



## CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

---

### **HOTĂRÂRE** **privind mandatarea împuternicitului Județului Dolj la** **S.C. HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A. să voteze** **în adunarea generală a acționarilor** **Regulamentul de Organizare și Funcționare**

Consiliul Județean Dolj, întrunit în ședință ordinară,

Având referatul de aprobare nr. 08/06.01.2020, întocmit de Direcția Imagine și Coordonare Instituții Subordonate, Biroul Coordonare și Monitorizare Instituții Subordonate, raportul de specialitate al Biroului Coordonare și Monitorizare Instituții Subordonate nr. 211/08.01.2020 raportul Serviciului juridic nr. 479/13.01.2020, adresa nr. 2666/02.12.2019 a S.C. High-Tech Industry Park Craiova S.A., înregistrată la Consiliul Județean Dolj cu nr. 25592/04.12.2019, precum și avizul comisiilor de specialitate,

în baza prevederilor art. 14 din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale,

în baza dispozițiilor art. 125 alin. (1) din Legea nr. 31/1990, privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art. 173 alin. (1) lit. a), alin. (2) lit. d) și art. 182 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** – Se mandatează împuternicitul Județului Dolj la S.C. High-Tech Industry Park Craiova S.A. să voteze în adunarea generală ordinară a acționarilor aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial High-Tech Industry Park Craiova, prevăzut în anexa la prezenta hotărâre.

**Art. 2** – Direcțiile de specialitate ale Consiliului Județean Dolj și împuternicitul Județului Dolj la S.C. High-Tech Industry Park Craiova S.A. vor aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

**Art. 3** – Prezenta hotărâre se va comunica S.C. High-Tech Industry Park Craiova S.A. și persoanei împuternicite să reprezinte interesele Județului Dolj la S.C. High-Tech Industry Park Craiova S.A.

Nr. 8

Adoptată la data de 30.01.2020

**PREȘEDINTE,**

**ION PRIOTEASA**

**Contrasemnează,  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**

**ANDA NICOLAE**



Aprobat,  
Presedinte Consiliul de Administratie  
Bunta Gabriel

**ADMINISTRATORI**

Dan Dasoveanu.....

Ghita Vasile.....

Trita Dan Alexandru .....

Vizat,  
Director General  
Pirvulescu Ionut Cosmin

***REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI  
FUNȚIONARE A***

***PARCULUI INDUSTRIAL***

***HIGH –TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA***

# CAPITOLUL I

## PREAMBUL

Prezentul Regulament de Funcționare (denumit în continuare **“Regulamentul”**) reglementează principiile și regulile aplicabile organizării, funcționării și dezvoltării Parcului Industrial High–Tech Industry Park Craiova (denumit în continuare **“Parcul Industrial”**), procedura de selecționare a rezidenților și conținutul-cadru al contractului de administrare și de prestări servicii conexe pe care Societatea HIGH- TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A., în calitate de Administrator al Parcului (denumită în continuare **“Administratorul”**) le încheie cu rezidenții, cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligațiilor ce revin atât Administratorului, cât și rezidenților.

Prezentul Regulament este un act juridic unilateral adoptat de Administratorul Parcului și are ca scopuri:

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

Parcul Industrial High – Tech Industry Park Craiova este situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Craiova, pe strada Calea Bucuresti, Nr.325C pe fostul amplasament al unitatii militare, în vecinătatea Aeroportului Internațional Craiova. Parcul Industrial High – Tech Industry Park Craiova se întinde pe o suprafață totală de 29,8541 ha și urmează să se extindă cu o suprafață de aproximativ 6 ha.

Terenul existent în Parcul Industrial se află în proprietatea Județului Dolj.

Parcul Industrial funcționează sub directă gestionare și administrare a Societății High – Tech Industry Park Craiova SA, societate deținută majoritar de către Județul Dolj prin Consiliul Județean Dolj și înființată conform H.C.J.Dolj nr. 59/25.02.2014 și H.C.J.Dolj nr. 60/25.02.2014.

În conformitate cu Ordinul M.D.R.A.P. nr. 891/2015 publicat în Monitorul Oficial al României nr. 341/19.05.2015 modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr. 4750/2018 publicat în Monitorul Oficial al României nr. 447/29.05.2018 și cu prevederile Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, actualizată la zi, pentru amplasamentul din Parcul Industrial Administratorul deține în mod valabil titlul de parc industrial.

Exploatarea unităților existente în Parcul Industrial are la bază atât contractele de închiriere/suprafață încheiate cu investitorii prezenți în Parcul Industrial, cât și contractele de administrare și prestări de servicii conexe încheiate de către Administrator cu persoanele juridice care desfășoară activități economice încadrate în profilul Parcului Industrial.

În activitatea de gestionare și administrare a Parcului Industrial, Administratorul este ținut să respecte următoarele principii:

- egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului;
- neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului;
- obligativitatea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții Parcului;
- stimularea constituirii și menținerii de către rezidenți a locurilor noi de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

În cuprinsul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

- **Administratorul Parcului Industrial High – Tech Industry Park Craiova** – Societatea HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A., persoană juridică română de drept privat, înființată în condițiile legii de către fondatorul Județul Dolj cu scopul de a constitui Parcul Industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, precum și de a gestiona și de a administra Parcul Industrial în conformitate cu Ordinul M.D.R.A.P. nr. 891/2015 publicat în Monitorul Oficial al României nr. 341/19.05.2015 modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr. 4750/2018 publicat în Monitorul Oficial al României nr.447/29.05.2018 și cu prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, și cu actele normative aplicabile parcurilor industriale;

- **Parcul Industrial High – Tech Industry Park Craiova** - parcul industrial de tip *green field* situat în Municipiul Craiova, strada Calea Bucuresti, nr. 325 C, județul Dolj în suprafață de 298.541 mp (29,8541 ha), constând în terenul aferent, în construcțiile existente și în infrastructura Parcului

Industrial aflate în proprietatea Județului Dolj, în proprietatea/administrarea Administratorului și/sau în folosința rezidenților, *după caz* și în cadrul căruia rezidenții Parcului desfășoară activități economice, într-un regim de facilități specifice;

- **Infrastructura Parcului Industrial High – Tech Industry Park Craiova** – ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial **High – Tech Industry Park Craiova**, care se află/se va afla în proprietatea Județului Dolj și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz;

- **Infrastructura comună a Parcului Industrial High – Tech Industry Park Craiova** - partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se va afla în proprietatea Județului Dolj și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial;

- **Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial High – Tech Industry Park Craiova** - partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului

Industrial care se află/se va afla în proprietatea Județului Dolj și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții Parcului Industrial;

- **Unitate** - partea integrantă a Parcului Industrial reprezentată de parcela de teren sau de clădirea împreună cu terenul aferent, după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietatea deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea/administrarea Administratorului, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial și în cadrul căreia rezidenții/Administratorul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale;

- **Contractul de administrare și prestări de servicii conexe** - contractul încheiat în formă scrisă între Administratorul Parcului Industrial și rezidentul Parcului Industrial, prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre Administrator și rezident și sunt reglementate drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind asigurarea de către Administrator a folosinței uneia sau a mai multor unități, precum și asigurarea serviciilor și a accesului la utilitățile necesare activităților desfășurate în cadrul Parcului Industrial, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul Parcului;

- **Regulamente** - actele juridice unilaterale elaborate de către Administratorul Parcului Industrial, cu forță obligatorie față de toți rezidenții Parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare și de funcționare a Parcului Industrial;

- **Rezidentul Parcului Industrial High – Tech Industry Park Craiova** - operatorul economic, persoană juridică română sau străină, care deține o unitate sau mai multe, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul *Parcului Industrial High – Tech Industry Park Craiova* în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe;

- **Titlul de Parcul Industrial High – Tech Industry Park Craiova** - actul administrativ, valabil, emis Administratorului de către organul de specialitate al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, care conferă terenului destinat Parcului Industrial regimul juridic de parc industrial prevăzut de lege.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial High – Tech Industry Park Craiova* este data încheierii de către rezident cu S.C. HIGH –TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A. a contractului de administrare și prestări de servicii conexe.

Operatorii economici, persoane juridice române și/sau străine, funcționează conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

## DISPOZIȚII GENERALE

**Art.1. Denumirea societății administrator S.C. HIGH – TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A.,** denumită în actul constitutiv al societății și „societate-administrator”.

În toate actele, facturile, anunțurile, publicațiile emanând de la societatea administrator denumirea acesteia va fi urmată de cuvintele “societate pe acțiuni” sau de inițialele “S.A.”, de capitalul social și de codul unic de înregistrare.

### **Art. 2. Forma juridică**

Societatea comercială HIGH – TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A. este persoană juridică română, având forma juridică de societate comercială pe acțiuni de tip închis. Aceasta își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române și cu actul constitutiv al societății.

### **Art. 3 . Sediul**

Sediul societății-administrator este în România, Municipiul Craiova, str. Calea Bucuresti, nr. 325 C, județul Dolj.

Sediul societății-administrator poate fi schimbat în altă localitate din România, pe baza hotărârii Adunării Generale a Acționarilor, potrivit legii.

Societatea-administrator poate avea sucursale, reprezentanțe, agenții, situate și în alte localități din țară.

### **Art. 4 . Durata**

Durata societății-administrator este nelimitată, cu începere de la data înregistrării sale.

