

PROIECT

**REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI
FUNȚIONARE AL PARCULUI
INDUSTRIAL URLATI**

Preambul

Societatea -Administrator a Parcului Industrial Urlati este societatea **Ploiesti Industrial Parc S.A.**

Aceasta s-a infiintat la inceputul anului 2002 – atunci cand majoritatea marilor intreprinderi erau in curs de restructurare, rata somajului inregistra un nivel ingrijorator si situatia economico-sociala la nivelul judetului Prahova era din ce in ce mai nefavorabila.

Societatea Ploiesti Industrial Parc S.A. a obtinut **titlul de parc industrial**, pentru Parcul Industrial Urlati în anul 2009, Ordinul nr. 177/13.08.2009 al Ministerului Administrației și Internelor. Societatea are in acest moment o suprafata de **35,06 hectare** in orasul Urlati.

Parcul Industrial Urlati situat in partea de sud – est a județului Prahova, la 4 km distanță de DN 1B Ploiești – Buzău și 6 km distanță de gara Cricov, cu acces direct din DJ 102C. Întreaga suprafată este deja ocupată de către doua mari companii din SUA si Autria, renumite pe plan internațional, DETERGENTI S.A. parte a trustul PROCTER & GAMBLE, unul dintre cei mai mari producători (aproximativ 300 de marci) pe plan mondial de produse de igiena, detergenți, cosmetice și ALPLA PACKAGING ROMANIA S.A., societatea a concernului austriac ALPLA GROUP , furnizor important de ambalaje din plastic al gigantului american PROCTER & GAMBLE..

Ca societate-administrator a acestui parc, societatea Ploiesti Industrial Parc S.A. este organizata in conformitate cu Legea nr. 31/1990, sub forma de societate pe actiuni, avand ca actionar majoritar judetul Prahova, prin Consiliul Judetean Prahova cu aproximativ 99,64% din actiuni si actionar minoritar Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local Ploiesti cu aproximativ 0,36%.

In vederea atingerii obiectivului de dezvoltare regionala, sunt sprijinite investitiile initiale, realizate in parcul industrial, prin acordarea urmatoarelor facilitati fiscale:

a)scutirea de la plata impozitului pe cladiri, prevazuta de art. 20 lit. c) din Legea nr. 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale, cu modificarile ulterioare;

b)scutirea de la plata impozitului pe teren, prevazuta de art. 20 lit. b) din Legea nr. 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale, cu modificarile ulterioare;

c)scutirea de la plata taxelor percepute pentru modificarea destinatiei terenului aferent parcului industrial sau pentru scoaterea din circuitul agricol a terenului aferent parcului industrial, prevazuta la art. 20 lit. a) din Legea nr. 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale, cu modificarile ulterioare;

d)scutirea,numai cu acordul autorităților publice locale, de la plata oricăror taxe datorate bugetelor locale ale unităților administrativ-teritoriale pentru eliberarea oricăror certificate de urbanism, autorizații de construire și/sau autorizații de desființare de construcții pentru terenurile și clădirile din infrastructura parcului, ce fac parte integrantă din parcul industrialde la plata taxelor percepute, prevazuta la art. 20 lit. d) Legea nr. 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale, cu modificarile ulterioare.

I. Definiții ale unor termeni și expresii

Art.1.În cuprinsul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

1.administratorul parcului - persoană juridică de drept privat, română, înființată în condițiile legii de către fondator cu scopul de a constitui un parc industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, eliberat prin hotărâre a Guvernului, respectiv de a gestiona și administra, în conformitate cu prezenta lege, parcul industrial;

2.cheltuielile de mentenanță comune - sumele de bani datorate administratorului parcului, de către rezidenții parcului, lunar, în baza contractului de administrare și în temeiul legii, reprezentând contravaloarea cotei-părți proporționale din cheltuielile efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii comune, calculate și facturate de către administratorul parcului, în conformitate cu regulamentul adoptat în acest sens;

