

1-73 pag.

7/4.04.2023

HOTĂRÂRE

privind însușirea Documentației tehnice pentru alipirea imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, identificate cu nr. cadastrale 335488 și 335489

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

Examinând proiectul de hotărâre privind însușirea Documentației tehnice pentru alipirea imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, identificate cu nr. cadastrale 335488 și 335489 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 425513/1/27.03.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 425747/45/30/27.3.2023 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și al Direcției Juridice, prin care se propune însușirea Documentației tehnice pentru alipirea imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, identificate cu nr. cadastrale 335488 și 335489;

Reținând prevederile art. 879 alin. (1) Cod civil, ale art. 127 alin. (1) și 130 alin. (1) lit. b), (2) și (6) din Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, ale art. 25 alin. (1) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, precum și ale art. 129 alin. (2) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de actele nr. 183002/2021 și 510952/2023 ale Biroului strategii urbane din cadrul Direcției generale de urbanism;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

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

- imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, cu nr. cadastral 335488, teren în suprafață de 2747 mp., înscris în C.F. nr. 335488 Cluj-Napoca în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, având întabulat la foaia de sarcini un drept de suprafață în favoarea S.C. EFECTRO S.R.L., pe o perioadă de 25 de ani;

- imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, cu nr. cadastral 335489, teren în suprafață de 1524 mp., înscris în C.F. nr. 335489 Cluj-Napoca în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, având întabulat la foaia de sarcini un drept de suprafață în favoarea S.C. EFECTRO S.R.L., pe o perioadă de 25 de ani.

(2) Prin alipirea celor două imobile se va forma un singur corp cadastral, situat în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, în suprafață de 4271 mp.

Art. 2. Se aprobă înscrierea în cartea funciară a imobilul nou format, identificat la art. 1 alin (2), cu nr. cadastral nou, cu drept de proprietate asupra terenului în favoarea Municipiului Cluj-Napoca în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în suprafață de 4271 mp., categoria curți-construcții, având întabulat la foaia de sarcini un drept de suprafață în favoarea S.C. EFECTRO S.R.L., pe o perioadă de 25 de ani.

Art. 3. Se însușește Documentația tehnică pentru alipirea imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, identificate cu nr. cadastrale 335488 și 335489, întocmită de Zanc Mihaela-Adriana, persoană fizică autorizată să execute lucrări de cadastru, cu certificat de autorizare seria R-CJ-F nr. 0164, Documentație ce se constituie în Anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. _____ din _____ 2023
(Hotărârea a fost adoptată cu _____ voturi)

ANEXA NR. 1.33 la regulament

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobil:** intravilan, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

2. **Tipul lucrării:** Alipire

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

a. **Operatiuni efectuate in faza de documentare a lucrării:**

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

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

b. **Identificarea imobilului:**

- Identificare terenului s-a facut impreuna cu solicitantul, acesta indicand exact limitele imobilului in teren. Imobilul aferent Cartii Funciare nr. 335488 si Cartii Funciare nr. 335489 Cluj-Napoca.
 - Imobilul identificat are numarul de Carte Funciara 335489 Cluj-Napoca Carte Funciara 335488 Cluj-Napoca, cu Nr. Cad:335489 si Nr.Cad: 335488 avand ca vecini: La NE – Imobilul este neimprejmuit si se invecineaza cu Nr.Cad: 335474, Nr.Cad:335473, la SV – imobilul este neimprejmuit si se invecineaza cu Nr. Cad: 286502, LA SE – imobilul este neimprejmuit si se invecineaza cu Nr.Cad: 335502, la NV – imobilul este neimprejmuit si se invecineaza cu Nr.Cad: 335487.

4. **Localizarea imobilului:** intravilan, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj avand ca vecini: La NE – Imobilul este neimprejmuit si se invecineaza cu Nr.Cad: 335474, Nr.Cad:335473, la SV – imobilul este neimprejmuit si se invecineaza cu Nr. Cad: 286502, LA SE – imobilul este neimprejmuit si se invecineaza cu Nr.Cad: 335502, la NV – imobilul este neimprejmuit si se invecineaza cu Nr.Cad: 335487.

a. **Situatia din teren :**

- Suprafata masurata in teren a imobilului este de 4271 mp.
- Imobilul are categoria de folosinta Curti Constructii.
- Pe teren nu sunt edificate constructii.
- Terenul este neimprejmuit.



5. **Operatiuni topo-cadastrale efectuate** pentru efectuarea ridicarilor topografice s-a utilizat GPS COMNAV T300 cu dubla frecventa utilizand sistemul national ROMPOS si Statia Totala Leica TS 15. S-a intocmit planul de amplasament la scara 1:1000. Coordonatele obtinute cu GPS-ul au fost determinate in sistem geografic si transformate in sistemul de referinta Stereografic 1970 cu ajutorul ultimei versiuni a programului de transcalcul TransDAT. Preciziile de determinare se incadreaza in tolerantele admise de ANCPI prin ODG 700 si ODG 1340. In urma calculului de suprafete s-a obtinut suprafata de 4271 mp.

6. **Alte mentiuni/specificatii utile:**

Data întocmirii: 01.2023

Semnătura și ștampila
PFA Zanc Mihaela Adriana

Aut.Seria RO-CJ-F, Nr.0164





EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 335488, UAT Cluj-Napoca / CLUJ, Loc.
Cluj-Napoca

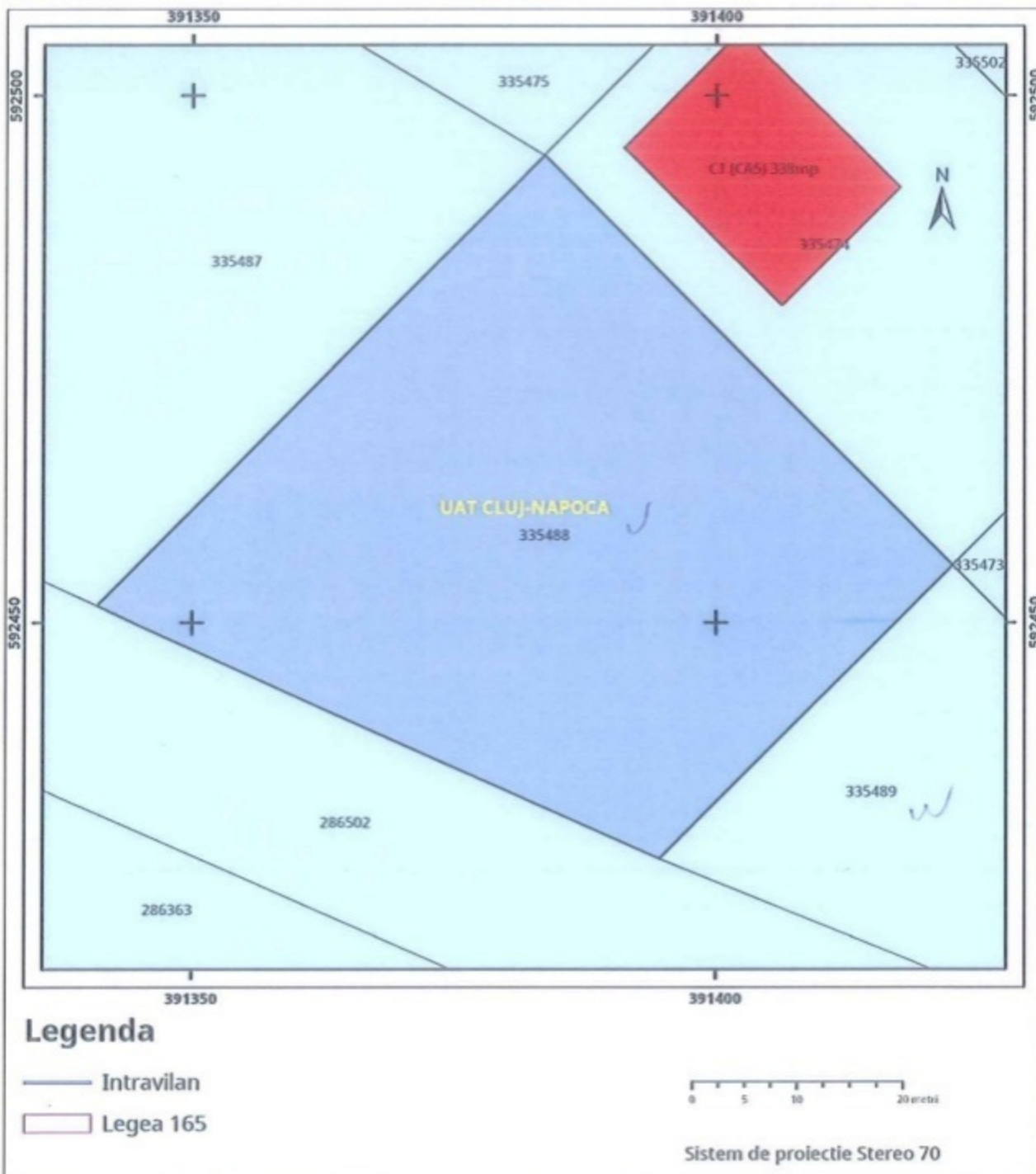
Nr.cerere	9141
Ziua	16
Luna	01
Anul	2023

Teren: 2.747 mp

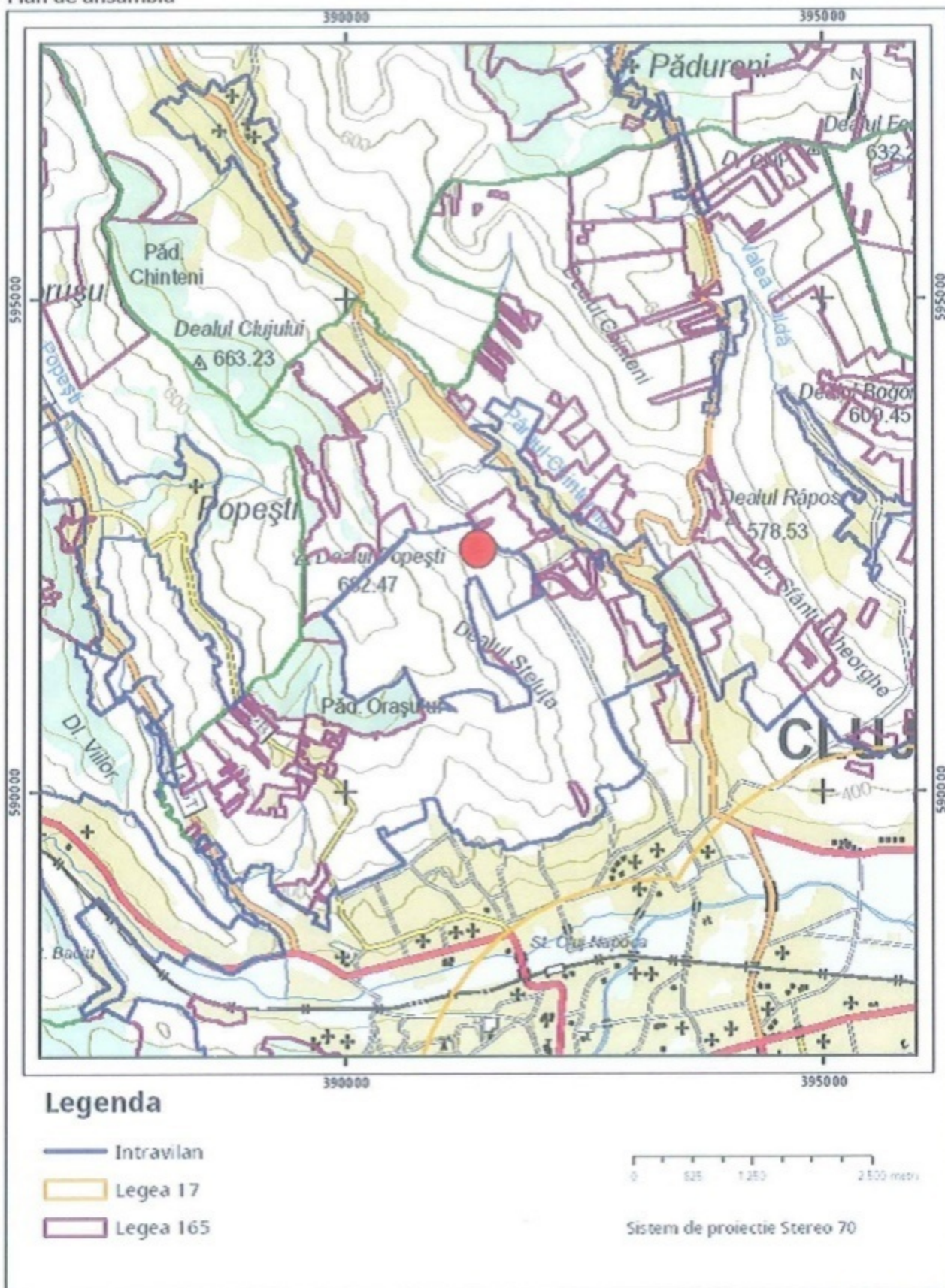
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 2747mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 13-06-2019
Data și ora generării: 16-01-2023 18:25