## CAPITOLUL II

### **OBIECTUL DE ACTIVITATE AL S.C. HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A. ȘI SCOPUL ACESTEIA**

**Art. 5.** S.C. HIGH – TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A., societate -administrator are ca obiect de activitate:

**Activitatea principală** conform codificării (CAEN Rev.2):

6820 - Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

**Activități secundare** conform codificării (CAEN Rev.2):

0240 - Activități de servicii anexe silviculturii

2562 - Operațiuni de mecanică generală

3312 - Repararea mașinilor

3314 - Repararea echipamentelor electrice

3512 – Transportul energiei electrice

3513 – Distribuția energiei electrice

3514 - Comercializarea energiei electrice

3522 – Distribuția combustibililor gazoși prin conducte

3523 – Comercializarea combustibililor gazoși prin conducte

3530 - Furnizarea de abur și aer condiționat

3600 - Captarea, tratarea și distribuția apei

3700 - Colectarea și epurarea apelor uzate

3811- Colectarea deșeurilor nepericuloase

3812 - Colectarea deșeurilor periculoase

3821- Tratarea și eliminarea deșeurilor nepericuloase

3822 - Tratarea și eliminarea deșeurilor periculoase

3900 - Activități și servicii de decontaminare

4321- Lucrări de instalații electrice

4322- Lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat

4329 - Alte lucrări de instalații pentru construcții

4332 - Lucrări de tâmplărie și dulgherie

4520 - Întreținerea și repararea autovehiculelor

4531- Comerț cu ridicata de piese și accesorii pentru autovehicule

4532 - Comerț cu amănuntul de piese și accesorii pentru autovehicule

- 4643 - Comert cu ridicata al aparatelor electrice de uz gospodaresc, al aparatelor de radio si televizoarelor
- 4647 - Comert cu ridicata al mobilei, covoarelor si a articolelor de iluminat
- 4648 - Comert cu ridicata al ceasurilor si bijuteriilor
- 4649- Comert cu ridicata al altor bunuri de uz gospodaresc
- 4669 - Comert cu ridicata al altor masini si echipamente
- 4673 - Comert cu ridicata al materialului lemnos si al materialelor de constructii si echipamentelor sanitare
- 4677 - Comert cu ridicata al deseurilor si resturilor
- 4690 - Comert cu ridicata nespecializat
- 4711 - Comert cu amanuntul in magazine nespecializate, cu vanzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun
- 4719 - Comert cu amanuntul in magazine nespecializate, cu vanzare predominanta de produse nealimentare
- 4730 - Comert cu amanuntul al carburantilor pentru autovehicule in magazine specializate
- 4779 - Comert cu amanuntul al bunurilor de ocazie vandute prin magazine
- 4791 - Comert cu amanuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin Internet
- 4799 - Comert cu amanuntul efectuat in afara magazinelor, standurilor, chioscurilor si pietelor
- 4931 - Transporturi urbane, suburbane si metropolitane de calatori
- 4939 - Alte transporturi terestre de calatori n.c.a
- 4941 - Transporturi rutiere de marfuri
- 4942 - Servicii de mutare
- 4950 - Transporturi prin conducte
- 5221 - Activitati de servicii anexe pentru transporturi terestre
- 5621 - Activitati de alimentatie (catering) pentru evenimente
- 5629 - Alte activitati de alimentatie n.c.a.
- 5811 - Activitati de editare a cartilor
- 5812 - Activitati de editare de ghiduri, compendii, liste de adrese si similare
- 5813 - Activitati de editare a ziarelor
- 5814 - Activitati de editare a revistelor si periodicelor
- 5819 - Alte activitati de editare
- 5821 - Activitati de editare a jocurilor de calculator
- 5829 - Activitati de editare a altor produse software
- 5920 - Activitati de realizare a inregistrarilor audio si activitati de editare muzicala
- 6010 - Activitati de difuzare a programelor de radio
- 6020 - Activitati de difuzare a programelor de televiziune
- 6110 - Activitati de telecomunicatii prin retele cu cablu
- 6120 - Activitati de telecomunicatii prin retele fara cablu (exclusiv prin satelit)
- 6130 - Activitati de telecomunicatii prin satelit
- 6190 - Alte activitati de telecomunicatii
- 6201 - Activitati de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)
- 6209 - Alte activitati de servicii privind tehnologia informatiei
- 6311- Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web si activitati conexe
- 6312 - Activitati ale portalurilor web
- 6399 - Alte activitati de servicii informationale n.c.a.
- 6420 - Activitati ale holdingurilor
- 6832 - Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract
- 6920 - Activitati de contabilitate si audit financiar; consultanta in domeniul fiscal
- 7010 - Activitati ale directiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate
- 7021- Activitati de consultanta in domeniul relatiilor publice si al comunicarii
- 7022 - Activitati de consultanta pentru afaceri si management
- 7111 - Activitati de arhitectura
- 7112 - Activitati de inginerie si consultanta tehnica legate de acestea
- 7211 - Cercetare - dezvoltare in alte stiinte naturale si inginerie
- 7320 - Activitati de studiere a pietei si de sondare a opiniei publice
- 7410 - Activitati de design specializat
- 7420 - Activitati fotografice
- 7430 - Activitati de traducere scrisa si orala (interpreti)
- 7490 - Alte activitati profesionale, stiintifice si tehnice n.c.a.
- 7733 - Activitati de inchiriere si leasing cu masini si echipamente de birou (inclusiv calculatoare)
- 7739 - Activitati de inchiriere si leasing cu alte masini, echipamente si bunuri tangibile n.c.a.
- 7740 - Leasing cu bunuri intangibile (exclusiv financiare)
- 8010 - Activitati de protectie si garda
- 8020 - Activitati de servicii privind sistemele de securizare
- 8030 - Activitati de investigatii
- 8110 - Activitati de servicii suport combinate

8121 - Activitati generale de curatenie a cladirilor  
8122 - Activitati specializate de curatenie  
8129 - Alte activitati de curatenie  
8211 - Activitati combinate de secretariat  
8219 - Activitati de fotocopiare, de pregatire a documentelor si alte activitati specializate de secretariat  
8220 - Activitati ale centrelor de intermediere telefonica (call center)  
8230 - Activitati de organizare a expozitiilor, targurilor si congreselor  
8291 - Activitati ale agentilor de colectare si a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului  
8292 - Activitati de ambalare  
8299 - Alte activitati de servicii suport pentru intreprinderi n.c.a.  
8559 - Alte forme de invatamint n.c.a.  
8560 - Activitati de servicii suport pentru invatamant  
9411 - Activitati ale organizatiilor economice si patronale.  
9511 - Repararea calculatoarelor si a echipamentelor periferice

### CAPITOLUL III

#### CAPITALUL SOCIAL, ACȚIUNILE, ACȚIONARI

##### *Art 6. Capitalul social – actionarii*

Capitalul social al **High –Tech Industry Park Craiova S.A.** este de **13.000.000 lei**. A fost subscris si varsat integral de cei doi actionari si este impartit in 130.000 actiuni nominative cu valoare nominala de 100 lei fiecare, detinute dupa cum urmeaza :

**1. Judetul Dolj**, persoana juridica de drept public, cu resedinta in Municipiul Craiova, str Unirii, nr. 19, cod de inregistrare fiscala 4417150, reprezentat de Consiliul Judetean Dolj, cu 129.980 actiuni – avand numerele de ordine de la 1 la 10.000, de la 10.021 la 23.000, de la 23.000 la 33.000, de la 33.000 la 73.000, de la 73.000 la 113.000 si de la 113.000 la 130.000 – ceea ce reprezinta un aport in numerar in valoare de 12.998.000 lei, cu o cota de participare la profit sau pierdere de 99,9846%, care a fost varsat integral in numerar, dupa cum urmeaza :

- 1.000.000 lei la constituire aferent actiunilor cu numarul de ordine de la 1 la 10.000 ;
- 998.000 lei in luna martie 2015, aferent actiunilor cu numerele de ordine de la 10.021 la 20.000 ;
- 300.000 lei in luna mai 2017, aferent actiunilor cu numerele de ordine de la 20.001 la 23.000 ;
- 1.000.000 lei in luna septembrie 2017, aferent actiunilor cu numerele de ordine de la 23.000 la 33.000 ;
- 4.000.000 lei in luna iulie 2018, aferent actiunilor cu numerele de ordine de la 33.000 la 73.000 ;
- 4.000.000 lei in luna noiembrie 2018, aferent actiunilor cu numerele de ordine de la 73.000 la 113.000 ;
- 1.700.000 lei in luna mai 2019, aferent actiunilor cu numerele de ordine de la 113.000 la 130.000.

**2. S.C. Parc Industrial Craiova S.A.**, persoana juridica romana de drept privat, cu sediul in str Aviatorilor, nr 10, comuna Ghercesti, Judetul Dolj, CUI : 16689999, atribuit fiscal RO, reprezentata de Administrator – Director General, cu 20 de actiuni – avand numerele de ordine de la 10.001 la 10.020 – ceea ce reprezinta un aport in valoare de 2.000 lei, cu o cota de participare la profit sau pierdere de 0,0154%, care a fost varsat in numerar la constituire.

##### *Art. 7. Acțiunile*

Toate actiunile societatii sunt nominative, de aceeasi valoare și vor cuprinde toate elementele prevăzute de lege, fiind deținute de acționarii prevăzuți la art. 6.

Societatea-administrator va ține evidența acționarilor și a acțiunilor într-un registru numerotat, sigilat și parafat, care se păstrează la sediul său.

##### *Art. 8. Reducerea sau majorarea capitalului social*

Capitalul social poate fi redus sau majorat pe baza hotărârii Adunării Generale a Actionarilor, în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzute de lege.



#### ***Art.9. Drepturi și obligații decurgând din acțiuni***

Fiecare acțiune subscrisă și plătită, potrivit legii, conferă deținătorului dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor, dreptul de a alege și de a fi ales, dreptul de a participa la distribuirea profitului conform dispozițiilor legale și prevederilor actului constitutiv.

Deținerea acțiunilor implică adeziunea de drept la actul constitutiv.

Drepturile și obligațiile legate de acțiuni urmează acțiunile în cazul trecerii lor în proprietatea altor persoane.

Obligațiile societății-administrator sunt garantate cu capitalul social al acesteia, iar acționarii răspund în limita capitalului social subscris.

#### ***Art.10. Cesiunea acțiunilor***

În orice raporturi cu societatea-administrator aceasta recunoaște pentru fiecare acțiune un singur proprietar.