3.cheltuielile de mentenanță individuale - sumele de bani datorate administratorului parcului de către rezidentul parcului, lunar, în baza contractelor de prestări de servicii conexe (contracte de prestări servicii de distribuție utilități), reprezentând contravaloarea cheltuielilor efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de distribuție, mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii exclusive aferente unității ce formează obiectul respectivului contract, calculate și facturate de către administratorul parcului, în conformitate cu prevederile legale și regulamentul adoptat în acest sens;

4.contravaloare utilități-sume de bani stabilite și datorate administratorului de către rezidenții parcului, în baza contractelor de furnizare și distribuție de gaze naturale, energie electrică, apă, canalizare, contracte încheiate conform legislației specifice;

5.contract de administrare și contracte de prestări de servicii conexe - contractul încheiat în formă scrisă între administratorul parcului și rezident, prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre acestia, în sensul că administratorul parcului asigură rezidentului serviciile de întreținere (curățenie stradala, dezapezire, întreținere spații verzi), exploatare, revizii, reparații și deservire drumuri și iluminat public precum și constituirea în favoarea acestuia a unui drept de servitute ne-exclusivă privind accesul direct de la terenul aflat în folosință la rețeaua de drumuri de acces proprietatea administratorului parcului și la rețeaua de drumuri naționale, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip, inclusiv autovehicule trafic greu, drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind asigurarea folosinței a uneia sau mai multor unități, precum și asigurarea tuturor și oricăror utilități și servicii necesare activităților desfășurate în cadrul parcului industrial, dintre care enumerăm, cu titlu exemplificativ: furnizarea și distribuția de gaze naturale, energie electrică, apă, servicii de canalizare, folosința căilor de transport de orice fel edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial, de către administratorul parcului, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul parcului;

6.fondator – autoritate a administrației publice locale – Consiliul Județean Prahova;

7.infrastructura parcului industrial - ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial care se află în proprietatea administratorului parcului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial, parcuri și servicii de internet;

8.infrastructura comună - parte integrantă din infrastructura parcului industrial ce constă din părțile destinate folosinței comune de către toți rezidenții parcului a construcțiilor, instalațiilor, părților componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de telecomunicații, rețelele de

alimentare cu gaze, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, precum și căile de transport de orice fel edificate pe terenul aferent parcului industrial, parcări și servicii de internet;

9.infrastructura exclusivă - parte integrantă din infrastructura parcului industrial ce constă din construcțiile, instalațiile, părțile componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de telecomunicații, rețelele de alimentare cu gaze, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare aferente unităților existente în cadrul parcului industrial;

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

11.regulamente - acte juridice unilaterale elaborate de către administratorul parcului, conform Legii nr.186/2013, cu forță obligatorie față de toți rezidenții parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare și funcționare a parcului industrial;

12.rezidentul parcului-orice operator economic, persoană juridică română și/sau străină, ONG-uri, instituții de cercetare și alte unități care nu au personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc., în cadrul parcului industrial:

(i)în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe; sau

(ii)în calitate de proprietar cesionar ori chiriaș, după caz, al unui imobil situat în perimetrul parcului industrial, care nu este proprietatea administratorului parcului;

13.titlul de parc industrial - actul administrativ emis solicitantului de către organul de specialitate al administrației publice centrale care conferă platformei industriale, platformei industriale existente ori terenului destinat parcului industrial regimul juridic de parc industrial prevăzut de Legea nr.186/2013;

14.unitate - parte integrantă a parcului industrial, proprietatea administratorului parcului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial, conectată la infrastructura parcului, în cadrul căreia unul ori mai mulți dintre rezidenții parcului, după caz, desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în cadrul parcului industrial, într-un regim de facilități specifice, cu respectarea dispozițiilor Legii nr.186/2013.

II. Domeniile de activitate acceptate în Parcul Industrial Urlati

Art.2. Societatea PLOIESTI INDUSTRIAL PARC S.A. urmărește ca în Parcul Industrial Urlati să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) de producție în diferite ramuri industriale;
- b) de distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- c) de servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii.

Pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe: furnizare de utilități (doar de Societatea –Administrator), curățenie și pază, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

Art.3. În Parcul Industrial Urlati, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului. Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Art.4. Data la care se dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial Urlati este data încheierii de către rezident a contractului de cesiune, închiriere, administrare și prestări servicii conexe cu societatea PLOIESTI INDUSTRIAL PARC S.A..

III. Obligațiile Societății-Administrator

Art.5. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator PLOIESTI INDUSTRIAL PARC S.A. îi revin, în principal, următoarele atribuții și obligații:

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea 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;
- b) să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului, potrivit legii și prezentului Regulament;
- c) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;
- d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial Urlati;
- e) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- f) să încheie, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități;
- g) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial Urlati;
- h) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu;
- i) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial Urlati, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;
- j) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
- k) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- m) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele încheiate cu rezidenții și/sau în regulamentele proprii.

IV. Drepturile Societății-Administrator

Art.6. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator PLOIESTI INDUSTRIAL PARC S.A. îi revin, în principal, următoarele drepturi:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de cesiune, închiriere, administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Organizare și Funcționare;
- b) dreptul exclusiv și discreționar de a alege furnizorul oricărei utilități necesare funcționării Parcului Industrial; rezidenții parcului industrial pot face propuneri cu caracter facultativ Societății-Administrator în ceea ce privește utilitățile necesare parcului industrial și furnizorii propuși, fără ca acesta să afecteze sau să restrângă dreptul acestuia menționat anterior; rezidenții parcului industrial pot, conform prevederilor legale să-și aleaga furnizorul de energie electrică și de gaze naturale;
- c) recunoașterea competenței exclusive și discreționare a administratorului parcului în ceea ce privește orice fel de decizie de natură juridică, tehnică sau economică în legătură cu funcționarea parcului industrial și implica un transfer al puterii de decizie cu privire la aceste aspecte în favoarea administratorului parcului industrial; competența se referă la deciziile ce privesc funcționarea parcului industrial cu aplicabilitate generală pentru toți rezidenții parcului (decizii în ceea ce privește serviciile și utilitățile oferite în cadrul parcului industrial), fără a afecta sau restrânge suveranitatea comercială a fiecărui rezident, care este liber să își conducă afacerile așa cum consideră de cuviință;
- d) Societatea-Administrator are acces neingradit la orice elemente de infrastructură parcului industrial, chiar situate pe proprietatea rezidenților parcului industrial, în vederea verificării respectării obligațiilor rezidentului, stabilite contractual sau prin regulamente, și a asigurării funcționării optime a parcului industrial, cu notificarea prealabilă a rezidentului; administratorul parcului industrial nu are obligația de a notifica accesul în ipoteza în care accesul este necesar efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, limitării unor pagube;
- e) Societatea-Administrator are dreptul de a lua orice măsuri în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil. Astfel de măsuri pot cuprinde, fără a se limita la, îndepărtarea obstacolului, ridicarea bunurilor abandonate, refuzul accesului mijloacelor de transport și/sau utilajelor care pot periclita, în opinia administratorului, infrastructura comună etc.
- f) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial Urlati;
- g) să sesizeze 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 Societatea-Administrator;
- h) pentru serviciile conexe prestate de către administratorul parcului industrial, acesta este îndreptățit să primească contravaloarea utilitatilor furnizate, conform facturilor emise de proprii furnizori precum și o marja stabilită contractual, în funcție de complexitatea serviciului prestat;

- i) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.

V. Obligațiile rezidenților Parcului Industrial Urlati

Art.7. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator PLOIESTI INDUSTRIAL PARC S.A., rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele atribuții și obligații:

