc, prin implementarea de proiecte cu fonduri europene/guvernamentale

Vă mulțumim pentru colaborare!

Cu stimă,

Alexandru Coroian

Director general