Cesiunea parțială sau totală a acțiunilor între acționari și/sau între aceștia și terți se face în condițiile și cu procedura prevăzută de lege.

#### ***Art.11. Pierderea acțiunilor***

În cazul pierderii uneia sau mai multor acțiuni proprietarul va trebui să anunțe Consiliul de Administrație și să facă publică pierderea acestora în presă.

După 6 luni acționarul va putea obține un duplicat al acțiunilor pierdute.

### **CAPITOLUL IV**

#### **STRUCTURA ORGANIZATORICĂ A SOCIETĂȚII ADMINISTRATOR**

***Art. 12. Structura organizatorică a Societății Administrator*** este aprobată de A.G.A. (Adunarea Generală a Acționarilor)

- ♦ Adunarea Generală a Acționarilor numește Administratorii și Comisia de Cenzori;
- ♦ Consiliul de Administrație numește Președintele Consiliului de Administrație și un Administrator/Director General.
- ♦ Administratorul/Director General numește conducerea executivă reprezentată de Directorul Tehnic și Contabil Șef.
- ♦ Administratorul /Director General numește șefii de departamente, servicii și birouri.

***Art. 13. Structura organizatorică a S.C. HIGH- TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A.*** este evidențiată prin organigrama societății împreună cu statul de funcții aferent. Organigrama și statul de funcții au fost aprobate de către Adunarea Generală a Acționarilor.

***Art. 14. Organele de conducere ale societății administrator sunt:***

- a. ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR și
- b. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

***Art. 15. Organele de control ale societății administrator sunt:***

- a. COMISIA DE CENZORI

#### ***Art. 16 . LEGISLAȚIA APLICABILĂ***

- Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale;
- Noul Cod Civil.

***Art. 17. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL INDUSTRIAL HIGH –TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA***

17.1. Administratorul urmărește ca în Parcul Industrial să se desfășoare cu preponderență următoarele activități:

- a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) afaceri, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- e) 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 și anume: furnizarea utilităților, prestarea serviciilor de curățenie și pază, a serviciilor comerciale și de alimentație publică, activitățile hoteliere, prestarea serviciilor de evidență contabilă, asistență în afaceri, a serviciilor de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

17.2. La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial High –Tech Industry Park Craiova SA trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele coduri CAEN:

- 7311 Activități ale agențiilor de publicitate
- 7111 Activități de arhitectură
- 9003 Activități de creație artistică
- 7410 Activități de design specializat
- 6010 Activități de difuzare a programelor de radio
- 6020 Activități de difuzare a programelor de televiziune
- 5811 Activități de editare a cărților
- 5821 Activități de editare a jocurilor de calculator
- 5814 Activități de editare a revistelor și periodicelor
- 5813 Activități de editare a ziarelor
- 5812 Activități de editare de ghiduri, compendii liste de adrese și similare
- 9004 Activități de gestionare a sălilor de spectacole
- 9001 Activități de interpretare artistică (spectacole)
- 5912 Activități de post-producție cinematografică, video și de programe de TV
- 5911 Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune
- 5920 Activități de realizare a înregistrărilor audio și activități de editare muzicală
- 7420 Activități fotografice
- 9002 Activități suport pentru interpretare artistică (spectacole)
- 5819 Alte activități de editare
- 2680 Fabricarea suporturilor magnetici și optici destinați înregistrărilor
- 1820 Reproducerea înregistrărilor
- 1813 Servicii pregătitoare pentru pretipărire
- 1811 Tipărirea ziarelor
- 5829 Activități de editare a altor produse software
- 6201 Activități de realizare a soft-ului la comandă (software orientat client)
- 6202 Activități de consultanță în tehnologia informației
- 7022 Activități de consultanță pentru afaceri și management
- 7112 Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea
- 8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor
- 7219 Cercetare- dezvoltare în alte științe naturale și inginerie
- 7220 Cercetare- dezvoltare în științe sociale și umaniste
- 1011 Prelucrarea și conservarea cărnii
- 1012 Prelucrarea și conservarea cărnii de pasare
- 1013 Fabricarea produselor din carne (inclusiv din carne de pasăre)
- 1020 Prelucrarea și conservarea peștelui, crustaceelor și moluștelor
- 1032 Fabricarea sucurilor de fructe și legume
- 1039 Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor n.c.a.
- 1041 Fabricarea uleiurilor și grăsimilor
- 1051 Fabricarea produselor lactate și a brânzeturilor

1052 Fabricarea înghețatei  
1061 Fabricarea produselor de morărit  
1062 Fabricarea amidonului și a produselor din amidon  
1072 Fabricarea biscuiților și pișcoturilor prăjiturilor și a produselor conservate de patiserie  
1073 Fabricarea macaroanelor, tăițelilor, cus-cus-ului și a altor produse făinoase similare  
1082 Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase  
1083 Prelucrarea ceaiului și cafelei  
1085 Fabricarea de mâncăruri preparate  
1086 Fabricarea preparatelor alimentare omogenizate și alimentelor dietetice  
1089 Fabricarea altor produse alimentare n.c.a.  
1101 Distilarea, rafinarea și mixarea băuturilor alcoolice  
1107 Producția de băuturi răcoritoare nealcoolice, de ape minerale și alte ape îmbuteliate  
1320 Producția de țesături  
1330 Finisarea materialelor textile  
1391 Fabricarea de metraje prin tricotare sau croșetare  
1392 Fabricarea de articole confecționate din textile (cu excepția îmbrăcăminte și a lenjeriei de corp)  
1393 Fabricarea de covoare și mochete  
1395 Fabricarea de textile nețesute și art. din acestea, cu excepția confecțiilor de îmbrăcăminte  
1399 Fabricarea altor articole textile n.c.a.  
1411 Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte din piele  
1412 Fabricarea de articole de îmbrăcăminte pentru lucru  
1413 Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp)  
1414 Fabricarea de articole de lenjerie de corp  
1419 Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte și accesorii n.c.a.  
1420 Fabricarea articolelor din blană  
1431 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a ciorapilor și articolelor de galanterie  
1439 Fabricarea prin tricotare sau croșetare a altor articole de îmbrăcăminte  
1511 Tăbăcirea și finisarea pieilor; prepararea și vopsirea blănurilor  
1512 Fabricarea articolelor de voiaj și marochinarie și a articolelor de harnasament  
1520 Fabricarea încălțămintei  
1721 Fabricarea hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton  
1722 Fabricarea produselor de uz gospodăresc și sanitar, din hârtie sau carton  
1723 Fabricarea articolelor de papetarie  
1729 Fabricarea altor articole din hârtie și carton n.c.a.  
1811 Tipărirea ziarelor  
1812 Alte activități de tipărire n.c.a.  
1813 Servicii pregătitoare pentru pretipărire  
1814 Legătorie și servicii conexe  
1820 Reproducerea înregistrărilor  
2041 Fabricarea săpunurilor, detergenților și a produselor de întreținere  
2042 Fabricarea parfumurilor și a produselor cosmetice (de toaletă)  
2120 Fabricarea preparatelor farmaceutice  
2211 Fabricarea anvelopelor și a camerelor de aer; reșaparea și refacerea anvelopelor  
2219 Fabricarea altor produse din cauciuc  
2221 Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic  
2222 Fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic  
2223 Fabricarea articolelor din material plastic pentru construcții  
2229 Fabricarea altor produse din material plastic  
2511 Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice  
2512 Fabricarea de uși și ferestre din metal  
2521 Producția de radiatoare și cazane pentru încălzire centrală  
2529 Producția de rezervoare, cisterne și containere metalice  
2571 Fabricarea produselor de tăiat  
2572 Fabricarea articolelor de feronerie

2573 Fabricarea uneltelor  
 2592 Fabricarea ambalajelor ușoare din metal  
 2593 Fabricarea articolelor din fire metalice; fabricarea de lanțuri și arcuri  
 2594 Fabricarea de șuruburi, buloane și alte articole filetate; fabricarea de nituri și șaibe  
 2599 Fabricarea altor articole din metal n.c.a.  
 2611 Fabricarea subansamblurilor electronice (module)  
 2612 Fabricarea altor componente electronice  
 2620 Fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice  
 2630 Fabricarea echipamentelor de comunicații  
 2640 Fabricarea produselor electronice de larg consum  
 2651 Fabricarea de instrumente și dispozitive pentru măsură, verificare, control, navigație  
 2660 Fabricarea de echipamente pentru radiologie, electrodiagnostic și electroterapie  
 2670 Fabricarea de instrumente optice și echipamente fotografice  
 2680 Fabricarea suporturilor magnetici și optici destinați înregistrărilor  
 2711 Fabricarea motoarelor, generatoarelor și transformatoarelor electrice și a aparatelor de distribuție și control a electricității  
 2712 Fabricarea aparatelor de control și distribuție a electricității  
 2732 Fabricarea altor fire și cabluri electrice și electrocasnice  
 2740 Fabricarea de echipamente electrice de iluminat  
 2751 Fabricarea de aparate electrocasnice  
 2752 Fabricarea de echipamente casnice neelectrice  
 2790 Fabricarea altor echipamente electrice  
 2811 Fabricarea de motoare și turbine (cu excepția celor pentru avioane, autovehicule și motociclete)  
 2812 Fabricarea de motoare hidraulice  
 2813 Fabricarea de pompe și compresoare  
 2814 Fabricarea de articole de robinetărie  
 2815 Fabricarea lagărelor, angrenajelor, cutiilor de viteză și a elementelor mecanice de transmisie  
 2821 Fabricarea cuptoarelor, furnalelor și arzătoarelor  
 2822 Fabricarea echipamentelor de ridicat și manipulat  
 2823 Fabricarea mașinilor și echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor și a echipamentelor periferice)  
 2825 Fabricarea echipamentelor de ventilație și frigorifice, exclusiv a echipamentelor de uz casnic  
 2829 Fabricarea altor mașini și utilaje de utilizare generală n.c.a.  
 2830 Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatarea forestieră  
 2841 Fabricarea utilajelor și a mașinilor-unelte pentru prelucrarea metalului  
 2849 Fabricarea altor mașini-unelte n.c.a.  
 2891 Fabricarea utilajelor pentru metalurgie  
 2892 Fabricarea utilajelor pentru extracție și construcții  
 2893 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea produselor alimentare, băuturilor și tutunului  
 2894 Fabricarea utilajelor pentru industria textilă, a îmbrăcăminte și a pielăriei  
 2896 Fabricarea utilajelor pentru prelucrarea maselor plastice și a cauciucului  
 2899 Fabricarea altor mașini și utilaje specifice n.c.a.  
 2920 Producția de caroserii pentru autovehicule; fabricarea de remorci și semiremorci  
 2931 Fabricarea de echipamente electrice și electronice pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule  
 2932 Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule  
 3101 Fabricarea de mobilă pentru birouri și magazine  
 3102 Fabricarea de mobilă pentru bucătării  
 3109 Fabricarea de mobilă n.c.a.  
 3212 Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare din metale și pietre prețioase  
 3213 Fabricarea imitațiilor de bijuterii și articole similare  
 3230 Fabricarea articolelor pentru sport  
 3240 Fabricarea jocurilor și jucăriilor