- a) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 2 (doi) ani de la data intrării în posesia unității aflate în folosință; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la instituțiile în drept;
- b) să demareze, în termen de maximum 3 (trei) ani de la data intrare în vigoare a contractului prin care i-a fost data folosinta terenului, activitatea declarata Societății-Administrator;
- c) 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;
- d) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- e) să respecte normele de protecție a muncii și S.U. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- f) să încheie doar cu Societatea-Administrator contractele de utilitati (distributie energie electrica și gaze naturale, prestarea serviciilor de alimentare cu apa și canalizare)
- g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu Societatea-Administrator;
- h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al societății PLOIESTI INDUSTRIAL PARC S.A.;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
- j) să încheie cu Societatea-Administrator contracte de administrare prin care se asigură rezidentului serviciile de întreținere (curatenie stradala, dezapezire, intretinere spatii verzi), exploatare, revizii, reparatii și deservire drumuri și iluminat public precum și constituirea în favoarea acestuia a unui drept de servitute ne-exclusiva privind accesul direct de la terenul aflat în folosinta acestuia la rețeaua de drumuri de acces proprietatea administratorului parcului și la rețeaua de drumuri judetene/nationale, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu camioane și autovehicule de orice tip;
- k) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și în contractele de prestări de servicii conexe;
- l) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a Parcului Industrial Urlati;

- m) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul obținerii calității de rezident;
- n) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de cesiune, închiriere sau vânzare pe toată durata de existență a acesteia;
- o) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
- p) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Parcului Industrial Urlati, stabilite prin regulamentul elaborat de Societatea-Administrator a Parcului;
- q) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;
- r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și societatea PLOIESTI INDUSTRIAL PARC S.A.;
- s) să aducă la cunoștința tuturor angajaților, colaboratorilor și vizitatorilor normele de conduită stabilite prin contractul de administrare, contractele de prestări servicii conexe și prin regulamente și au responsabilitatea totală în asigurarea respectării acestor norme de către terți, sub sancțiunea răspunderii pentru daunele provocate;
- t) să se abțină de la orice fel de manifestări, acțiuni, declarații, comunicări publice care aduc atingere reputației și bonității parcului industrial;
- ț) de a iniția concilierea oricărei dispute intervenite între rezidentul în cauză și Societatea-Administrator, anterior formulării unei cereri în justiție.

VI. Drepturile rezidenților Parcului Industrial Urlati

Art.8. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator PLOIESTI INDUSTRIAL PARC S.A., rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele drepturi:

- a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractelor de cesiune, închiriere de administrare și a contractelor de furnizare/distributie/prestare servicii încheiate în nume personal de către rezidenți cu Societatea-Administrator a Parcului;
- c) dreptul de preemțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

VII. Infrastructura Parcului Industrial Urlati

Art.9. Parcul Industrial Urlati dispune de următoarele utilități și dotări:

- a) rețea de energie electrică;
- b) rețea de gaze naturale;
- c) rețea de apă;
- d) rețea de canalizare menajeră;
- e) rețea de canalizare pluvială;
- f) rețea de iluminat stradal și perimetral;
- g) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare rezident;
- h) rețea de telecomunicații, care aparține operatorilor zonali și naționali de telecomunicații.

Art.10. Racordarea rețelei de drumuri din interiorul Parcului Industrial se face la drumul județean 102C și prin acesta la drumul național 1B (drum European 577) fiecare unitate având acces direct la rețeaua de drumuri naționale.

Art.11 Alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale se realizează pe baza unui proiect tehnic avizat de către societatea Distrigas Sud Rețele S.A. (Operatorul de sistem) și a unui aviz de principiu emis de către societatea PLOIESTI INDUSTRIAL PARC S.A. Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua orașului intră în sarcina rezidenților interesați.

Art.12. Racordarea la rețeaua de energie electrică se realizează din punctele de conexiune, proprietatea Societății-Administrator, care sunt conectate la stația de transformare de 110/20 KV, proprietatea Filialei de Distribuție a Energiei Electrice "Electrica Distribuție Muntenia Nord" S.A..

Art.13. Rețeaua de apă din cadrul parcului este proprietatea Societății-Administrator, este racordată la rețeaua operatorului zonal de apă Hidro Prahova S.A. și este adusă la limita de proprietate a fiecărui rezident al Parcului Industrial Urlati.

Art.14. Rețelele de canalizare pluvială și menajeră sunt proprietatea Societății-Administrator, deservește toți rezidenții din cadrul Parcului și sunt racordate la rețeaua publică de canalizare a orașului Urlati.