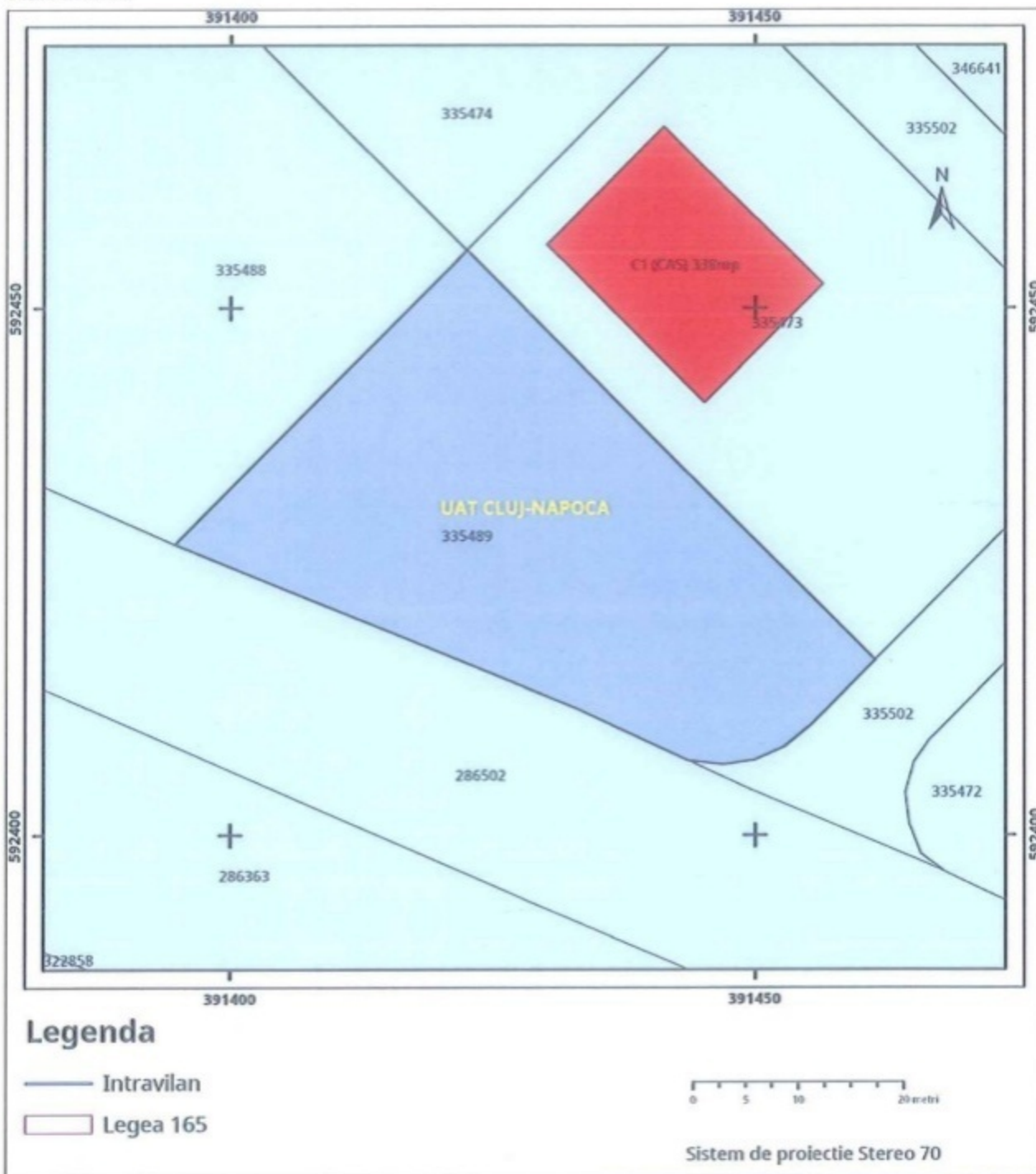


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

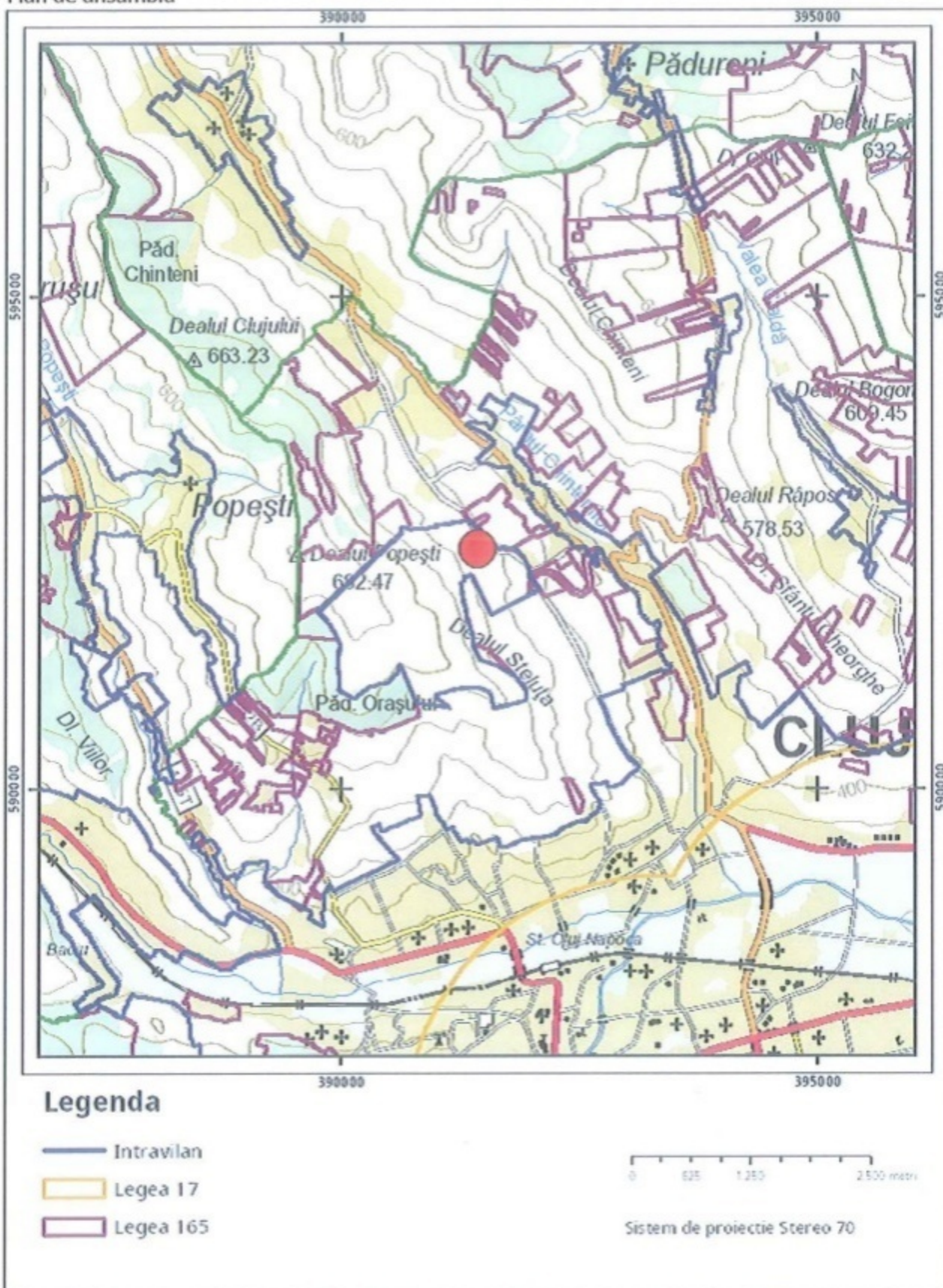
pentru imobilul cu IE 335489, UAT Cluj-Napoca / CLUJ, Loc.
Cluj-Napoca

Nr.cerere	9142
Ziua	16
Luna	01
Anul	2023

Teren: 1.524 mp
Teren: Intravilan
Categoriza de folosinta(mp): Curti Constructii 1524mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



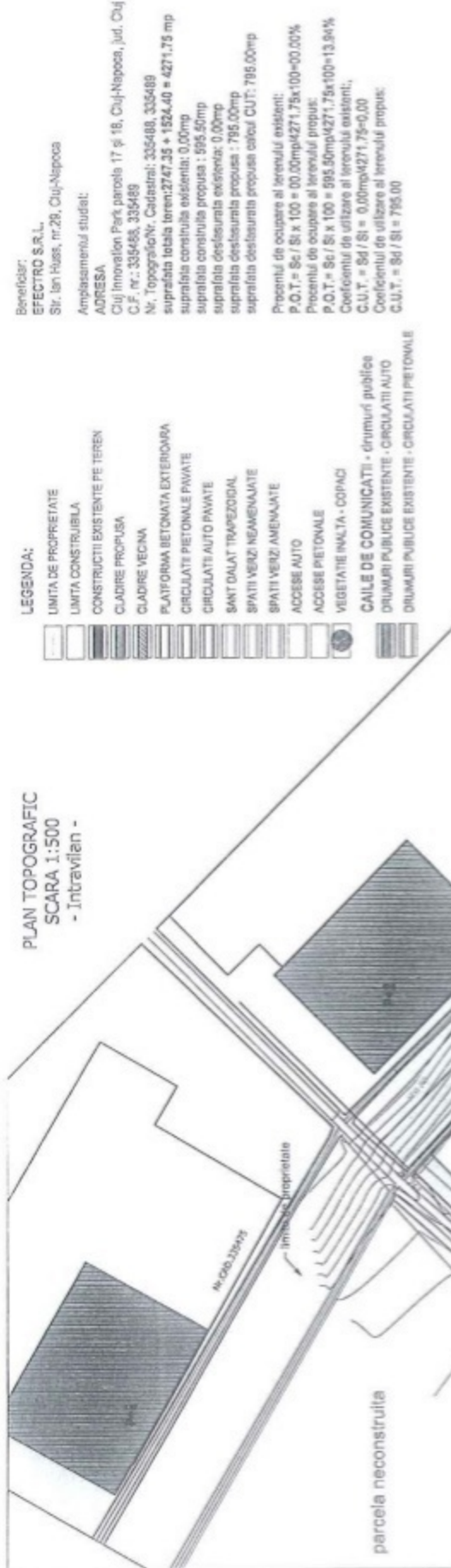
Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic



Ultima actualizare a geometriei: 13-06-2019
Data și ora generării: 16-01-2023 18:25

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:500
- Intravilan -



LEGENDA:

- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA CONSTRUIBILA
- CONSTRUCII EXISTENTE PE TEREN
- CLADIRE PROPUSA
- CLADIRE VECHINA
- PLATFORMA BETONATA EXTERIOARA
- CIRCULATI PIETONALE PAVATE
- CIRCULATI AUTO PAVATE
- SAIT DALAT TRAPEZOIDAL
- SPATII VERZI NEAMENAJATE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- ACCESSE AUTO
- ACCESSE PIETONALE
- VEGETATIE INALTA - COPACI
- CALLE DE COMUNICATI - drumuri publice
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE - CIRCULATI AUTO
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE - CIRCULATI PIETONALE

Beneficiar: EFECTRO S.R.L.
Str. Inoventi, nr.26, Cluj-Napoca

Amplasamentul studiat:
ADRESA
Cluj Inoventi Park parolis 17 si 18, Cluj-Napoca, jud. Cluj
C.F. nr.: 3356466, 3356468
Nr. Topografic/Nr. Catastral: 3356468, 3356469
suprafata totala teren: 2747,35 + 1524,40 = 4271,75 mp
suprafata constructiilor existente: 0,00mp
suprafata constructiilor propuse: 595,50mp
suprafata desfasurata existenta: 0,00mp
suprafata desfasurata propusa: 795,00mp
suprafata desfasurata propusa calcul C.U.T.: 795,00mp

Procentul de ocupare al terenului existent:
P.O.T. = $S_c / S_t \times 100 = 0,00mp / 4271,75 \times 100 = 0,00\%$
Procentul de ocupare al terenului propus:
P.O.T. = $S_c / S_t \times 100 = 595,50mp / 4271,75 \times 100 = 13,94\%$
Coeficientul de utilizare al terenului existent:
C.U.T. = $S_d / S_t = 0,00mp / 4271,75 = 0,00$
Coeficientul de utilizare al terenului propus:
C.U.T. = $S_d / S_t = 795,00$

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA

ZONA STUDIATA	MP	%
CONSTRUCII PROPUSE	595,50	13,94
CIRCULATI PIETONALE	238,46	5,59
CIRCULATI AUTO si parceri	774,80	18,14
ZONE VERZI	2683,00	62,34
TOTAL	4271,75	100,00

categoria de importanta: C
zona seismică: $T_g=0,7, A_g=0,10$

NOTA
Proiectul/Planul nu este total protejat de sistemizarea vegetală
si altele de apă.

Se va ca impozita cu starea sistematizata protejata de sistemizarea vegetală.

Beneficiar: EFECTRO S.R.L.
Str. Inoventi, nr.26, Cluj-Napoca

Amplasamentul studiat:
ADRESA
Cluj Inoventi Park parolis 17 si 18, Cluj-Napoca, jud. Cluj
C.F. nr.: 3356466, 3356468
Nr. Topografic/Nr. Catastral: 3356468, 3356469
suprafata totala teren: 2747,35 + 1524,40 = 4271,75 mp
suprafata constructiilor existente: 0,00mp
suprafata constructiilor propuse: 595,50mp
suprafata desfasurata existenta: 0,00mp
suprafata desfasurata propusa: 795,00mp
suprafata desfasurata propusa calcul C.U.T.: 795,00mp

Procentul de ocupare al terenului existent:
P.O.T. = $S_c / S_t \times 100 = 0,00mp / 4271,75 \times 100 = 0,00\%$
Procentul de ocupare al terenului propus:
P.O.T. = $S_c / S_t \times 100 = 595,50mp / 4271,75 \times 100 = 13,94\%$
Coeficientul de utilizare al terenului existent:
C.U.T. = $S_d / S_t = 0,00mp / 4271,75 = 0,00$
Coeficientul de utilizare al terenului propus:
C.U.T. = $S_d / S_t = 795,00$

Coeficientul de utilizare al terenului existent:
C.U.T. = $S_d / S_t = 0,00mp / 4271,75 = 0,00$
Coeficientul de utilizare al terenului propus:
C.U.T. = $S_d / S_t = 795,00$



ARHITECTURA & ARTA S.R.L.
C.F. Nr. 302
4.275
Gaber
TOTRAFALUSI
Liceu la nivel de master

Amplasamentul studiat:
ADRESA
Cluj Inoventi Park parolis 17 si 18, Cluj-Napoca, jud. Cluj
C.F. nr.: 3356466, 3356468
Nr. Topografic/Nr. Catastral: 3356468, 3356469
suprafata totala teren: 2747,35 + 1524,40 = 4271,75 mp
suprafata constructiilor existente: 0,00mp
suprafata constructiilor propuse: 595,50mp
suprafata desfasurata existenta: 0,00mp
suprafata desfasurata propusa: 795,00mp
suprafata desfasurata propusa calcul C.U.T.: 795,00mp

Beneficiar: EFECTRO S.R.L.
Str. Inoventi, nr.26, Cluj-Napoca

Amplasamentul studiat:
ADRESA
Cluj Inoventi Park parolis 17 si 18, Cluj-Napoca, jud. Cluj
C.F. nr.: 3356466, 3356468
Nr. Topografic/Nr. Catastral: 3356468, 3356469
suprafata totala teren: 2747,35 + 1524,40 = 4271,75 mp
suprafata constructiilor existente: 0,00mp
suprafata constructiilor propuse: 595,50mp
suprafata desfasurata existenta: 0,00mp
suprafata desfasurata propusa: 795,00mp
suprafata desfasurata propusa calcul C.U.T.: 795,00mp

Beneficiar: EFECTRO S.R.L.
Str. Inoventi, nr.26, Cluj-Napoca

Amplasamentul studiat:
ADRESA
Cluj Inoventi Park parolis 17 si 18, Cluj-Napoca, jud. Cluj
C.F. nr.: 3356466, 3356468
Nr. Topografic/Nr. Catastral: 3356468, 3356469
suprafata totala teren: 2747,35 + 1524,40 = 4271,75 mp
suprafata constructiilor existente: 0,00mp
suprafata constructiilor propuse: 595,50mp
suprafata desfasurata existenta: 0,00mp
suprafata desfasurata propusa: 795,00mp
suprafata desfasurata propusa calcul C.U.T.: 795,00mp

Beneficiar: EFECTRO S.R.L.
Str. Inoventi, nr.26, Cluj-Napoca

Amplasamentul studiat:
ADRESA
Cluj Inoventi Park parolis 17 si 18, Cluj-Napoca, jud. Cluj
C.F. nr.: 3356466, 3356468
Nr. Topografic/Nr. Catastral: 3356468, 3356469
suprafata totala teren: 2747,35 + 1524,40 = 4271,75 mp
suprafata constructiilor existente: 0,00mp
suprafata constructiilor propuse: 595,50mp
suprafata desfasurata existenta: 0,00mp
suprafata desfasurata propusa: 795,00mp
suprafata desfasurata propusa calcul C.U.T.: 795,00mp

Beneficiar: EFECTRO S.R.L.
Str. Inoventi, nr.26, Cluj-Napoca

Amplasamentul studiat:
ADRESA
Cluj Inoventi Park parolis 17 si 18, Cluj-Napoca, jud. Cluj
C.F. nr.: 3356466, 3356468
Nr. Topografic/Nr. Catastral: 3356468, 3356469
suprafata totala teren: 2747,35 + 1524,40 = 4271,75 mp
suprafata constructiilor existente: 0,00mp
suprafata constructiilor propuse: 595,50mp
suprafata desfasurata existenta: 0,00mp
suprafata desfasurata propusa: 795,00mp
suprafata desfasurata propusa calcul C.U.T.: 795,00mp

ARHITECTURA & ARTA S.R.L.
C.F. Nr. 302
4.275
Gaber
TOTRAFALUSI
Liceu la nivel de master

Beneficiar: EFECTRO S.R.L.
Str. Inoventi, nr.26, Cluj-Napoca

Amplasamentul studiat:
ADRESA
Cluj Inoventi Park parolis 17 si 18, Cluj-Napoca, jud. Cluj
C.F. nr.: 3356466, 3356468
Nr. Topografic/Nr. Catastral: 3356468, 3356469
suprafata totala teren: 2747,35 + 1524,40 = 4271,75 mp
suprafata constructiilor existente: 0,00mp
suprafata constructiilor propuse: 595,50mp
suprafata desfasurata existenta: 0,00mp
suprafata desfasurata propusa: 795,00mp
suprafata desfasurata propusa calcul C.U.T.: 795,00mp

Calculul suprafetelor din coordonate

Imobil comasat

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	592427.605	391394.635	23.903
2	592437.241	391372.760	30.611
3	592449.791	391344.840	4.334
4	592451.621	391340.911	60.355
5	592494.329	391383.558	54.999
6	592455.465	391422.475	54.999
7	592416.602	391461.393	8.978
8	592410.250	391455.048	3.000
9	592408.371	391452.709	3.022
10	592407.128	391449.955	3.027
11	592406.735	391446.954	3.319
12	592407.085	391443.654	11.495
13	592411.931	391433.230	18.659
14	592418.971	391415.950	22.997

Suprafata calculata din coordonate = 4271 mp



Intocmit:
PFA Zanc Mihaela Adriana
Aut. SeriaRO-CJ-F, Nr.0164

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE ALIPIRE
Scara 1:1000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
	4271	mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj	
Cartea Funciara nr.		UAT	Cluj-Napoca



TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU ALIPIRE IMOBIL

Situatia actuala (inainte de alipire)				Situatia viitoare (dupa alipire)			
NR. CAD.	LOT	SUPRAFATA (mp)	CATEGORIE DE FOLOSINTA	NR. CAD.	SUPRAFATA (mp)	CATEGORIE DE FOLOSINTA	Descrierea imobilului
335489	LOT 1	1524	Cc	4271	4271	Cc	Imobil reorganizat
335488	LOT 2	2747	Cc				
TOTAL				TOTAL			
4271				4271			

Executant: Zanc Mihaela Adriana
Aut. Seria RO-CJ-F, Nr.0164

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila
Data: 03.2021



Inspector:

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

Semnătura și parafa

Data: _____

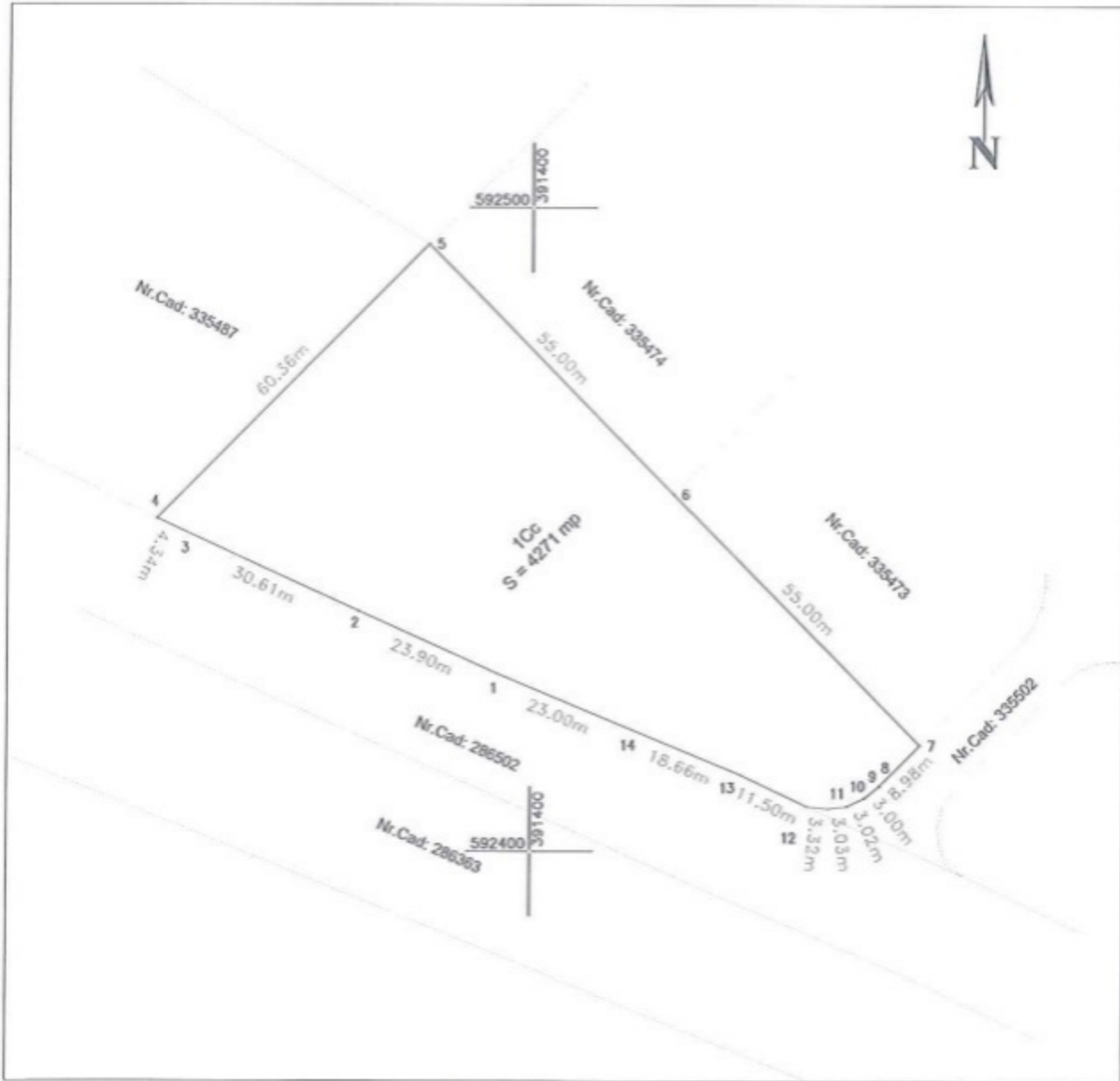
Ștampila BCPI

* În situația în care există numere cadastrale pentru imobilele vecine și locul numelui vecinului se va trece numărul cadastral, iar în lipsa numărului cadastral numărul topografic sau numărul administrativ. Suprafețele se rotunjesc la metru pătrat.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 1000

Nr.Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	4271	mun.Cluj-Napoca,jud. CLUJ
Cartea Funciara nr.	UAT	CLUJ-NAPOCA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
1	CC	4271	Imobil neimprejmuit.
Total		4271	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4271 mp
Suprafata din act = 4271 mp

Executant: Zanc Mihaela Adriana
Aut. Seria RO-CJ-F, Nr. 0164
Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea
intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu
realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data:03.2021

Inspector:
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrati si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Data _____
Stampila BCPI





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 335488 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	335488		2.747	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
118620 / 24/06/2019		
Act Administrativ nr. HOTĂRĂREA NR.456, din 24/05/2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca;		
B1	Se înființează cartea funciara 335488 a imobilului cu numărul cadastral 335488/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 284427 înscris în cartea funciara 284427;	A1
Act Administrativ nr. 457, din 30/11/2010 emis de CONS LOCAL AL MUN.CLUJ NAPOCA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA <i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 284427/Cluj-Napoca, înscrisă prin încheierea nr. 137670 din 30/11/2011;</i>	A1

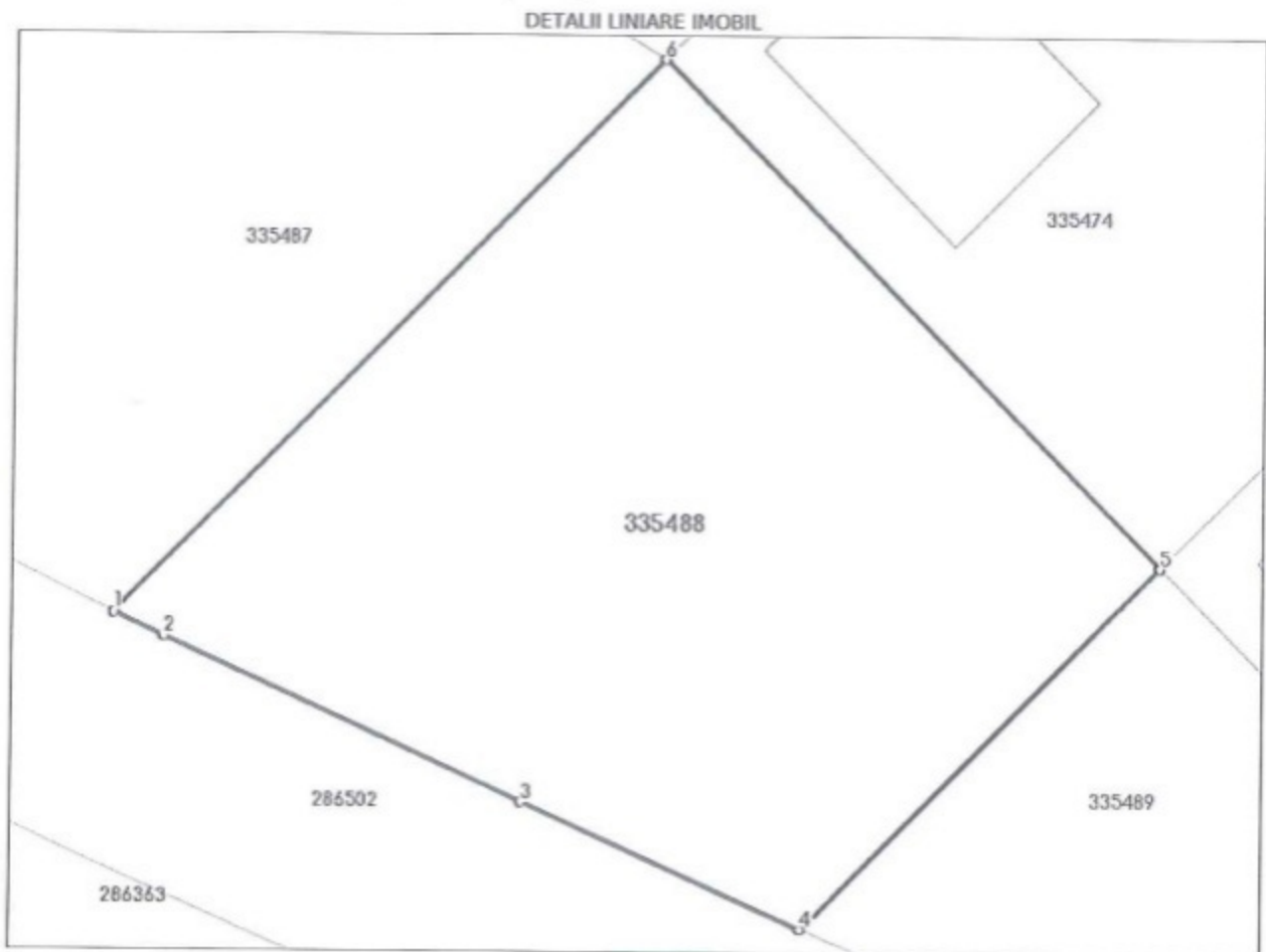
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
255223 / 23/11/2021		
Act Notarial nr. 1973, din 18/11/2021 emis de LUCACIU MIHAI;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE pentru o perioadă de 25 de ani 1) SC EFECTRO SRL, CIF:14961034	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
335488	2.747	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.747	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	4.337
2	3	30.611
3	4	23.903
4	5	39.388
5	6	55.0
6	1	60.357

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/01/2023, 18:23



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

Nr. cerere	9139
Ziua	16
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100125195968



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 335489 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	335489		1.524	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
118620 / 24/06/2019		
Act Administrativ nr. HOTĂRĂREA NR.456, din 24/05/2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 335489 a imobilului cu numarul cadastral 335489/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 284427 inscris in cartea funciara 284427;	A1
Act Administrativ nr. 129797, din 11/11/2011 emis de BCPI CLUJ NAPOCA;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 284427 a imobilului cu numarul cadastral 284427/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 278391 inscris in cartea funciara 278391; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 284427/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 137670 din 30/11/2011;</i>	A1
Act Administrativ nr. 51, din 22/02/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN.CLUJ NAPOCA;		
B3	Se infiinteaza cartea funciara 278391 a imobilului cu numarul cadastral 278391/Cluj-Napoca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 275125 inscris in cartea funciara 275125; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 284427/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 137670 din 30/11/2011;</i>	A1
Act Administrativ nr. 457, din 30/11/2010 emis de CONS LOCAL AL MUN.CLUJ NAPOCA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA, în administrarea 2) CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 284427/Cluj-Napoca, inscrisa prin incheierea nr. 137670 din 30/11/2011;</i>	A1