3250 Producția de dispozitive, aparate și instrumente medicale și de laborator  
3291 Fabricarea măturilor și periilor  
3299 Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a.  
3311 Repararea articolelor fabricate din metal  
3312 Repararea mașinilor  
3313 Repararea echipamentelor electronice și optice  
3314 Repararea echipamentelor electrice  
3319 Repararea altor echipamente  
6110 Activități de telecomunicații prin rețele cu cablu  
6120 Activități de telecomunicații prin rețele fără cablu (exclusiv prin satelit)  
6130 Activități de telecomunicații prin satelit  
6190 Alte activități de telecomunicații  
6201 Activități de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)  
6202 Activități de consultanță în tehnologia informației  
6203 Activități de management (gestiune și exploatare) a mijloacelor de calcul  
6209 Alte activități de servicii privind tehnologia informației  
6311 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe  
6312 Activități ale portalurilor web  
6391 Activități ale agențiilor de știri  
6399 Alte activități de servicii informaționale n.c.a.  
6420 Activități ale holdingurilor  
6491 Leasing financiar  
6492 Alte activități de creditare  
6499 Alte intermediari financiare n.c.a.  
6612 Activități de intermediere a tranzacțiilor financiare  
6619 Activități auxiliare intermediarilor financiare, exclusiv activități de asigurări și fonduri de pensii  
6621 Activități de evaluare a riscului de asigurare și a pagubelor  
6622 Activități ale agenților și broker-ilor de asigurări  
6629 Alte activități auxiliare de asigurări și fonduri de pensii  
6630 Activități de administrare a fondurilor  
6910 Activități juridice  
6920 Activități de contabilitate și audit financiar; consultanță în domeniul fiscal  
7010 Activități ale direcțiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate  
7021 Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării  
7022 Activități de consultanță pentru afaceri și management  
7111 Activități de arhitectura  
7112 Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea  
7120 Activități de testare și analize tehnice  
7211 Cercetare-dezvoltare în biotehnologie  
7219 Cercetare-dezvoltare în alte științe naturale și inginerie  
7220 Cercetare-dezvoltare în științe sociale și umaniste  
7311 Activități ale agențiilor de publicitate  
7312 Servicii de reprezentare media  
7320 Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice  
7410 Activități de design specializat  
7420 Activități fotografice  
7430 Activități de traducere scrisă și orală (interpreți)  
7490 Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.  
7711 Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare  
7712 Activități de închiriere și leasing cu autovehicule rutiere grele  
7721 Activități de închiriere și leasing cu bunuri recreaționale și echipament sportiv  
7722 Închirierea de casete video și discuri (CD-uri, DVD-uri)  
7729 Activități de închiriere și leasing cu alte bunuri personale și gospodărești n.c.a.  
7731 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente agricole

7732 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente pentru construcții  
7733 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de birou (inclusive calculatoare)  
7739 Activități de închiriere și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile  
7810 Activități ale agențiilor de plasare a forței de munca  
7820 Activități de contractare, pe baze temporare, a personalului  
7830 Servicii de furnizare și management a forței de munca  
7911 Activități ale agențiilor turistice  
7912 Activități ale tur-operatorilor  
7990 Alte servicii de rezervare și asistență turistică  
8010 Activități de protecție și gardă  
8020 Activități de servicii privind sistemele de securizare  
8030 Activități de investigații  
8110 Activități de servicii suport combinate  
8121 Activități generale (nespecializate) de curățenie interioară a clădirilor  
8122 Activități specializate de curățenie a clădirilor, mijloacelor de transport, mașini și utilaje industriale  
8129 Alte activități de curățenie n.c.a.  
8130 Activități de întreținere peisagistică  
8211 Activități combinate de secretariat  
8219 Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat  
8220 Activități ale centrelor de intermediere telefonică (call center)  
8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor  
8291 Activități ale agențiilor de colectare și a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului  
8292 Activități de ambalare  
8299 Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.  
6810 Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii  
6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate  
6831 Agenții imobiliare  
6832 Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract

17.3. Toate activitățile care se vor desfășura în cadrul Parcului Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului.  
17.4. Totodată, rezidenții Parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.  
17.5. Nicio activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial.  
17.6. În cadrul Parcului Industrial este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

### **Art .18. OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI**

18.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele obligații:

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Administratorului 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 asigure selecția rezidenților Parcului în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie cu rezidenții Parcului selecțati potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții în baza legislației în vigoare;
- d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de închiriere/suprafață și de administrare și de prestări servicii conexe încheiate cu

- aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;
- e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial;
  - f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
  - g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, *exceptând* situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;
  - h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial;
  - i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
  - î) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare;
  - 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 de administrare și de prestări servicii conexe/contractele de inchiriere/ suprafață și/sau în regulamentele proprii.

#### **ART.19. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI**

19.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate de către aceștia în baza contractelor de inchiriere/suprafață, a contractelor de administrare și prestări de servicii conexe;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial;
- c) 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 ;
- d) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Județului Dolj sau a Administratorului, conform legii;
- e) să constituie dreptul de suprafață asupra parcelelor aflate în proprietatea Județului Dolj sau a Administratorului, conform Noului Cod Civil tinand cont de contractul de inchiriere;
- f) sa închirieze exclusiv viitorilor rezidenți ai Parcului Industrial terenurile, cladirile si birourile disponibile în imobilul situat în Municipiul Craiova, strada Calea Bucuresti, nr. 325 C, în vederea declarării sediului social al acestora și desfășurării activității până la data finalizării investiției;
- g) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de inchiriere/suprafață, în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.

#### **Art.20. OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA**

20.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:

- a) să înceapă lucrările pentru realizarea investiției asumate în termenul convenit prin contractele încheiate între parti si sa semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de contractant, rezidentul va notifica Administratorul referitor la demararea efectivă a lucrărilor de

construcții anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de construcție;

b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție;

c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de închiriere/superficie și contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul.

d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;

e) 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;

f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;

g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

h) să nu cesioneze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii;

i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);

î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe/inchiriere/superficie;

j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;

k) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, 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 existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;

l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;

m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate fără acordul administratorului;

n) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, are obligația de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;

o) să respecte regulile de circulație în Parcul Industrial;

p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului;

q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de închiriere/ superficie, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.

În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial. În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedeză imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți.



r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A.

20.2. Rezidenților le mai revin următoarele obligații:

- a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinației acesteia și într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți;
- b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
- c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
- e) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul Industrial;
- f) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create și orice alte informații prevăzute în contractul semnat cu Administratorul Parcului Industrial;
- g) de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, co-contractanților, agenților și vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului Regulament.

20.3. Administratorul și rezidenții pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestare de servicii conexe/altor tipuri de contracte, orice alte obligații și/sau drepturi suplimentare care le revin rezidenților Parcului Industrial, cu respectarea legilor și regulamentelor în vigoare.

#### ***Art.21. DREPTURILE REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA***

21.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului Industrial, rezidenților le revin, *în principal*, următoarele drepturi:

- a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament,
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
- c) dreptul de preempțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament ;

#### ***Art.22. INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA***

22.1. Administratorul deține în administrare exclusivă rețelele de utilități, de drumuri, trotuarele și spațiile verzi adiacente și va deține orice alte clădiri, construcții, instalații etc. care vor fi realizate în Parcul Industrial High –Tech Industry Park Craiova și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce orice modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Județului Dolj, cât și rezidenților Parcului Industrial.

22.2. Rezidentul care a închiriat prin contractul de închiriere sau suprafața parcelei de teren aflată în Parcul Industrial și pe care a edificat o construcție sau pe care a introdus elemente de rețele de utilități este proprietarul exclusiv al acestora, având un drept discreționar în ceea ce privește proprietatea sa.

22.3. Cu toate acestea, pentru a verifica respectarea obligațiilor care îi revin rezidentului conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe/contractului de închiriere/superficie și/sau prin regulamente, dar și pentru a asigura funcționarea optimă a Parcului Industrial, Administratorul are drept de acces la oricare dintre elementele componente ale infrastructurii Parcului Industrial, chiar și în situația în care acestea sunt situate pe proprietatea rezidentului, cu condiția ca Administratorul să-l notifice în prealabil pe rezident cu privire la exercitarea acestui drept.

22.4. În cazul în care intervenția Administratorului este necesară în vederea efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, înlăturării unor avarii și/sau pentru limitarea unor pagube, acesta nu are obligația de a notifica în prealabil rezidentul cu privire la exercitarea dreptului de acces.