Art.15. Rețeaua de iluminat stradal și perimetral se află în proprietatea exclusivă a Societății-Administrator care a demarat proiecte de modernizare în concordantă cu politica mondială de economisire a energiei electrice și reducerea poluării mediului.

VIII. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Urlati. Taxa de administrare

Art.16. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Urlati se realizează, în principal, în baza contractelor cesiune și închiriere pe care societatea PLOIESTI INDUSTRIAL PARC S.A. le încheie cu rezidenții Parcului, în urma procedurii de selecție a operatorilor economici care au înregistrat oferte, care sunt negociate cu fiecare rezident în parte.

Art.17. Rezidenții mai dobândesc dreptul de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Urlati prin cumpararea unităților de la vechii rezidenți ai Parcului, cu acordul Societății-Administrator, cu condiția respectării prezentului regulament și a desfășurării activităților economice prevăzute în Legea nr. 186/2013.

Art.18. Rezidenților prezenți în Parcul Industrial Urlati, care nu au calitatea de proprietar, le este interzis să subcesioneze/subînchirieze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator. În cazul obținerii aprobării Societății-Administrator, noile activități trebuie să respecte profilul general de activitate al Parcului. Rezidenților prezenți în Parcul Industrial Ploiesti le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu excepția situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al Parcului.

Art.19. Regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta Parcului Industrial Urlati sunt reglementate distinct de către Societatea-Administrator, printr-un regulament obligatoriu adoptat conform art. 14, alin. (3), lit. e) din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Art.20. Exercițarea de către rezidenții Parcului Industrial Urlati a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune este reglementată prin prezentul regulament și contractul de administrare, prezentat în Anexa la prezentul regulament.

Art.21. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și a contractelor de prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării terenului în Parcul Industrial Urlati, valoarea acesteia fiind stabilită de Societatea-Administrator pentru fiecare rezident al parcului prin contractul de administrare. Taxa de administrare se achită de la data intrării în vigoare a contractului de administrare, care coincide cu data intrării în vigoare a contractului de cesiune.

Art.22. În schimbul taxei de administrare, Societatea-Administrator asigură rezidenților serviciile de iluminat public, de curățire și dezapezire în spații comune, de supraveghere a accesului în Parcul Industrial Urlati și în spațiile comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și a spațiilor verzi, va efectua demersurile necesare întreținerii și reparării rețelelor de utilități până la limita unității aflate în folosință/în proprietate precum și constituie în favoarea rezidenților drept de servitute ne-exclusivă privind accesul direct de la terenul aflat în folosință acestora la rețeaua de drumuri de acces proprietatea Societății-Administrator și la rețeaua de drumuri naționale, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip, inclusiv autovehicule trafic greu.

IX. Dispoziții finale

Art.23. Administratorul Parcului Industrial Urlati își rezervă dreptul de a modifica sau amenda prezentul regulament comunicând acest lucru rezidenților, conform prevederilor legale, înainte de aplicarea lor, fără a impune însă încheierea unui nou Regulament.

Art.24. Administratorul parcului industrial nu poate fi ținut de nicio prevedere a contractului de administrare, de contractele de prestări servicii conexe, în cazul în care un act normativ cu caracter general intervenit ulterior semnării acestor contracte modifică condițiile contractuale stabilite inițial. În această situație contractele se modifică de drept, noile condiții fiind obligatorii începând cu data stabilită pentru intrarea în vigoare a actului normativ modificator.

Art.25. Încalcarea de către rezidenți a oricăror obligații stabilite prin prezentul Regulament, prin contractele de administrare, prin contractele de cesiune sau închiriere și prin contractele de servicii

conexe (de utilitati) dau dreptul Societății-Administrator de a suspenda obligația de a presta serviciile contractate, până la îndeplinirea integrală a obligațiilor rezidenților.

Art.26.Ordinea serviciilor care pot fi suspendate de către Societatea-Administrator este urmatoarea:

- a) interzicerea accesului terților către unitatea rezidentului, pentru încălcarea obligațiilor stabilite contractual ce durează de mai bine de 30 zile;
- b) întreruperea furnizării energiei electrice pe o perioadă de o ora în decursul unei săptămâni, pentru încălcarea obligațiilor stabilite contractual ce durează de mai bine de 40 de zile;
- c) interzicerea accesului la infrastructura comună și sistarea utilitaților pentru încălcarea obligațiilor stabilite contractual ce durează de mai bine de 60 de zile.