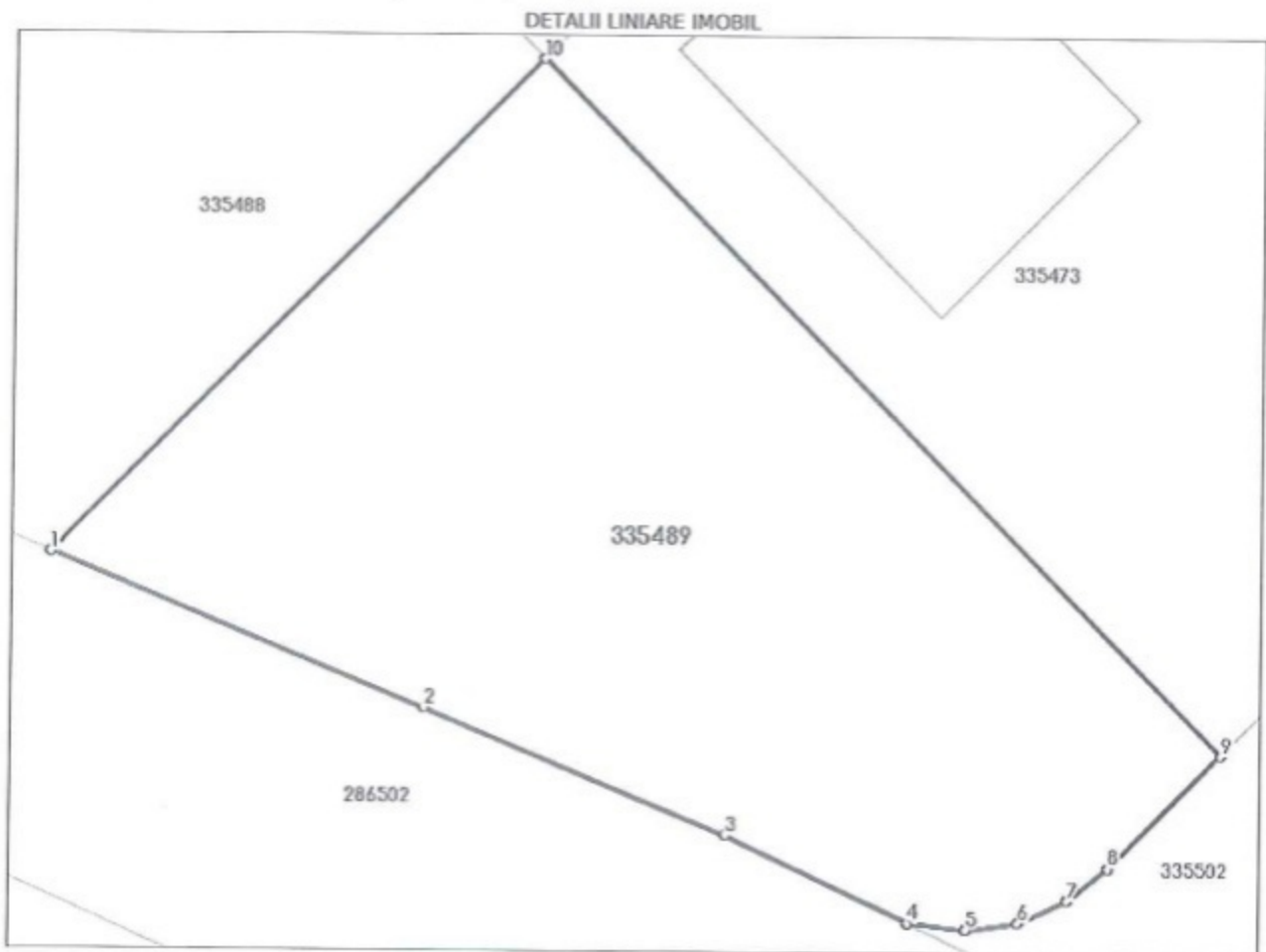
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
255213 / 23/11/2021		
Act Notarial nr. 1974, din 18/11/2021 emis de LUCACIU MIHAI;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioada de 25 de ani 1) SC EFECTRO SRL, CIF:14961034	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
335489	1.524	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.524	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	22.997
2	3	18.659
3	4	11.495
4	5	3.319
5	6	3.027
6	7	3.022

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L ^m (m)
7	8	3.0
8	9	8.979
9	10	55.0
10	1	39.388

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/01/2023, 18:23

Anexa la Hotărârea nr. _____/2023, cuprinde un număr de 16 pagini.
Șef serviciu, Mihaela Miron



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind însușirea Documentației tehnice pentru alipirea imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, identificate cu nr. cadastrale 335488 și 335489

Prin adresa nr. 503054/10.05.2022, corectată prin adresele nr. 548504/30.05.2022 și nr. 37092/17.01.2023, S.C. EFECTRO S..R.L. depune documentația de alipire a două imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, aflate în directă administrare și gestionare a societății Cluj Innovation Park, întocmită de Zanc Mihaela Adriana, persoană autorizată de ANCPI să efectueze lucrări de cadastru, cu Autorizația seria RO-C-FJ nr. 0164. Prin documentație se propune alipirea imobilelor identificate astfel:

- imobilul-teren în suprafață de 2747 mp., identificat ca parcela nr. 17, cu nr. cadastral 335488, înscris în C.F. nr. 335488 Cluj-Napoca în, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca;

- imobilul-teren în suprafață de 1524 mp., identificat ca parcela nr. 18, cu nr. cadastral 335489, înscris în C.F. nr. 335489 Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Imobilele fac obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe (superficie) încheiate de S.C. INNOVATION PARK S.A. cu S.C. EFECTRO S.R.L., nr. 715/29.09.2020, respectiv 716/29.09.2020 .

În cărțile funciare este întabulat la foaia de sarcini un drept de superficie în favoarea S.C. EFECTRO S.R.L., pe o perioadă de 25 de ani.

Conform contractelor de administrare încheiate, rezidentul EFECTRO S.R.L. are obligația „să dezvolte Proiectul propus reprezentând construcția unei unități destinate dezvoltării și desfășurării activităților sale privind prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe (include asigurarea infrastructurii pentru serviciile de găzduire a paginilor web, de prelucrare a datelor și activități conexe) – cod CAEN 6311”.

În motivarea solicitării de alipire a celor două parcele, în adresa înregistrată sub nr. 58103/2023, beneficiarul S.C. EFECTRO S.R.L. arată că a participat, în cadrul programului POR 2.2/2020, cu un proiect „Construcție centru de date EFECTRO”. Proiectul prevedea o construcție verde, locuri de parcare, spații verzi, spațiu dedicat surselor de energie regenerabilă (panouri fotovoltaice). Restrângerea planurilor de construcție și amplasament pe o singură parcelă (parcela în suprafață de 2747 mp.) a presupus reducerea drastică a locurilor de parcare la un număr de 4 locuri, plasarea surselor de energie regenerabilă în vecinătatea imediată a clădirii și reducerea spațiului verde.

Dată fiind eliminarea constrângerilor impuse de calendarul programului POR 2.2, S.C. EFECTRO intenționează să mențină ca obiectiv implementarea acestui proiect, justificând cererea de alipire prin următoarele argumente:

”1. Investiția propusă (parcări, clădiri, panouri fotovoltaice, spații verzi) se finanțează printr-un singur dosar, pe un singur CF;

2. EFECTRO dorește utilizarea unitară a întregii suprafețe concesionate.

3. Nevoia reală de mai multe locuri de parcare (cca 25) care vor include un număr de parcări destinate persoanelor cu dizabilități;

4. *Amplasarea surselor de energie într-o zonă delimitată de zona de trafic auto și/sau pietonal și protejată prin gard;*

5 *Creșterea spațiului verde în parcări pentru eliminarea încălzirii excesive a parcărilor și pentru crearea unui efect ecologic și estetic superior."*

Prin alipirea celor două imobile se va forma un singur corp cadastral, cu număr cadastral nou, în suprafață de 4271 mp., cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, cu drept de suprafață în favoarea SC EFECTRO SRL pe o perioadă de 25 de ani.

Opinia Direcției Generale de Urbanism exprimată prin actul nr. 183002/2021 și actul nr. 510952/433/13.05.2022, referitor la solicitarea de emitere HCL pentru alipirea parcelelor identificate cu nr. cad. 335488 și nr. cad. 335489, este că se poate admite alipirea cu condiția ca pe parcela rezultată în urma alipirii celor două loturi, construirea să se realizeze cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare a clădirilor și cu încadrarea în indicatori urbanistici admiși, potrivit Regulamentului local de urbanism aferent zonei respective.

Având în vedere cele expuse, în temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind însușirea documentației tehnice pentru alipirea imobilelor cu nr. cadastral 335488 și 335489, situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb.

**PRIMAR,
Emil BOC**



RAPORT DE SPECIALITATE

cu privire la propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind
însușirea Documentației tehnice pentru alipirea imobilelor situate în municipiul
Cluj-Napoca, zona Lomb, identificate cu nr. cadastrale 335488 și 335489

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 425513 din data de 28.03.2023, al
Primarului municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind însușirea Documentației tehnice pentru alipirea
imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, identificate cu nr. cadastrale
335488 și 335489,

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

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

- imobilul-teren în suprafață de 2747 mp., identificat ca parcela nr. 17, cu nr.
cadastral 335488, înscris în C.F. nr. 335488 Cluj-Napoca în, proprietatea Municipiului
Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, având
întabulat la foaia de sarcini un drept de suprafață în favoarea S.C. EFECTRO S.R.L., pe o
perioadă de 25 de ani, în baza Actului nr. 1973/18.11.2021;

- imobilul-teren în suprafață de 1524 mp., identificat ca parcela nr. 18, cu nr.
cadastral 335489, înscris în C.F. nr. 335489 Cluj-Napoca, în proprietatea Municipiului
Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, având
întabulat la foaia de sarcini un drept de suprafață în favoarea S.C. EFECTRO S.R.L., pe o
perioadă de 25 de ani, în baza Actului nr. 1974/18.11.2021.

Imobilele fac obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe
(suprafață) încheiate de S.C. INNOVATION PARK S.A. cu S.C. EFECTRO S.R.L., nr.
715/29.09.2020, respectiv 716/29.09.2020.

Conform contractelor de administrare încheiate, rezidentul EFECTRO S.R.L. are
obligația „să dezvolte Proiectul propus reprezentând construcția unei unități destinate
dezvoltării și desfășurării activităților sale privind prelucrarea datelor, administrarea
paginilor web și activități conexe (include asigurarea infrastructurii pentru serviciile de
găzduire a paginilor web, de prelucrare a datelor și activități conexe) – cod CAEN 6311”.

În motivarea solicitării de alipire a celor două parcele, în adresa înregistrată sub nr.
58103/2023, beneficiarul S.C. EFECTRO S.R.L. arată că a participat, în cadrul
programului POR 2.2/2020, cu un proiect „Construcție centru de date EFECTRO”.
Proiectul prevedea o construcție verde, locuri de parcare, spații verzi, spațiu dedicat
surselor de energie regenerabilă (panouri fotovoltaice). Restrângerea planurilor de
construcție și amplasament pe o singură parcelă (parcela în suprafață de 2747 mp.) a
presupus reducerea drastică a locurilor de parcare la un număr de 4 locuri, plasarea surselor
de energie regenerabilă în vecinătatea imediată a clădirii și reducerea spațiului verde.

Data fiind eliminarea constrângerilor impuse de calendarul programului POR 2.2,
S.C. EFECTRO intenționează să mențină ca obiectiv implementarea acestui proiect,
justificând cererea de alipire prin următoarele argumente:

„1. Investiția propusă (parcări, clădiri, panouri fotovoltaice, spații verzi) se
finanțează printr-un singur dosar, pe un singur CF;

2. EFECTRO dorește utilizarea unitară a întregii suprafețe concesionate.

3. Nevoia reală de mai multe locuri de parcare (cca 25) care vor include un număr de parcări destinate persoanelor cu dizabilități;

4. Amplasarea surselor de energie într-o zonă delimitată de zona de trafic auto și/sau pietonal și protejată prin gard;

5 Creșterea spațiului verde în parcări pentru eliminarea încălzirii excesive a parcărilor și pentru crearea unui efect ecologic și estetic superior.”

Prin alipirea celor două imobile se va forma un singur corp cadastral, cu număr cadastral nou, în suprafață de 4271 mp., cu drept de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, cu drept de suprafață în favoarea S.C. EFECTRO S.R.L. pe o perioadă de 25 de ani, în baza actelor nr. 1973/18.11.2021, respectiv 1974/18.11.2021.

Referitor la solicitarea de emitere HCL pentru alipirea parcelelor identificate cu nr. cad. 335488 și nr. cad. 335489, Direcția Generală de Urbanism exprimă prin nota internă nr. 183002/2021 următorul punct de vedere:

„Conform prevederilor Art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) din regulamentul PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 115/20.03.2012, o parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele). Având în vedere cele menționate, considerăm că se poate admite alipirea celor două imobile. Construirea pe parcela rezultată în urma alipirii a două loturi, se va realiza cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurarea a clădirilor și cu încadrarea în indicatorii urbanistici admiși, potrivit Regulamentului local de urbanism aferent zonei respective.”