22.5. Niciun rezident al Parcului Industrial nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului Industrial fără acordul prealabil scris al Administratorului Parcului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în administrarea/prorietatea Administratorului și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administrator cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidentului, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului.

22.6. În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administratorul Parcului Industrial, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului Parcului Industrial și/sau rezidenților.

22.7. Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administratorul Parcului Industrial. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, *dar fără a se limita la*: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea de bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

22.8. Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.

22.9. Administratorul Parcului Industrial îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținut responsabil de efectivă autorizare/avizare a activității rezidentului.

22.10. Administratorul Parcului Industrial nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

22.11. Parcul Industrial High –Tech Industry Park Craiova prezintă următoarele utilități și dotări, care au fost realizate sau se vor realiza:

- 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 în Parcul Industrial High –Tech Industry Park Craiova
- g) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- h) rețea de telecomunicații
- i) rețea de hidranti
- j) post de control acces.

22.12. Rețeaua interioară de drumuri este racordată la drumul European E574 (DN65). Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

22.13. Întocmirea proiectului și execuția bransării la rețelele de utilități ale parcului industrial intră în sarcina rezidenților interesați, după obținerea avizului de la societatea administrator

22.14. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal și cu Regulamentul local de urbanism sunt aplicabile următoarele reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) este de maximum 80% din suprafața totală a terenului;
- spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața incintei fiecărei unități;

- regimul de înălțime al construcțiilor va fi conform P.U.Z.;

### ***Art.23. REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAȚIA AUTO ȘI PARCAREA***

23.1. În interiorul Parcului Industrial High –Tech Industry Park Craiova, viteza maximă de circulație a autovehiculelor este reglementată la 20 km/h.

23.2. Toți conducătorii auto sunt obligați să respecte atât indicatoarele de circulație montate în locuri vizibile, cât și indicațiile Conducerii Administratorului.

23.3. Este interzisă parcare autovehiculelor pe alte locuri decât pe cele special amenajate.

23.4. Sunt interzise staționarea pe timp îndelungat, abandonarea sau efectuarea de reparații la autovehicule pe locurile de parcare, alei, spații verzi ori în oricare alt loc din incinta Parcului Industrial;

23.5. Este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta Parcului Industrial.

23.6. Ocuparea sau blocarea cu intenție și în mod repetat a locurilor de parcare este interzisă.

23.7. Parcarea și/sau staționarea autovehiculelor care aparțin vizitatorilor sau clienților sunt permise numai în zonele special amenajate și marcate în mod corespunzător, cu respectarea regulilor aplicabile în această situație.

23.8. Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spațiile destinate locurilor de parcare.

23.9. Accesul pietonal în interiorul Parcului Industrial se face pe la punctul de control.

23.10. Pentru eventualele daune cauzate de furturi, incendii la autovehicule, etc, Administratorul Parcului Industrial High –Tech Industry Park Craiova nu poate fi responsabil civil sau penal.

### ***Art.24. AMENAJAREA, ÎNTREȚINEREA, DESZĂPEZIREA ȘI SALUBRIZAREA SPAȚIILOR COMUNE***

24.1. **Spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial High –Tech Industry Park Craiova și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* unităților deținute exclusiv.

24.2. Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a menține curățenia exterioară a spațiilor comune.

24.3. Rezidenților Parcului Industrial le revine obligația de a respecta normele de sănătate și securitate în munca, normele de apărare împotriva incendiilor și situații de urgență, de protecție civilă și de protecție a mediului.

24.4. Este interzisă depozitarea sau aruncarea deșeurilor pe spațiile verzi ori în cele comune sau în fața ori în jurul unităților deținute de rezidenți.

24.5. Este interzisă aruncarea țigărilor aprinse sau consumate în coșurile de gunoi ori pe carosabil. Pentru păstrarea unui ambient plăcut și pentru evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente și a locurilor de fumat special amenajate de către rezidenți în incinta unității deținute.

24.6. Se interzice pozarea cablurilor de alimentare cu energie electrică și/sau de telecomunicații aerian sau pe acoperișul sau/și pe fațada clădirilor, fără înștiințarea prealabilă scrisă a Administratorului și fără reprezentarea acestuia.

### ***Art.25. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA***

25.1. Administrarea Parcului Industrial High –Tech Industry Park Craiova se realizează în baza contractelor pe care Administratorul le încheie cu rezidenții Parcului fie după finalizarea procedurii de licitație publică cu oferta în plic.

25.2. Conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe este prezentat în **Anexa 2** care face parte integrantă din prezentul Regulament și are caracter obligatoriu.

25.3. În cazul în care Administratorul și/sau Județul Dolj vor încheia cu rezidenții și un alt tip de contract, conținutul-cadru al contractului de administrare și prestări de servicii conexe va putea fi completat și adaptat în mod corespunzător.

25.4. **Rezidenților** prezenți în Parcul Industrial High –Tech Industry Park Craiova **le este interzis** să subcedeze dreptul de folosință asupra unității deținute sau să vândă ori să închirieze spațiile de producție/prestări servicii realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Administratorului.

25.5. În cazul obținerii acordului prealabil scris din partea Societății-Administrator, noile activități trebuie să respecte profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial.

25.6. Rezidenților prezenți în Parcul Industrial High –Tech Industry Park Craiova **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Administratorului, profilul inițial al activității în considerarea căruia le-a fost acceptate ofertele, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de necesitatea dezvoltării și adaptării producției proprii la cerințele pieței. Schimbările vor fi admise doar cu respectarea profilurilor de activitate acceptate în Parcul Industrial.

25.7. Modalitatea și condițiile de exercitare de către rezidenți a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune și a infrastructurii exclusive, termenii și condițiile de prestare a serviciilor de asigurare a utilitatilor, în condițiile legii, în Parcul Industrial High –Tech Industry Park Craiova, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta Parcului Industrial, modalitatea de calcul a cheltuielilor individuale și a cheltuielilor colective, precum și măsurile impuse în domeniul protecției mediului sunt reglementate și detaliate de către Administrator în mod distinct, în acest regulament adoptat conform art.14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și cu respectarea actelor de înființare și de funcționare ale Societății-Administrator.

## **Art.26. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚII. CHIRIA/INDEMNIZATIA ȘI TAXA DE ADMINISTRARE**

26.1. **Suma totală** care va fi plătită de către rezidenți în schimbul închirierii de către Administrator a dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din Parcul Industrial High –Tech Industry Park Craiova și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților și taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

26.2. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să le asigure rezidenților următoarele servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unități*;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități*.

26.3. Potrivit prezentului Regulament, **spațiile comune** reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților.

**26.4. Chiria/ indemnizatia percepută de către Administrator este în cuantum de: minimum 0,1 Euro/mp/luna+T.V.A., calculata la cursul oficial al B.N.R.**

26.5. Chiria/ indemnizatia se achită de către rezidentul persoană juridică începând cu data încheierii contractului de inchiriere/superficie, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial High –Tech Industry Park Craiova.

26.6. **Taxa de administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,064Euro/mp/luna +T.V.A. pana la 31.12.2019**

26.7. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosință/proprietatea rezidentului, conform contractului de inchiriere/superficie, a contractului de administrare și prestări servicii conexe.

26.8. Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, lunar, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial High –Tech Industry Park Craiova.

#### ***Art.27. DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA***

27.1. Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință exclusivă asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este egală cu diferența dintre 19.05.2045 și data semnării contractului de inchiriere/superficie cu posibilitatea de prelungire până la maximum 99 (nouazecisimnouă) ani.

27.2 Atât durata contractului de administrare și prestări de servicii conexe, cât și durata contractului de inchiriere/superficie poate fi prelungită până la maximum 99 (nouazecisimnouă) ani, prin simplul acord de voință al părților.

27.3 La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de superficie sau concesiune, părțile vor renegocia chiria/indemnizatia și taxa de administrare.

27.4 Durata exercitării dreptului de folosință asupra unității va fi cea prevăzută prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe semnat cu Administratorul și va fi de minimum 10 (zece) ani.

27.5 Durata contractului de administrare și prestări servicii conexe poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

27.6. În cazul cumpărării unității de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

#### ***Art.28. ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA***

28.1. Operatorii economici persoane juridice care au ca obiect de activitate cel puțin unul dintre codurile CAEN enumerate la **Capitolul II** și care îndeplinesc toate condițiile prevăzute în prezentul Capitol pot dobândi un drept de folosință asupra unei unități disponibile în Parcul Industrial High – Tech Industry Park Craiova

##### **28.2 . LICITAȚIA publică cu oferta in Plic**

28.2.1. Contractele de inchiriere/superficie/administrare și de prestări servicii conexe având ca obiect unitățile disponibile în Parcul Industrial High – Tech Industry Park Craiova pot fi încheiate cu rezidenții numai după participarea acestora la **LICITAȚIA PUBLICA cu oferta in plic** organizată periodic de către Administrator, în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament și ale caietului de sarcini.

28.2.2. În cazul procedurii de **LICITAȚIE PUBLICA cu oferta in plic**, accesul viitorilor rezidenți în Parcul Industrial High – Tech Industry Park Craiova este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

28.2.3. Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma și termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini aprobat în prealabil de către Administrator.