Art.27. Deșeurile toxice sau periculoase pentru sănătate nu vor putea fi depozitate în incinta parcului industrial, Rezidentii având obligația de a lua în regim de urgență măsurile necesare pentru ridicarea și distrugerea lor în conformitate cu dispozițiile igienico-sanitare și de mediu în materie. Este interzisă arderea gunoaielor și a deșeurilor în incinta parcului industrial sau pe terenul aferent acestuia.

Art.28. Prezentul Regulament de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial Urlati va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului de Administratie a societatii Ploiești Industrial Parc S.A. dupa ce va fi publicat si va ramane in consultare pe web site-ul propriu al administratorului parcului (www.industrialparc.ro) timp de cel puțin 30 de zile. Regulamentul este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial Urlati și completeaza contractele de administrare și contractele de prestări servicii conexe (de utilitati).

ANEXA LA
REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE AL
PARCULUI INDUSTRIAL URLATI

CONTRACTUL - CADRU DE ADMINISTRARE
NR.... DIN DATA DE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Societatea **PLOIEȘTI INDUSTRIAL PARC S.A.** cu sediul în Ploiești, Str. Sferei nr. 1, Județul Prahova, tel: 0244.434 028, fax: 0244.434 027, OP 1, CP 147, e-mail: office@industrial-parc.ro, capital social subscris și varsat: 15.291.910 lei, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J2002000020291, C.I.F. RO 14380546, având contul numărul RO53BTRLRONCRT0V1776821 deschis la Banca Transilvania, reprezentată de, în funcția de **Director General**, în calitate de **prestator**

și

..... **S.R.L./S.A./P.F.A.**, cu sediul în, str., nr., județul, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J../.../....., cod de înregistrare fiscală având contul nr.deschis la, legal reprezentată prin, având funcția de, în calitate de **beneficiar**, pe de altă parte, de comun acord au convenit încheierea prezentului contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Obiectul contractului constă în asigurarea serviciilor de întreținere (curățenie stradala, dezapezire, întreținere spații verzi), exploatare, revizii, reparații și deservire drumuri și iluminat public precum și constituirea în favoarea **beneficiarului** a unui drept de servitute ne-exclusivă privind accesul direct de la terenul aflat în folosința beneficiarului la rețeaua de drumuri de acces proprietatea prestatorului și la rețeaua de drumuri naționale, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru autovehicule de orice tip, inclusiv autovehicule trafic greu.

Art. 2 Serviciile oferite în baza acestui contract au ca scop garantarea de către **prestator**, că pe toată durata prezentului contract **S.R.L./S.A./P.F.A.** va beneficia de siguranța necesară desfășurării activității în bune condiții.

III. DURATA

Art. 3 Prezentul contract este valabil pe perioada în care beneficiarul are în folosință/propietate imobile în incinta Parcului Industrial Urlati.

IV. MODALITĂȚI ȘI CONDIȚII DE PLATĂ

Art. 4 4.1. Taxa de administrare este de lei/luna, fara TVA și reprezintă o indemnizație pentru serviciile prestate societății, conform obiectului contractului, care desfășoară activități economice pe teritoriul Parcului Industrial Urlati.

4.2. Taxa de administrare percepută se recalculează la sfârșitul fiecărui an în funcție de cheltuielile cu lucrările de reparații, de amortizări, de creșterile salariale sau de costurile cu întreținerea rețelelor de drumuri și iluminat.

4.3. Plata de către beneficiar a taxei de administrare, menționată la art.4, pct. 4.1., nu exonerează beneficiarul de efectuarea oricărei alte plăți sau costuri similare către prestator pentru energie electrică, apă, gaze naturale, canalizare etc..