Ulterior, Direcția Generală de Urbanism comunică prin nota internă nr. 510952/433/13.05.2022, următoarele: „Ne menținem punctul de vedere din adresa anterioară înregistrată cu nr. 183002/2021. Se poate admite alipirea celor două parcele cu condiția ca pe parcela rezultată în urma alipirii celor două loturi, construirea să se realizeze cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare a clădirilor și cu încadrarea în indicatorii urbanistici admiși, potrivit Regulamentului local de urbanism aferent zonei respective.”

Documentația întocmită de Zanc Mihaela Adriana, persoană autorizată de ANCPI să efectueze lucrări de cadastru, cu Autorizația seria RO-C-FJ nr. 0164, prin care se propune alipirea imobilelor situate în zona Lomb identificate cu nr. cadastrale 335488 și 335489, cuprinde toate documentele prevăzute de legislația în vigoare.

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

- Codul civil, potrivit căruia:

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

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

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

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

- Ordinul nr. 600 din 8 februarie 2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, potrivit căruia:

Art. 127. (1) *Imobilul poate fi modificat prin alipiri sau dezlipiri. Aceste operațiuni de modificare a imobilului au caracter material și nu implică nici un transfer de proprietate.*

Modificările care intervin prin operațiunile de alipire/dezlipire se fac pe baza unor documentații cadastrale recepționate de biroul teritorial și a consimțământului proprietarului exprimat prin înscris în formă autentică sau după caz prin hotărâre judecătorească definitivă.

Art. 130 (1) Din punct de vedere tehnic:

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

(2) Documentația cadastrală de dezlipire/alipire conține:

a) dovada achitării tarifului;

b) cererea de recepție;

c) declarația pe proprie răspundere cu privire la identificarea imobilului măsurat;

d) copiile actelor de identitate, în cazul proprietarilor persoane fizice/adeverință emisă de către serviciul public comunitar de evidența populației din care să rezulte datele de identificare sau certificatul constatator, în cazul persoanelor juridice;

e) certificatul de urbanism, în cazurile prevăzute de lege;

i) inventarul de coordonate al punctelor de stație și al punctelor radiate;

f) memoriul tehnic;

g) (...) copiile planurilor care au stat la baza alocării numerelor cadastrale ale imobililor pentru care se solicită alipirea, în situația în care imobilele sunt înscrise în sistemul informatic de cadastru și carte funciară fără geometrie;

h) planul de amplasament și delimitare cu propunerea dezlipire sau alipire;

i) planurile de amplasament și delimitare pentru fiecare imobil care rezultă din dezlipire/planul de amplasament și delimitare a imobilului rezultat din alipire;

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

- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căreia:

Art. 129 Atribuțiile consiliului local:

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

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

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 879 alin 1 Cod.civil, ale art. 127 alin. (1) și 130 alin. (1) lit. b), (2) și (6) din Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, ale art. 25 alin. 1 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată și ale art. 129 alin. 2 lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind însușirea Documentației tehnice pentru alipirea imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, identificate cu nr. cadastrale 335488 și 335489, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local, astfel.

- Aprobarea alipirii următoarelor imobile:

- imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, cu nr. cadastral 335488, teren în suprafață de 2747 mp., înscris în C.F. nr. 335488 Cluj-Napoca în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, având întabulat la foaia de sarcini un drept de suprafață în favoarea S.C. EFECTRO S.R.L., pe o perioadă de 25 de ani;

- imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, cu nr. cadastral 335489, teren în suprafață de 1524 mp., înscris în C.F. nr. 335489 Cluj-Napoca în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, având întabulat la foaia de sarcini un drept de suprafață în favoarea S.C. EFECTRO S.R.L., pe o perioadă de 25 de ani.

- Prin alipirea celor două imobile se va forma un singur corp cadastral, situat în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, în suprafață de 4271 mp.

- aprobarea înscrierii în cartea funciară a imobilul nou format, cu nr. cadastral nou, cu drept de proprietate asupra terenului în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, în administrarea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în suprafață de 4271 mp., categoria curți-construcții, având întabulat la foaia de sarcini un drept de suprafață în favoarea S.C. EFECTRO S.R.L., pe o perioadă de 25 de ani.

- Însușirea Documentației tehnice pentru alipirea imobilelor situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb, identificate cu nr. cadastrale 335488 și 335489, întocmită de Zanc Mihaela-Adriana, persoană fizică autorizată să execute lucrări de cadastru, cu certificat de autorizare seria R-CJ-F nr. 0164, Documentație ce se va constitui în Anexă și va face parte integrantă din hotărâre.

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**

**ȘEF SERVICIU,
MIHAELA MIRON**

**ȘEF BIROU,
CORNELIU POPOVICIU**

Întocmit, Cons. Adriana David

DIRECȚIA JURIDICĂ

**DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUȘ**

Alina Ruș
28.03.2023

[Signature]

[Signature]

Informatii document		Circulatie	Conexe	Comentarii	Detalii arhiva	Distributie	Fisiere
Cerere - 58103 / 2023							
Inregistrata de	ANTONIA	La data	27.01.2023				
Numar registru	58103/2023 (cod web: 66AA)	Numar extern					
Conex direct	/ Mai multe conexe						
Provenienta	EPECTRO SRL	CUI/CNP	14961034				
Email		Telefon					
Adresa	judetul CLUJ, localitatea CLUJ-NAPOCA,						
Adresant	PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA,						
Modalitate transmitere	<input checked="" type="radio"/> Standard	<input type="radio"/> Standard si email	<input type="radio"/> Doar email				
Tip act	Cerere	Nr. file	1				
Cuprins *	CERERE COMPLETARE DOSAR						
Observatii	Vezi cerere						
Stare		Utilizator curent	Director Executiv Iulia Ionela Ardeus				
Termen de rezolvare	30 zile						
Data Exped.		Expediat					
Indicativ Dosar Arhiva							
GUID CRN							
<input type="button" value="Salveaza"/>							

A. David
31.01.2023
7



Sediu social
str. Ian Huss nr. 29
Cluj-Napoca 400268

Adresă birou
str. Câmpul Păinii Nr. 3-5,
Coraiim, intr. A, et. 4
Cluj-Napoca 400058

Date de contact
tel: (+4) 0264 593.637
fax: (+4) 0372 825.777
email: office@efect.ro

RO14961034 | 112/2080/2002
RO29 INGB 0000 9999 0237 6501
RO29 INEZ 2165 069X XXX0 9157
RO61 DTRL RONC R104 8861 5301



Notă justificativă pentru propunerea de alipire a parcelelor concesionate

Data: 26.01.2023

Descriere situației anterioare cererii de alipire

Anterior cererii de alipire a terenurilor, compania EFECT a participat în cadrul programului POR2.2 / 2020 cu un proiect „Construcție Centru de Date EFECTRO”.

Proiectul prevedea o construcție verde, locuri de parcare, spații verzi, spațiu dedicat surselor de energie regenerabilă (i.e. panouri fotovoltaice). Durata scurtă alocată pentru depunerea a proiectului în cadrul programului a determinat EFECT să restrângă planurile de construcție și amplasament la o singură parcelă (nr. nr topo 335488) pentru a putea obține autorizația de construcție în timp util.

Restrângerea sus-menționată a presupun reducerea drastică a numărului de parcări planificate (de la estimarea inițială de ~25 locuri la 4 locuri de parcare), plasarea surselor de energie regenerabilă în vecinătatea imediată a clădirii și reducerea spațiului verde.

Redăm mai jos bilanțul teritorial propus în cadrul proiectului redimensionat pentru o singură parcelă:

Destinație suprafață	Suprafață m ²	Suprafață %
Construcții propuse	686,85	25,0
Circulații pietonale	448,59	16,33
Circulații auto & parcări	582,56	21,2
Zone verzi	1029,00	37,47
Total	2747,00	100

Justificare cererii de alipire

EFECT își menține ca obiectiv implementarea acestui proiect.

Justificăm cererea de alipire prin următoarele argumente:

1. Investiția propusă (parcări, clădiri, panouri fotovoltaice, spații verzi) se finanțează printr-un singur dosar, pe un singur CF.
2. EFECT dorește utilizarea unitară a întregii suprafețe concesionate.
3. Nevoia reală de mai multe locuri de parcare (circa 25), care vor include un număr de parcări destinate persoanelor cu dizabilități
4. Amplasarea surselor de energie într-o zonă delimitată de zona cu trafic auto și/sau pietonal și protejată prin gard.
5. Creșterea spațiului verde în parcări pentru eliminarea încălzirii excesive a parcarilor și pentru crearea unui efect ecologic și estetic superior.



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Nr. _____ / _____

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
BIROUL EVIDENȚĂ STRĂZI



CERERE,

privind avizarea, recepția și înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară a imobilelor
aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca

Subsemnatul/ Subscrisa DR. EFECTUȘ ȘIL prin persoana
fizică/ juridică autorizată HANC MINFELT cu
categoria.....seria.....nr....., având domiciliul/sediu în Cluj Napoca
str., prin prezenta,
so. la Primăriei mun. Cluj-Napoca însușirea documentației în vederea semnării anexelor.

Anexez prezentei :

- Anexa 1.31 și 1.32
- Documentație cadastrală întocmită conform Ordinului nr. 700/2014 cu modificările și completările ulterioare

Solicitez ca răspunsul să-l primesc:

- la adresa indicată în cerere
- ridicare personală de la sediul Primăriei din Calea Moșilor nr. 3
- pe adresa de e-mail.....
- Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail
- Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus
- Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data,

17.01.2023

Semnătura,

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Țimp estimativ de completare: 10 minute

Catele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Nr. 548504/45

CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII

Subsemnatul (a) ZANIC RADU TEODOR reprezentant al

SC EFECT RO SRL cu domiciliul stabil în

udețul CLUJ localitatea CLUJ-NAPOCA strada

nr. 1 bl. 1 corp. 1 scara. 1 ap. 1, telefon. 1, e-mail

identificat prin C.I./B.I., seria 1 completez dosarul

pentru DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA depus cu numărul

de înregistrare 503054/45 din 10.05.2022

PROPRIETĂȚII

Cu următoarele acte:

CERERE EMITERE HCL ÎN VEDEREA ALIPIIPII

IMOBILELOR

Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

- Mă oblig să comunic instituției orice modificare intervine în legătură cu această adresă de e-mail
- Îmi exprim consimțământul ca Primăria Municipiului Cluj-Napoca să comunice orice informații, date personale, clarificări și completări pe adresa de e-mail indicată mai sus
- Am luat la cunoștință faptul că în cazul nefuncționării serverului de e-mail comunicat sau în cazul adresei greșite de e-mail, Municipiul Cluj-Napoca nu poate fi tras la răspundere pentru acest lucru

Data 30.05.2022

Semnătura [Signature]

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



10. numărul de completare: 10 minute

10. persoanele care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi procurate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legii în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca este

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

Completare dosar nr. 503054/45 din 10.05.2022
„cerere corectata in vederea emiterii HCL alipire”

Subsemnata Zanc Mihaela Adriana, tel. 0747595257, in calitate de reprezentant al SC EFECTRO SRL, cu sediul in Cluj-Napoca, str. Ian Huss, nr. 29, jud. Cluj, societate concesionara la SC Cluj Innovation Park S.A. pe parcelele nr. 17 si 18, prin prezenta solicit **emiterea de HCL pentru alipirea si inscrierea in cartea funciara a parcelelor inscrite in CF 335488 Cluj-Napoca (parcela 17) si CF 335489 Cluj-Napoca (parcela 18).** Mentionam ca alipirea este necesara in vederea autorizarii construirii unei hale de productie, cladire de birouri si amenajari exterioare in suprafata totala de aproximativ **650 mp.**