28.2.4. Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial High – Tech Industry Park Craiova investitorul care participă la licitația oferta in plic și care – la data depunerii ofertei - dovedește îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe:

**A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE**

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
  - b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și/sau de Legea nr .85/2006 privind procedura insolvenței;
  - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
  - e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
  - f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial High – Tech Industry Park Craiova

**B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE**

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
  - b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
  - c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- c) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
  - e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
  - f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial High – Tech Industry Park Craiova

28.2.5. Documentele de participare la **LICITAȚIA PUBLICA cu oferta in plic** vor conține cel puțin următoarele informații:

**A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE**

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolubili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în prezentul Regulament;
- g) au platit taxa de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j) au facut dovada achitarii Dosarului de prezentare;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini;

- m) au facut dovada privind constituirea fondului de garantare a platii chiriei;
- n) au depus Declaratia pe propria raspundere autentificata notarial ca si-a facut propriul audit;
- o) au prezentat 5 bilete la ordin reprezentand contravaloarea taxei de instalare;

**B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE**

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A. și specificate în prezentul Regulament;
- g) au platit taxa de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- j) au facut dovada achitarii Dosarului de prezentare;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini) atât în limba română, cât și în traducere legalizată;
- m) au facut dovada privind constituirea fondului de garantare a platii chiriei;
- n) au depus Declaratia pe propria raspundere autentificata notarial ca si-a facut propriul audit;
- o) au prezentat 5 bilete la ordin reprezentand contravaloarea taxei de instalare;

**Art. 29. CONDIȚIILE MINIME OBLIGATORII PRIVIND ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA**

29.1. Condițiile minime obligatorii prevăzute cumulativ pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial High – Tech Industry Park Craiova se referă la:

29.1.1. **Generare locuri de munca 1 angajat la 100 mp inchiriat (la sfarsitul anului 3 de functionare)**

29.1.2. **Gradul de ocupare a terenului:** P.O.T. = 80%  
C.U.T. = 4

29.1.3. **Pretul oferit pentru unitatate/unitatile inchiriat/e: minim 0,1 euro/mp/luna+T.V.A.**

29.2. Va fi respinsă ca **INACCEPTABILĂ** oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

- (i) nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;
- (ii) a fost depusă după data și ora limită de depunere;
- (iii) nu a fost însoțită de taxa de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitată în caietul de sarcini;
- (iv) a fost depusă de un ofertant căruia îi lipsește unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini sau cel puțin unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini are termenul de valabilitate expirat, *termen calculat la data deschiderii ofertei*;
- (v) a fost depusă de un ofertant care a prezentat documentele solicitate în copie, deși în caietul de sarcini aceste documente au fost solicitate în original sau în copie legalizată, iar ofertantul nu transmite

documentele respective în original sau în copie legalizată conform solicitării comisiei de licitație înăuntrul termenului precizat de aceasta;

(vi) nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară.

29.3. Va fi respinsă ca **NECONFORMĂ** oferta care a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de licitație clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

29.4. **Oferta admisibilă** reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele 29.2. și 29.3. din prezentul Regulament.

### **Art.30. DEPUNEREA ȘI EVALUAREA OFERTELOR. ATRIBUIREA UNITĂȚILOR DISPONIBILE**

30.1. În cazul **LICITAȚIEI PUBLICE cu oferta în plic** procesul de evaluare și de selecție a ofertelor implică parcurgerea următoarelor etape:

#### **1) PUBLICAREA ANUNȚULUI DE PARTICIPARE**

Societatea-Administrator publică anunțul de participare pe site-ul propriu.

#### **2) ÎNTOCMIREA ȘI DEPUNEREA OFERTELOR**

Înăuntrul perioadei menționate în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul Societății HIGH –TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A. toate documentele în forma și în perioada solicitată.

#### **3) EVALUAREA OFERTELOR**

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de licitație va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

#### **4) ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI**

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de licitație va proceda la evaluarea acestora.

Societatea va comunica în scris tuturor ofertanților rezultatul referitor la procedura de atribuire, prin licitație publică cu oferta în plic a parcelelor disponibile în Parcul Industrial High – Tech Industry Park Craiova

30.1.1. Parcelele disponibile vor atribuite ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

30.1.2. În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 0,05 în 0,05 Euro/mp/luna.

30.1.3 **Evaluarea Ofertelor Tehnice și Financiare** ale ofertanților calificați se face de către comisia de licitație a High-Tech Industry Park Craiova S.A. prin aplicarea următoarei GRILE DE PUNCTAJ A OFERTELOR:

### **GRILA DE PUNCTAJ A OFERTELOR**

**Punctaj total oferta de inchiriere = Punctaj oferta tehnica + Punctaj oferta financiara**

#### **OFERTA TEHNICA**

##### **Indicatori supusi evaluarii**

##### **Limite de încadrare a punctajelor**

a) Cifra de afaceri	0 - 20 puncte
b) Resurse tehnice	0 - 10 puncte
c) Resurse umane	0 - 20 puncte

**TOTAL :**

**Maxim 50 puncte**

##### **a) Cifra de afaceri:**

Cifra de afaceri a ofertantului pe anul anterior evidențiată în situațiile financiare ale ofertantului consolidată în euro la cursul 4,5 lei/euro;



**Punctaj: Cifra de afaceri in anul anterior**

- sub 500.000 Euro = 0 puncte;
- intre 500.000 –1.000.000 Euro = 10 puncte;
- peste 1.000.000 Euro = 20 puncte;

**b) Resurse tehnice:**

Ofertantul va face dovada detinerii, contractarii sau existentei ofertelor de cumparare utilaje, conform fluxului tehnologic prezentat prin planul de afaceri;

**Punctaj: Resurse tehnice**

- Ofertantul nu face dovada = 0 puncte;
- Ofertantul detine o parte din utilaje sau are oferte de cumparare pentru utilajele din fluxul tehnologic = 5 puncte;
- Ofertantul detine sau are contractate de cumparare pentru utilajele din fluxul tehnologic = 10 puncte;

**c) Resurse umane:**

Ofertantul va crea prin investitia sa din parcul industrial “ High-Tech Industry Park Craiova”,

pana la sfarsitul celui de al treilea an de functionare, un numar minim de 1 salariat/100 mp inchiriat.

**Punctaj: Salariati**

- sub 1,5 salariat/100 mp inchiriat = 0 puncte;
- intre 1,5 - 2 salariati/100 mp inchiriat = 10 puncte;
- peste 2 salariati/ 100 mp inchiriat = 20 puncte;

*NOTA*

*Numar minim de salariati raportati la 100 mp inchiriat nu poate fi mai mic de 1. Acest element al ofertei este criteriu de calificare.*

**Punctaj oferta tehnica = Punctaj cifra de afaceri + Punctaj resurse tehnice + Punctaj resurse umane**

**OFERTA FINANCIARA****Indicatori supusi evaluarii****Punctaj acordat**

- |  |                 |
|--|-----------------|
| a) pretul oferit pentru inchiriere   | maxim 30 puncte |
| b) cifra de afaceri anuala minima angajata prin oferta incepand cu anul 3 de functionare | 0 - 10 puncte   |
| c) investitii preconizate in primii 3 ani  | 0 – 10 puncte   |

**TOTAL :****Maxim 50 puncte****a) Pretul oferit pentru inchiriere:**

- **pentru teren cc:** ..... lei/mp/luna plus T.V.A., dar nu mai putin de ....Euro/mp plus TVA ceea ce reprezinta pentru intreaga suprafata .....lei/luna plus TVA, dar nu mai putin de .....Euro/luna plus TVA.

*( nu mai putin de 0,1 Euro/mp/luna plus T.V.A . Acesta element al ofertei este conditie de calificare)*

**Se acorda 30 de puncte pentru pretul maxim ofertat. Pentru preturile ofertate cuprinse intre pretul minim acceptat si pretul maxim ofertat, punctajul se calculeaza dupa formula:**

$$\frac{\text{Pretul ofertant}}{\text{Pretul maxim ofertat}} \times 30 = \text{Punctaj pentru inchiriere}$$

**b). Cifra de afaceri anuala minima incepnd cu cel de al 3-lea an de functionare conform planului de afaceri: .....**

**Punctaj: Cifra de afaceri**

Ofertantul va realiza o cifra de afaceri anuala minima incepand cu cel de al 3-lea an de functionare conform planului de afaceri de :

- sub 500.000 Euro/an = 0 puncte;
- intre 500.000- 1.000.000 Euro/an = 5 puncte;
- peste 1.000.000 Euro/an = 10 puncte.

**c) Investitii cumulate preconizate in primii 3 ani:**

- sub 500.000 Euro/ha = 0 puncte;
- intre 500.000 – 1.000.000 Euro /ha = 5 puncte;
- peste 1.000.000 Euro /ha = 10 puncte.

**Punctaj oferta financiara = Punctaj pentru inchiriere + Punctaj cifra de afaceri + Punctaj investitii preconizate in primii 3 ani.**

**Se vor puncta Ofertele financiare si Ofertele tehnice conform grilei prezentate pentru fiecare dintre oferte si se va declara castigator ofertantul care va intruni cel mai mare punctaj total.**

**Comisia va incheia in acest sens un Proces - verbal de evaluare si adjudecare.**

In cazul in care se depune o singura oferta si Ofertantul intruneste conditiile de participare si calificare la licitatie, iar oferta acestuia intruneste conditiile minime din Dosarul de Presentare, acesta va fi declarat Ofertant castigator.

In caz de egalitate de puncte se continua licitatia prin imbunatatirea scrisa a ofertei de pret de inchiriere in 10 pasi.

Valoarea pasului utilizat de comisie este egala cu 0,05 Euro/mp/luna, care se va adauga la cel mai mare pret oferit de ofertantii ramasi in competitie.

Acceptarea pretului rezultat la fiecare pas se face in scris la Comisia de licitatie in timpul desfasurarii licitatiei in cel mult 10 minute de la comunicarea noului pret. Ofertantii care nu depun acceptarea scrisa a noului pret sunt declarati necastigatori.

In cazul in care ofertantii raman la egalitate de pret, dupa oricare pas, se declara castigator cel care a depus primul plicul cu toate documentele de participare la licitatie la sediul High-Tech Industry Park. S.A.

Prin Procesul - Verbal de evaluare si adjudecare, partile vor stabili data la care vor incepe negocierile pentru forma finala a contractelor prevazute in Sectiunea **D** a Dosarului de prezentare si termenul limita pana la care acestea vor fi finalizate.

Rezultatul negocierilor va fi consemnat in Procesul - Verbal Final de negociere clauze contractuale.