Art. 5 5.1. Facturile vor fi emise la data de 01 în fiecare lună contractuală, iar prețul se va plăti în 10 zile lucrătoare de la data emiterii facturii.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar pe baza unei facturi emise de către prestator, până la data scadenței stabilite de părți conform art. 5.1, în contul bancar al prestatorului RO53BTRLRONCRT0V17768201– BT Ploiesti.

5.3. O copie a facturii va fi transmisă prin fax/e-mail beneficiarului, la solicitarea acestuia, în ziua emiterii acesteia, originalul urmând a fi comunicat reprezentanților societății sau expediat prin poșta, cu confirmare de primire.

5.4. În cazul în care pe documentul de plată nu se menționează obiectul plății, se consideră achitate facturile în ordine cronologică.

V. OBLIGAȚIILE PARȚILOR CONTRACTANTE

Art. 6 A. Drepturile și Obligațiile prestatorului:

Prestatorul are următoarele drepturi:

- a) Să interzică accesul autovehiculelor și camioanelor pe drumurile asfaltate din parcul industrial dacă au cauciucurile roților încărcate cu pamant, noroi sau pietris sau din care se scurg materiale transportate (balastru, beton, pamant etc.) ce pot deteriora grav starea acestor drumuri sau pot obtura găurile de scurgere a apei pluviale, existând pericolul obstructionării rețelei de canalizare (ape pluviale). Accesul acestor autovehicule se va face pe drumurile pietruite din sau de lângă incintă.
- b) Să întreruapă iluminatul în cazul deteriorării unor instalații ale societății Ploiesti Industrial Parc S.A., când acestea se datorează beneficiarului, până la remedierea defectiunilor;
- c) Să tripleze valoarea taxei de administrare în cazul în care rezidenții nu respectă obligația prevăzută la art. 6, pct. B., lit. d) de la „obligațiile beneficiarului”;
- d) Să încaseze la termenele stabilite contravaloarea facturilor emise.

Prestatorul are următoarele obligații:

- a) Să convină cu beneficiarul programul de revizii și reparații pentru instalațiile proprii ale societății Ploiesti Industrial Parc S.A.;
- b) Să efectueze reviziile și reparațiile planificate ale instalațiilor proprii prestatorului;

- c) Să ia imediat măsuri de remediere a defecțiunilor survenite la instalațiile proprii prestatorului, semnalate de beneficiar;
- d) Să respecte obligațiile prevăzute în contractele de utilități;
- e) Sa aduca la cunostinta beneficiarului, in scris, modificarea taxei de administrare care face obiectul contractului, cu cel putin 5 zile calendaristice inainte de aplicare.

B. Drepturile și obligațiile beneficiarului:

Beneficiarul are următoarele drepturi:

- a) Să solicite, în scris, prestatorului luarea de măsuri pentru remedierea defecțiunilor survenite la instalațiile prestatorului;
- b) Să utilizeze nediscriminatoriu spațiile de folosință comună.

Beneficiarul are următoarele obligații:

- a) Sa respecte regulile de circulatie impuse prin semnele existente in interiorul parcului industrial;
- b) sa accepte expres posibilitatea modificarii unilaterale a taxei de administrare, in conditiile modificarii costurilor privind întreținerea, exploatarea, reviziile, reparatiile si deservirea drumurilor și iluminatul din parcul industrial;
- c) Sa depoziteze deseurile usor inflamabile din procesul de productie in spatii special amenajate;
- d) Sa pastreze curate caile de acces si drumurile din Parcul Industrial si sa le curete in cazul in care le murdărește;
- e) Sa nu deterioreze cu intentie elementele din zona de acces la drumul public, imprejurimi, semne de circulatie, cablu electric, camere video, conducte etc;
- f) Pentru o buna fluidizare a traficului, beneficiarul este obligat sa-si instaleze firma vizibila din drumul de acces interior;
- g) Să achite contravaloarea facturilor emise de către prestator conform art. 4 și 5 din contract.
- h) Sa nu blocheze accesul prestatorului si al celorlalti beneficiari pe drumurile din parcul industrial;
- i) Sa respecte regulamentul de organizare si functionare al parcului industrial, din momentul comunicarii acestuia de catre prestator;
- k) In cazul in care beneficiarul va inchiria imobilele unui tert, acesta va avea obligatia de a prelua acest contract cu acordul prestatorului.