In sustinerea cererii anexez urmatoarele documente:

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

Cluj-Napoca
Data: 30.05.2022

SC EFECTRO SRL
prin reprezentant
topograf Zanc Mihaela Adriana
aut. seria RO-CJ-F nr. 0164



CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE
- SUPERFICIE -

NR. 715 DIN DATA DE 29.09.2020

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** (Proprietarul Terenului), cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, CUI 4305857, 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. RO 92 BTRL RON CRT 0255088601 deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dl Alexandru Coroian cu funcția de Director General, în calitate de ADMINISTRATOR al Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, pe de o parte,

și

1.3. **EFFECTRO S.R.L.**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Ian Huss, nr. 29, Județul Cluj, având C.U.I RO 14961034, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/2080/24.10.2002, cont nr. RO 29 INGB 0000 9999 0237 6501 deschis la Banca Transilvania, reprezentată legal de Ciotlăuș Bogdan Alin, cu funcția de Director General, în calitate de REZIDENT al Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

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

- Rezidentul este o societate care activează în domeniul Data Center: Servicii de găzduire/ colocare site-uri/serve, și și-a exprimat intenția fermă de a construi pe amplasamentul Parcului Industrial Cluj Innovation Park construcții pentru desfășurarea activităților sale privind prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe (include asigurarea infrastructurii pentru serviciile de găzduire a paginilor web, de prelucrare a datelor și activități conexe) – cod CAEN 6311, conform Anexa nr. 2 - Formular 2 („Proiectul”) și pentru a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat în urma procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ desfășurată în perioada 11.08.2020-10.09.2020;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

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

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

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

- **Suprafața: 2747 mp**
- **Parcela 17, conform planșei Anexa 1**
- **Număr carte funciară 335488, număr cadastral 335488.**

2.2. Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării unei infrastructuri pentru desfășurarea activităților sale privind prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și

activități conexe (include asigurarea infrastructurii pentru serviciile de găzduire a paginilor web, de prelucrare a datelor și activități conexe) – cod CAEN 6311, conform Anexa nr. 2 - Formular 2 („Proiectul”).

Rezidentul va desfășura activitățile potrivit Formularului 2, care constituie Anexa 2, cu specificațiile privind investițiile asumate de rezident (Formular 3 – Angajament de investiții asumate de ofertant) care constituie Anexa 3 și alte activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcului industrial, permise de lege.

3. DURATA CONTRACTULUI

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

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

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

4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr. 6711/2017 al Ministrului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost

retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

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

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

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

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

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

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

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

4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea Terenului. Până la momentul finalizării execuției drumului principal de acces din strada Oașului, accesul la unitate se face pe un drum provizoriu, conform schiței de la Anexa 1.

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 a aprobat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK, conform Hotărârii AGA din 01.09.2020.

4.2.6. Informațiile prezentate de către Rezident în Oferta nr. 438/10.09.2020, în documentele de Identificare și actele aferente caietului de sarcini depuse, 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, sau a oricărui obligații legale, 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 **2,75 euro/mp/an (respectiv 68,75 euro/mp/25 ani)**, fără T.V.A., după cum urmează:

5.1.1. Începând cu data semnării prezentului Contract, Rezidentul va achita Administratorului anual **2 euro/mp/an (respectiv 5 494 euro/an/parcelă)**, cu titlu de **Redevență anuală**, sumă ce se va plăti anual, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui an, de la data emiterii facturii, cu excepția primei tranșe care se va achita în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la emiterea facturii.

5.1.2. Adițional, Rezidentul va achita **Taxa de administrare** în cuantum de **0,75 euro/mp/an (respectiv 2 060,25 euro/an/parcelă)**, echivalentul în lei de la data emiterii facturii conform cursului BNR, sumă ce se va achita anual, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui an, de la data emiterii facturii. Taxa de administrare se va percepe de către Administrator începând cu data semnării procesului verbal de predare primire teren.

În schimbul Taxei de administrare, Administratorul va depune toate diligențele pentru a asigura următoarele Servicii: iluminat public, curățire și dezăpezire 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 facturii emise de către societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. la data scadenței stabilite de părți în contul nr. RO92 BTRL RON CRT 0255088601 deschis la Banca Transilvania.

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

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

5.4. În cazul neplății Redevenței și/sau a Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează societății CLUJ INNOVATION PARK S.A. penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

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

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

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



6. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

6.1.2. De a folosi Unitatea, Infrastructura comună, respectiv Infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, de a nu le degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract;

6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și să îi fie acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la Teren, cu maximă diligență și prudență, de a nu o degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract ;

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

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

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

6.2.1. De a încasa Redevența, Taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum și penalitățile de întârziere aferente.

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

6.2.3. De a sesiza orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator.

6.2.4. De a inspecta Terenul, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și

modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident. Rezidentul va fi informat în scris cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de vizită. Respectivele inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă.

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

7.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

7.1.1. Să dezvolte Proiectul propus reprezentând construcția unei unități destinate dezvoltării unei desfășurarea activităților sale privind prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe (include asigurarea infrastructurii pentru serviciile de găzduire a paginilor web, de prelucrare a datelor și activități conexe) – cod CAEN 6311. 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 6);

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

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

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

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

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

În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri aflate în proprietatea/folosința Rezidentului și/sau a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK.

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

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

7.1.10. Să realizeze și să mențină numărul de angajați stipulat în Angajamentul referitor la

personalul angajat, conform Anexei reprezentate de Angajamentul referitor la personalul angajat asumat de rezident, atașată la prezentul Contract (Formular 5);

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 Formular 5, 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 (Formular 6), precum și să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract.

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

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

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

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

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

furnizorii/operatorii de servicii autorizați sau refacturate de Administrator.

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

7.1.19. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajări și/sau acces 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 starea în care a primit-o, conform procesului-verbal de predare-primire, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire. În situația în care societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. decide să nu-și exercite dreptul de achiziționare a construcțiilor edificate de către Rezident pe Terenul aflat în folosința acestuia, dispozițiile clauzei 7.2.6 se vor aplica în mod corespunzător.

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

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



7.2. 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 de la terenul principal la rețeaua de drumuri naționale.

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

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

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

În cazul în care – din motive obiective și neimputabile Administratorului – nu este posibilă respectarea termenului de 30 zile prevăzut pentru predarea-primirea Unității, Societatea Administrator se obligă să notifice Rezidentul referitor la prelungirea termenului de predare primire, fără atragerea vreunei sancțiuni pecuniare în sarcina Administratorului.

La data predării terenului, se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a Terenului, care va fi atașat ulterior la prezentul Contract (Anexa Proces-verbal de predare-primire a terenului) și se va semna de către ambele părți. Procesul-verbal de predare-primire a terenului va constata starea fizică a terenului și va atesta primirea efectivă a Terenului de către Rezident, în vederea exploatării acestuia.

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

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

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

(i) dorește să prelungească Durata Inițială, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai

sus în Contract;

(ii) decide să vândă Proiectul unui terț care a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Administrator, menționată mai sus;

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

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

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

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

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

Toate rețelele de utilități sunt prevăzute a se finaliza și a fi disponibile pentru conectare la limitele Terenului până la data semnării procesului verbal de predare-primire, cel târziu, excepție făcând racordul la gaz.

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

Rețeau de gaz metan este disponibilă în interiorul Parcului Industrial și se află în curs de extindere până la limitele Unității.

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 Rezydentul 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 Rezydentul 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 Rezydentul 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 Rezydentul 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 Rezydentului, 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 Rezydent prin care se reclamă o astfel de încălcare.
- 9.3. În situația apariției vreunui caz de încălcare de către vreuna din părți a clauzelor 9.2.1. și 9.2.2, cealaltă parte are dreptul să opteze, în condițiile prezentului Contract, fie pentru continuarea relației și acordarea unui termen de grație pentru respectarea obligațiilor încălcate, fie pentru rezilierea prezentului Contract.
- 9.4. De asemenea, Contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, în oricare din următoarele situații:
- 9.4.1. Una dintre părți intră în procedura insolvenței/falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare, potrivit Legii nr.85/2014;
- 9.4.2. Titlul de Parc Industrial acordat Societății-Administrator CLUJ INNOVATION PARK S.A. încetează, este revocat sau anulat.



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

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

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

10. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu 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.

10.4. 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.

11. FORȚA MAJORĂ

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

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

12. LITIGII

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

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

13. DISPOZIȚII FINALE

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

13.2. Părțile convin ca termenele și clauzele acestui Contract sunt 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 Partților, 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 in forma prezenta echivalând cu acceptul expres al Părților privind toate clauzele contractuale.

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

- Anexa 1 – Schița
- Anexa 2 – Formular 2 – Informații privind activitățile viitoare
- Anexa 3 – Formular 3 – Angajamentele de investiții asumate de ofertant
- Anexa 4 – HCL 115/2012
- Anexa 5 – Certificat de Urbanism nr 1345/04.04.2019
- Anexa 6 – Regulamentul Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK - HCL 818/2018
- Anexa 7 – Formular 5 – Angajamentele asumate de entitate referitoare la personalul angajat
- Anexa 8 – Formularul 6 – Declarația ofertantului privind problemele de mediu

- Anexa 9 – Proces Verbal de Predare-Primire
- Anexa nr. 10 – Caiet de sarcini aferent procedurii de licitație
- Anexa nr. 11 – Extras de carte funciară pentru informare cu nr. 335488 Cluj-Napoca

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, 29.09.2020, în Cluj-Napoca, în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

<p>PROPRIETAR, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, Primar, Emil Boc</p> 	<p>REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL, EFECTRO SRL, Director General, Ciotlăuș Bogdan Alin</p> 
---	--

ADMINISTRATOR,
CLUJ INNOVATION PARK S.A.

Director General,
Alexandru Coroian



Anexa nr. 6 – Regulamentul Parcului industrial Cluj Innovation Park
Acesta poate fi consultat accesând următoarea adresă <https://clujinnovationpark.ro/wp-content/uploads/2018/09/Regulament-Parc-Industrial.pdf>

Am luat la cunoștință de prevederile Regulamentului parcului industrial, aprobat prin HCL 818/2018

EFFECTRO SRL,

Director General,

Ciotlăuș Bogdan Alin



Data

**CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE
- SUPERFICIE -**NR. 716 DIN DATA DE 29.09.2020**1. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

1.1. **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA** (Proprietarul Terenului), cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, CUI 4305857, 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. RO 92 BTRL RON CRT 0255088601 deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dl Alexandru Coroian cu funcția de Director General, în calitate de ADMINISTRATOR al Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, pe de o parte,

și

1.3. **EFFECTRO S.R.L.**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Ian Huss, nr. 29, Județul Cluj, având C.U.I RO 14961034, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J12/2080/24.10.2002, cont nr. RO 29 INGB 0000 9999 0237 6501 deschis la Banca Transilvania, reprezentată legal de Ciotlăuș Bogdan Alin, cu funcția de Director General, în calitate de REZIDENT al Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

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

- Rezidentul este o societate care activează în domeniul Data Center: Servicii de găzduire/ colocare site-uri/serve, și și-a exprimat intenția fermă de a construi pe amplasamentul Parcului Industrial Cluj Innovation Park construcții pentru desfășurarea activităților sale privind prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe (include asigurarea infrastructurii pentru serviciile de găzduire a paginilor web, de prelucrare a datelor și activități conexe) – cod CAEN 6311, conform Anexa nr. 2 - Formular 2 („Proiectul”) și pentru a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat în urma procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ desfășurată în perioada 11.08.2020-10.09.2020;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

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

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

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

- **Suprafața: 1524 mp**
- **Parcela 18, conform planșei Anexa 1**
- **Număr carte funciară 335489, număr cadastral 335489.**

2.2. Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării unei infrastructuri pentru desfășurarea activităților sale privind prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și

activități conexe (include asigurarea infrastructurii pentru serviciile de găzduire a paginilor web, de prelucrare a datelor și activități conexe) – cod CAEN 6311, conform Anexa nr. 2 - Formular 2 („Proiectul”).