**Nota:**

Incheierea contractelor prezentate in Sectiunea **D** in conditiile ofertate si negociate se va face dupa aprobarea Procesului - Verbal Final de negociere a clauzelor contractuale de catre conducerea High-Tech Industry Park Craiova S.A.

Ofertantul castigator are obligatia semnarii contractelor mentionate mai sus in maxim 15 zile calendaristice de la aprobare.

Prin depășirea acestui termen, procedura de licitație se reia, ofertantul pierzând calitatea de castigator și garanția de participare.

30.1.4. Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

- a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;
- b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

30.1.5. Societatea are dreptul de a nu comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

- a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;
- b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

30.1.6. Societatea HIGH –TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A. are dreptul de a reține garanția de participare.

30.1.7. Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății **HIGH –TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A.**, pe adresa: Municipiul Craiova, strada Calea București, nr.325 C, județul Dolj, fax:0351.418.996, telefon: 0351.418.995, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de licitație.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

### ***Art.31. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE ȘI PRESTARI DE SERVICII CONEXE/ INCHIRIERE/ SUPERFICIE***

31.1. Contractul de administrare și de prestări servicii conexe/inchiriere/superficie, după caz se reziliază *de drept* în oricare din următoarele cazuri:

- a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 30 (treizeci) zile calendaristice de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Administratorului în temeiul contractului încheiat;
- b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe/inchiriere/superficie;
- c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul/contractele încheiate cu Administratorul;
- d) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament;
- e) Administratorul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul încheiat cu rezidentul;
- f) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;
- g) în cazul încetării, revocării sau anulării titlului de parc industrial acordat Administratorului;
- h) în alte cazuri prevăzute în contractul de administrare și prestări servicii conexe/inchiriere/superficie sau de legislația în vigoare.

31.2. Contractul de administrare și de prestări de servicii conexe/inchiriere/superficie încetează prin ajungerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

31.3. În cazul încetării sau rezilierii, Administratorul are dreptul să reintre de îndată în posesia unității ce a format obiectul contractului încheiat cu rezidentul, prin mijloace proprii, cu respectarea prevederilor legale.

31.4. În cazul rezilierii/denuțării/încetării contractului încheiat între rezident și Administrator, drepturile constituite în baza acestuia vor fi radiate din Cartea Funciară.

### **Art.32.DISPOZIȚII FINALE**

32.1. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial **HIGH –TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA** intră în vigoare la data aprobării sale de către organul statutar executiv al administratorului parcului.

32.2. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial **HIGH –TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA**, inclusiv Anexele care fac parte integrantă din prezentul Regulament, poate fi modificat și actualizat de către organul statutar executiv al administratorului parcului.

32.3. Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial **HIGH –TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA** este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial **HIGH –TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA**.

32.4. Anexele 1 – 2 fac parte integrantă din prezentul Regulament și reprezintă:

- Anexa 1 –Scrisoare de intenție
- Anexa 2 - Contractul-cadru de administrare și prestări de servicii conexe si anexele acestuia

### **Anexa 1 La REGULAMENT**

#### **Scrisoare de intentie**

I.

#### **Date de contact**

- Societatea :
- Adresa :
- Reprezentant legal
  - Nume, prenume :
  - Telefon :
  - Fax :
  - Email :
- Persoana contact
  - Nume prenume :
  - Telefon :
  - Fax :

▪ Email :

**II. Sunt interesat de :**

1.  Spatii productie

▪ Suprafata :  m<sup>2</sup>

▪  Inchiriere  Construire

2.  Spatii administrative

▪ Suprafata :  m<sup>2</sup>

▪  Inchiriere  Construire

3.  Depozite acoperite

▪ Volum :  m<sup>3</sup>

▪  Inchiriere  Construire

4.  Depozite in aer liber

▪ Volum :  m<sup>3</sup>

▪  Inchiriere  Construire

5.  Teren

▪ Suprafata :  m<sup>2</sup>

▪  Inchiriere  Concesiune

**III. Imi sunt necesare utilitatile**

0. Energie electrica :

$P_i =$

$P_{abs} =$

1. Apa potabila :  m<sup>3</sup>/h

2. Gaze :  Nm<sup>3</sup>/h

**IV. Timpul de realizare a investitiei preconizate :**  luni

**V. Volum de investitii, numar de angajati si cifra de afaceri preconizata**

• *Anul 1*

Volum investitii :  euro, numar angajati :  , cifra de afaceri :  euro

• *Anul 2*

Volum investitii :  euro, numar angajati :  , cifra de afaceri :  euro

• *Anul 3*

Volum investitii :  euro, numar angajati :  , cifra de afaceri :  euro

VI. **Cifra de afaceri pe anul anterior :**  euro

**VII. Activitati pe care preconizati sa le efectuati in High-Tech Industry Park Craiova**

•  Productie - Coduri CAEN :

•  Servicii - Coduri CAEN :

Aprobat ,  
Presedinte Consiliul de Administratie  
Bunta Gabriel

ADMINISTRATORI

Dan Dasoveanu.....

Ghita Vasile.....

Trita Dan Alexandru .....

Vizat,  
Director General  
Pirvulescu Ionut Cosmin

CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI PRESTĂRI DE SERVICII CONEXE  
nr.... / H-T/U...../.....20.....

Cap. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Județul Dolj, în calitate de proprietar, prin administratorul său HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A., persoană juridică română de drept privat, cu sediul social în Municipiul Craiova, str. Calea București, nr. 325 C, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj cu nr. J16/600/2014, C.U.I: RO 33012575, având contul curent RO79INGB0012000049948911, deschis la ING BANK – Agenția Bancară Craiova, care gestionează și administrează platforma industrială “HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA” pentru care deține titlul de parc industrial conform Ordinului M.D.R.A.P. nr. 891/2015, publicat în Monitorul Oficial nr. 341/17.05.2015, modificat prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 4750/2018, publicat în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 447/29.05.2018, reprezentată prin **Director General** –....., denumită în continuare „**administratorul parcului**” pe de o parte,

și

....., persoana juridică ..... de drept....., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă .....sub nr....., C.U.I: .....cu sediul social în....., cont nr. ...., deschis la ....., reprezentată prin .....cetățean....., domiciliat....., posesor al ..... seria .....nr. ...., eliberat de .....la data de....., în calitate de investitor, în High-Tech Industry Park Craiova, denumit în continuare ”**rezidentul parcului**”, pe de altă parte.

În baza Legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și a regulamentelor High-Tech Industry Park Craiova, părțile au convenit și acceptat reciproc în totalitate să fie părți în acest contract.

Contractul reglementează raporturile juridice dintre administratorul parcului și rezidentul parcului în sensul reglementării drepturilor și obligațiilor reciproce privind administrarea de către Administratorul parcului a infrastructurii comune în vederea asigurării utilitatilor și condițiilor necesare desfășurării de către Rezidentul parcului a unei activități economice profitabile și sustenabile în unitatea închiriată în

High-Tech Industry Park Craiova, în schimbul plății lunare de către rezident a costului utilitatilor și serviciilor de care beneficiază.

**Art. 1** În cuprinsul prezentului contract de administrare și prestări de servicii conexe, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

**1. contract de administrare și prestări de servicii conexe** - contractul încheiat în formă scrisă între administratorul parcului și rezidentul parcului, prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre administratorul parcului și rezidentul parcului, în sensul că le reglementează drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind asigurarea folosinței a uneia sau mai multor unități, precum și asigurarea tuturor și oricăror utilități și servicii necesare activităților desfășurate în cadrul parcului industrial, dintre care enumerăm, cu titlu exemplificativ: prestarea serviciului de asigurare energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare menajera, telecomunicații, 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;

**2. administratorul parcului** – High-Tech Industry Park Craiova S.A. societatea comercială pe acțiuni, de naționalitate română, înființată în condițiile legii de către fondatori: Județul Dolj, prin Consiliul Județean Dolj, ca acționar majoritar și societatea comercială Parc Industrial Craiova S.A. cu scopul de a dobândi și deține titlul de parc industrial, respectiv de a gestiona și administra High-Tech Industry Park Craiova;

**3. 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 High-Tech Industry Park Craiova în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe;

**4. unitate** - parte integrantă a parcului industrial, proprietatea fondatorului, administratorului parcului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial, conectată la infrastructura parcului, în cadrul căreia unul sau 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 186/2013.

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

**6. cheltuielile de mentenanță comune** - sumele de bani datorate administratorului parcului, de către rezidenții parcului, lunar, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe ori, în temeiul legii, după caz, 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;

**7. contravaloare utilități** - sume de bani stabilite și datorate administratorului de către rezidenții parcului, în baza contractului de închiriere sau contractului de administrare și prestări de servicii conexe

**8. taxa de administrare** - reprezintă cota parte din costurile înregistrate de administrator pentru asigurarea dreptului rezidentului de folosire utilă și netulburată a infrastructurii comune din parcul industrial High-Tech Industry Park Craiova și efectuarea în spațiile comune a serviciilor și lucrărilor de mentenanță comune necesare creerii condițiilor de desfășurare a activităților; costurile menționate anterior înregistrate de Administrator sunt următoarele:

- costurile cu terțele persoane sunt conform tuturor contractelor încheiate cu acestea pentru serviciile și lucrările asigurate în spațiul comun;