VI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 7 7.1. Partea care din culpă nu execută obligațiile asumate prin prezentul contract sau le execută necorespunzător, datorează celeilalte părți penalități și/sau despăgubiri în vederea reparării prejudiciului cauzat din culpa sa.

7.2. În cazul neplății prețului în termen de 10 zile lucrătoare de la data emiterea facturii, beneficiarul datorează prestatorului penalități de întârziere de 1% pentru fiecare zi de întârziere calendaristica, începând cu prima zi lucrătoare după data scadentei până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în lei datorate; totalul penalitatilor pentru întârziere în decontare nu poate depăși cuantumul sumei asupra careia sunt calculate.

7.3. În cazul în care din vina exclusivă a beneficiarului, se aduce un prejudiciu prestatorului prin deteriorarea și împiedicarea utilizării drumului, prestatorul este exonerat de orice răspundere, iar beneficiarul va suporta toate cheltuielile ocazionate necesare refacerii drumului deteriorat cât și eventualele daune provocate celorlalți beneficiari.

7.4. Beneficiarul va despăgubi prestatorul împotriva tuturor reclamațiilor, acțiunilor în justiție, daunelor-interese, costurilor, taxelor și cheltuielilor, indiferent de natura lor, rezultând din sau în legătură cu obligația prevăzută anterior.

Art. 8 Se va interzice accesul beneficiarului în incinta Parcului Industrial Urlati în cazul în care acesta nu-și respectă obligațiile asumate care au ca finalitate încetarea prezentului contract conform prevederilor art. 13, lit.a); în acest caz răspunderea pentru eventualele prejudicii cad în sarcina beneficiarului.

Art. 99.1. Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

9.2. Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil ori insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

Art. 10 Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 30 zile de la apariție.

Art. 11 Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 5 (cinci) zile de la încetare.

VII. MODIFICAREA SI INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 12 Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul părților, prin act adițional.

Art. 13 Prezentul contract poate înceta în următoarele condiții:

- a) se reziliaza de drept, fara interventia instantei, cu o prealabila notificare a beneficiarului, dacă acesta nu achită factura în termen de 60 de zile calendaristice de la emitere;
- b) în cazul în care beneficiarul nu mai are în folosință imobilele din incinta Parcului Industrial Urlati;
- c) cu acordul scris și prealabil al ambelor părți.

VIII. LITIGII

Art. 14 14.1 Orice dispută între părțile prezentului contract se va soluționa de către părți în mod amiabil prin discuții directe și, ulterior printr-o comisie de mediere, formată din reprezentanții ambelor părți.

14.2 În cazul în care o asemenea rezolvare amiabilă nu este posibilă, litigiul va fi înaintat instanțelor judecătorești competente din România.

IX. CLAUZELE FINALE

Art. 15 15.1 O parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte părți:

- a) De a face cunoscut contractul sau orice prevedere a acestuia unei terțe părți, în afara acelor persoane implicate în îndeplinirea contractului.
- b) De a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a contractului, în alt scop decât acela de a se îndeplini obligațiile contractuale.

15.2 O parte contractuală va fi exonerată de răspundere pentru dezvăluirea de informații referitoare la contract dacă:

- a) Informația era cunoscută părții contractante înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă parte contractantă;
- b) Informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte părți contractante pentru asemenea dezvăluire.

Art. 16 Limba care guvernează contractul este limba română.

Art. 17 17.1 Orice comunicare între părți referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris în limba română.

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

Art. 18 Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Art. 19 Părțile contractante nu vor avea dreptul să transfere obligațiile sau drepturile ce decurg din prezentul contract unei terțe părți, fără acordul scris al celeilalte părți.

Art. 20 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare originale, un exemplar pentru **prestator** și un exemplar pentru **beneficiar** și intra în vigoare începând cu data de

PLOIEȘTI INDUSTRIAL PARC S.A.

..... S.R.L./S.A./P.F.A.