Rezidentul va desfășura activitățile potrivit Formularului 2, care constituie Anexa 2, cu specificațiile privind investițiile asumate de rezident (Formular 3 – Angajament de investiții asumate de ofertant) care constituie Anexa 3 și alte activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcului industrial, permise de lege.

3. DURATA CONTRACTULUI

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

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

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

4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr. 6711/2017 al Ministrului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost

retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

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

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

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

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

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

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

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

4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea Terenului. Până la momentul finalizării execuției drumului principal de acces din strada Oașului, accesul la unitate se face pe un drum provizoriu, conform schiței de la Anexa 1.

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

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

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



4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere, următoarele:

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

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

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

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

4.2.5. Organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK, conform Hotărârii AGA din 01.09.2020.

4.2.6. Informațiile prezentate de către Rezident în Oferta nr. 438/10.09.2020, în documentele de identificare și actele aferente caietului de sarcini depuse, 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, sau a oricăror obligații legale, 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 **2,75 euro/mp/an (respectiv 68,75 euro/mp/25 ani)**, fără T.V.A., după cum urmează:

5.1.1. Începând cu data semnării prezentului Contract, Rezidentul va achita Administratorului anual **2 euro/mp/an (respectiv 3 048 euro/an/parcelă)**, cu titlu de **Redevență anuală**, sumă ce se va plăti anual, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui an, de la data emiterii facturii, cu excepția primei tranșe care se va achita în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la emiterea facturii.

5.1.2. Adițional, Rezidentul va achita **Taxa de administrare** în cuantum de **0,75 euro/mp/an (respectiv 1 143 euro/an/parcelă)**, echivalentul în lei de la data emiterii facturii conform cursului BNR, sumă ce se va achita anual, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui an, de la data emiterii facturii. Taxa de administrare se va percepe de către Administrator începând cu data semnării procesului verbal de predare primire teren.

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

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

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

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

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

5.4. În cazul neplății Redevenței și/sau a Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează societății CLUJ INNOVATION PARK S.A. penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

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

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

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



6. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

6.1.2. De a folosi Unitatea, Infrastructura comună, respectiv Infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, de a nu le degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să le mențină în starea de la momentul încheierii prezentului Contract;

6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și să îi fie acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la Teren, cu maximă diligență și prudență, de a nu o degrada sau deteriora, astfel încât, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract ;

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

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

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

6.2.1. De a încasa Redevența, Taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum și penalitățile de întârziere aferente.

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

6.2.3. De a sesiza orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator.

6.2.4. De a inspecta Terenul, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și

modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident. Rezidentul va fi informat în scris cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de vizită. Respectivul inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă.

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

7.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

7.1.1. Să dezvolte Proiectul propus reprezentând construcția unei unități destinate dezvoltării unei desfășurarea activităților sale privind prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe (include asigurarea infrastructurii pentru serviciile de găzduire a paginilor web, de prelucrare a datelor și activități conexe) – cod CAEN 6311. 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 6);

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

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

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

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

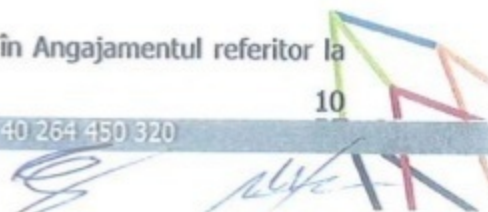
Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție în vederea realizării Proiectului, precum și pe întreaga durată a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, Rezidentul va păstra integritatea infrastructurii/spațiilor comune din incinta Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK,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

În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri aflate în proprietatea/folosința Rezidentului și/sau a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK.

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

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

7.1.10. Să realizeze și să mențină numărul de angajați stipulat în Angajamentul referitor la



personalul angajat, conform Anexei reprezentate de Angajamentul referitor la personalul angajat asumat de rezident, atașată la prezentul Contract (Formular 5);

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 Formular 5, 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 (Formular 6), precum și să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea Unității care reprezintă obiectul prezentului Contract.

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

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

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

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

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

furnizorii/operatorii de servicii autorizați sau refacturate de Administrator.

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

7.1.19. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajări și/sau acces 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 starea în care a primit-o, conform procesului-verbal de predare-primire, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire. În situația în care societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. decide să nu-și exercite dreptul de achiziționare a construcțiilor edificate de către Rezident pe Terenul aflat în folosința acestuia, dispozițiile clauzei 7.2.6 se vor aplica în mod corespunzător.

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

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



7.2. 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 de la terenul principal la rețeaua de drumuri naționale.

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

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

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

În cazul în care – din motive obiective și neimputabile Administratorului – nu este posibilă respectarea termenului de 30 zile prevăzut pentru predarea-primirea Unității, Societatea Administrator se obligă să notifice Rezidentul referitor la prelungirea termenului de predare primire, fără atragerea vreunei sancțiuni pecuniare în sarcina Administratorului.

La data predării terenului, se va întocmi un proces-verbal de predare-primire a Terenului, care va fi atașat ulterior la prezentul Contract (Anexa Proces-verbal de predare-primire a terenului) și se va semna de către ambele părți. Procesul-verbal de predare-primire a terenului va constata starea fizică a terenului și va atesta primirea efectivă a Terenului de către Rezident, în vederea exploatării acestuia.

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

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

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

(i) dorește să prelungească Durata Inițială, dacă este cazul, conform detaliilor prevăzute mai

sus în Contract;

(ii) decide să vândă Proiectul unui terț care a oferit un preț mai mare decât prețul menționat în notificarea comunicată de către Administrator, menționată mai sus;

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

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

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

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

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

Toate rețelele de utilități sunt prevăzute a se finaliza și a fi disponibile pentru conectare la limitele Terenului până la data semnării procesului verbal de predare-primire, cel târziu, excepție făcând racordul la gaz.

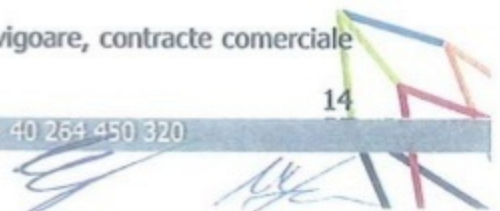
Energia electrică va fi distribuită în interiorul Parcului Industrial la joasă tensiune.

Rețeau de gaz metan este disponibilă în interiorul Parcului Industrial și se află în curs de extindere până la limitele Unității.

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

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

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

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

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

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

10. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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

10.4. Rezidentul este responsabil și va despăgubi Administratorul pentru 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.

11. FORȚA MAJORĂ

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

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

12. LITIGII

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

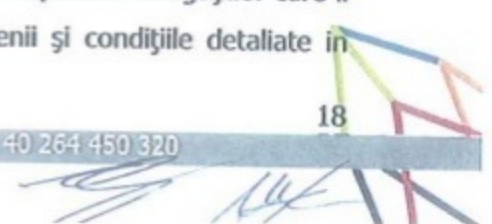
12.2. Acest Contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) se va deduce în fața instanței de judecată din Cluj-Napoca.

13. DISPOZIȚII FINALE

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

13.2. Părțile convin ca termenele și clauzele acestui Contract sunt 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 Partilor, contine intregul acord al Părților în ceea ce privește obiectul prezentului Contract, la data acestuia și înlocuiește orice acorduri, documente scrise, documente înainte de acest Contract sau negocierile care au avut loc în scris sau oral între Partți 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 in forma prezenta echivalând cu acceptul expres al Părților privind toate clauzele contractuale.

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

- Anexa 1 – Schița
- Anexa 2 – Formular 2 – Informații privind activitățile viitoare
- Anexa 3 – Formular 3 – Angajamentele de investiții asumate de ofertant
- Anexa 4 – HCL 115/2012
- Anexa 5 – Certificat de Urbanism nr 1345/04.04.2019
- Anexa 6 – Regulamentul Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK - HCL 818/2018
- Anexa 7 – Formular 5 – Angajamentele asumate de entitate referitoare la personalul angajat
- Anexa 8 – Formularul 6 – Declarația ofertantului privind problemele de mediu

- Anexa 9 – Proces Verbal de Predare-Primire
- Anexa nr. 10 – Caiet de sarcini aferent procedurii de licitație
- Anexa nr. 11 – Extras de carte funciară pentru informare cu nr. 335489 Cluj-Napoca

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, 29.09.2020, în Cluj-Napoca, în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

<p>PROPRIETAR, MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, Primar, Emil Boc</p> 	<p>REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL, EFECTRO SRL, Director General, Ciotlăuș Bogdan Alin</p> 
---	--

ADMINISTRATOR,
CLUJ INNOVATION PARK S.A.

Director General,
Alexandru Coroian



Anexa nr. 6 – Regulamentul Parcului industrial Cluj Innovation Park
Acesta poate fi consultat accesând următoarea adresă <https://clujinnovationpark.ro/wp-content/uploads/2018/09/Regulament-Parc-Industrial.pdf>

Am luat la cunoștință de prevederile Regulamentului parcului industrial, aprobat prin HCL 818/2018

ELECTRO SRL,

Director General,

Ciotlăuș Bogdan Alin



Data



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL STRATEGII URBAINE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: strategiieurbane@primariaclužnapoca.ro
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

1999

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
Biroul Strategii Urbane
Nr. 510952/433 din 13.05.2022

NOTA INTERNĂ

Către,
Direcția Patrimoniu și Evidența Proprietății

d. D. D. D.
13.05.2022
9

Ca urmare a solicitării nr. 510952/453/13.05.2022 privind alipirea a două parcele, respectiv imobilele identificate cu nr.cad. 335488 și nr.cad. 335489, vă comunicăm următoarele

Ne menținem punctul de vedere din adresa anterioară înregistrată cu nr.183002/2021.

Se poate admite alipirea celor două parcele cu condiția ca pe parcela rezultată în urma alipirii celor loturi, construirea să se realizeze cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare a clădirilor și cu încadrarea în indicatori urbanistici admiși, potrivit Regulamentului local de urbanism aferent zonei respective.

ARHITECT ȘEF
DANIEL POP

ȘEF BIROU,
ANDREEA MUREȘAN

Redactat: Consilier Cristina Bartha

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAŢE
Raspuns la Nota internă Nr. 183002/453/2021

Către

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Referitor la solicitarea nr. 183002/2021 de emitere H.C.L pentru alipirea a două parcele, respectiv imobilele identificate cu nr. Cad. 335488 și nr. cad. 335489, vă comunicăm următoarele:

Conform prevederilor Art.4- *caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)* din Regulamentul PUZ aprobat cu Hotărârea nr. 115/20.03.2012,

“o parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)”.

Având în vedere cele menționate, considerăm că se poate admite alipirea a celor două imobile.

Construirea pe parcela rezultată în urma alipirii a două loturi, se va realiza cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare a clădirilor și cu încadrarea în indicatorii urbanistici admiși, potrivit Regulamentului local de urbanism aferent zonei respective.

Arhitect Șef DANIEL POP

Șef birou ANDREEA MUREȘAN