- taxe pentru verificari, licente programe de operare impuse de norme specifice de furnizori/producatori de instalatii, echipamente.
  - amortizarea investitiilor realizate in infrastructura parcului industrial, stabilita conform legislatiei in vigoare.
- 9. dreptul de folosinta exclusiva, utila si netulburata** – drept acordat unui rezident de catre administrator prin Contractul de inchiriere/superficie/concesiune asupra unei suprafete de teren din High-Tech Industry Park Craiova denumita generic unitate, in vederea desfasurarii de catre Rezident a unei activitati economice profitabile si sustenabile;
- 10. infrastructura parcului industrial** - părțile înțeleg ansamblul de construcții, instalații, sisteme de Alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află/se vor afla în proprietatea fondatorului și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului.
- 11. infrastructură comună**- părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial HIGH- TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA care se află/se vor afla în proprietatea fondatrului și/sau Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial, HIGH- TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA
- 12. infrastructură exclusivă**- părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial HIGH- TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.
- 13. parcul industrial inițiat de fondatori** - terenul aferent și infrastructura parcului industrial, ce reprezintă zona astfel delimitată în cadrul căreia se desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc., într-un regim de facilități specifice, de către rezidenții parcului, cu respectarea întocmai a principiilor înscrise la art. 2 din Legea 186/2013;
- 14. penalități** - daune-interese compensatorii evaluate anticipat prin intermediul regulamentelor, datorate de către cei care încalcă obligațiile ce izvorăsc din dispozițiile regulamentelor și/sau contractul de administrare și prestări de servicii conexe, fie rezidenți, fie administratorul parcului, după caz;
- 15. regulamente** - acte juridice unilaterale elaborate de către administratorul parcului, onform Legii 186/2013, cu forță obligatorie față de toți rezidenții parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare și funcționare a parcului industrial High-Tech Industry Park Craiova;
- 16. spatii comune** – spatiile care fac parte din parcul industrial si se afla in folosinta comuna a rezidentilor;
- 17. 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 186/2013; High-Tech Industry Park Craiova S.A. detine titlul de "Parc Industrial" conform Ordinului M.D.R.A.P. nr. 891/05.05.2015, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 341/19.05.2015, modificat prin Ordinul Ministrului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice nr. 4750/2018, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei Partea I, nr. 447/29.05.2018.

**18. proiectul-** ansamblu de piese scrise si desenate prin care rezidentul se angajaza sa realizeze investitia conform Contractului de inchiriere/superficie si care a stat la baza emiterii autorizatiei de construire.

## **Art. II. OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI**

**Art. 2** Obiectul prezentului Contract îl constituie crearea de catre Administratorul parcului High-Tech Industry Park Craiova, a conditiilor necesare desfasurarii de catre Rezidentul parcului, in unitatea inchiriata, a unei activitati economice sustenabile prin asigurarea urmatoarelor:

- a) Asigurarea de catre Administrator in spatiul si infrastructura comuna a urmatoarelor servicii si lucrari de mentenanta:
- a<sub>1</sub>) serviciul de administrare și gestionare a parcului industrial. Administratorul se obligă să monitorizeze permanent și fără implicarea rezidentului, serviciile de utilități asigurate și își asuma răspunderea pentru orice risc (furt, distrugere) în ceea ce privește infrastructura comună si exclusivă din parcul industrial;
  - a<sub>2</sub>) asigurarea prin personal angajat sau prin firme specializate a serviciului de control acces, asigurarea supravegherii video perimetrare și registrul control trafic auto la punctul de acces în incinta parcului industrial;
  - a<sub>3</sub>) serviciul de salubritate și întreținere a drumului de acces in parcul industrial, a *drumurilor si parcarilor interioare*, trotuarelor, rigolelor și a spațiilor verzi până la limita unitatilor rezidentilor, inclusiv dezapezirea, asigurarea marcajelor si indicatoarelor rutiere;
  - a<sub>4</sub>) serviciul de iluminat public (a căilor de acces și pietonale de folosință comună);
  - a<sub>5</sub>) serviciul de decolmatare canale de preluare ape pluviale de pe drumurile și terenul administrat care preiau și apele din incintele și spațiile Rezidentului;
  - a<sub>6</sub>) serviciul si lucrarile de mentenanta comune si exclusive pentru funcționarea în bune condiții a rețelilor de *utilitati aflate in exploatarea administratorului*, remediind de urgenta orice defectiune sau avarie intervenită.
  - a<sub>7</sub>) serviciul de evidențiere a exploatării și întreținerii infrastructurii comune în vederea planificării si efectuării lucrarilor de revizii, reparații curente și capitale;
  - a<sub>8</sub>) includerea Rezidentului în cadrul programului de promovare și PR a parcului;
  - a<sub>9</sub>) alte servicii necesare solicitate de rezidenti.
- b) Asigurarea dreptului de folosință utilă și netulburată al **Rezidentului** asupra infrastructurii comune existenta în High-Tech Industry Park Craiova aflata in proprietatea/administrarea **Administratorului**.
- c) Asigurarea la limita unitatii inchiriata de catre Rezident a utilitatilor necesare inceperii si desfasurarii activitatilor in unitate.
- c<sub>1</sub>) Utilitatile se asigura in conditiile legii de catre Administrator prin retelele de utilitati din incinta parcului aflate in proprietatea/administrarea lui si de catre operatorii zonali licentiatii care detin in High-Tech Industry Park Craiova in proprietate/administrare retele de utilitati, caz in care Rezidentul va incheia in conditiile legii contracte de furnizare direct cu acestia.
- Pentru utilitatile asigurate de Administrator, acesta va incheia contracte de furnizare cu furnizori licentiatii la valoarea intregii cantitati solicitata de Rezidentii parcului. Cu furnizorii unici licentiatii din zona (apa potabila, deversare ape uzate menajere sau urbane), se incheie contract de furnizare la preturile aprobate conform legii.
- Contractarea utilitatilor din piata libera (energie electrica) se face aplicand procedura proprie care permite acceptarea celei mai avantajoase oferte de pret;
- c<sub>2</sub>) Utilitatile se asigura pentru organizare de santier pe perioada executarii lucrarilor de construire, pana la receptie si in regim permanent conform contractului dupa punerea in functiune a investitiei. Pe perioada organizarii de santier Administratorul poate incheia, la solicitarea Rezidentului si Constructorului, contractul de utilitati cu cel din urma.
- Pana la executia retelelor de utilitati ce constituie infrastructura High-Tech Industry Park Craiova, pe perioada executiei lucrarilor de construire a capacitatilor de productie, Administratorul, prin retelele sale, va asigura la limita unitatii, in regim de organizare de santier, utilitatile de care dispune (apa,

canalizare ape uzate menajere si energie electrica in regim de joasa tensiune), in limita capacitatilor existente in acel moment.

c3) Odata cu executia si punerea in functiune a retelelor, utilitatile necesare organizarii de santier se vor asigura prin acestea de Administrator si/sau operatorii care le detin in proprietate/administrare.

c4) Pentru a beneficia de utilitati in unitatea inchiriata, Rezidentul:

- va inainta Administratorului o cerere de racordare la retelele apartinand infrastructurii parcului mentionand pentru fiecare tip de utilitate, datele tehnice necesare intocmirii documentatiei de executie a racordului/bransamentului dupa caz;

- va inainta proiectele de executie a racordului/bransamentului pentru fiecare utilitate in parte, pe care le va aviza Administratorul;

- va semna Contractul de racordare la retelele de utilitati ale parcului industrial;

- va achita o taxa de racordare de 1.000 lei + T.V.A., reprezentand asistenta tehnica a Administratorului parcului;

-va achita pretul contractului de racordare.

c5) Dupa executia, receptia si punerea in functiune a racordurilor/bransamentelor, acestea raman proprietatea Administratorului, facand parte din infrastructura parcului ca infrastructura exclusiva a Rezidentului

d) Executarea lucrarilor de mentenanta si reparatii a infrastructurii exclusive a Rezidentului prin care Administratorul asigura acestuia utilitatile convenite.

**2.1.** Unitatea care face obiectul prezentului Contract se află în proprietatea fondatorului și în administrarea Societății HIGH- TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A. și este situată în Parcul Industrial HIGH- TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA, având următoarele elemente de identificare:

- Suprafața Unității: .....m.p. (..... m.p. teren)

- Număr cadastral: .....

- Număr de carte funciară:.....(„Unitatea”)

Planul de Amplasament este **Anexa nr. 1** la Contractul de administrare si prestari de servicii conexe. Unitatea este parte din terenul pe care este situat Parcul Industrial HIGH- TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA.

**2.2.** Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării activităților de ..... conform prevederilor Contractului de inchiriere/superficie.

**2.3.** Prin “Unitate” părțile înțeleg terenul aferent acesteia care face parte integrantă din Parcul Industrial HIGH- TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA, se află în folosința exclusivă și temporară a Rezidentului, este conectata la infrastructura Parcului Industrial HIGH- TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

**2.4.** Unitatea va fi conectată la Infrastructură și este exploatată de către Rezident în vederea desfășurării activităților autorizate în cadrul Unității și a altor activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

### **Art. III. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI**

**3.1.** Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe intră în vigoare la data încheierii și este valabil pe perioada de valabilitate a Contractul de inchiriere/superficie incheiat sub nr. ...., respectiv până la data de .....

Pe toata durata de valabilitate a cotractului de inchiriere/superficie si prezentului contract, contractantul .....este de drept rezidentul High-Tech Industry Park Craiova.

### **Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR**

**4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere, și garantează următoarele:**

**4.1.1.** La data semnării acestui Contract, Administratorul are în mod legal drepturile de proprietate /administrare asupra “Unității” și are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile și de a și asuma față de Rezident obligațiile prevăzute în prezentul contract.

**4.1.2.** Titlul de "Parc Industrial" conform Ordinului M.D.R.A.P. nr. 891/05.05.2015, publicat în Monitorul Oficial nr. 341/19.05.2015, modificat prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 4750/2018, publicat în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 447/29.05.2018, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

**4.1.3.** Unitatea 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 Unitatea.

**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.** Unitatea nu este grevată 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 are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea Terenului.

**4.1.8.** 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 acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.

**4.1.9.** Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "Legi" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

**4.1.10.** Are capacitatea, puterea și autorizarea depline 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.

**4.1.11.** Este o societate având forma juridică menționată mai sus și fiind constituită în mod valabil și organizată în mod corespunzător în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.

**4.1.12.** Administratorul nu este în insolvență și nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau 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 Administratorului.

**4.1.13.** Orice informații și documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor din prezentul și/sau dezvoltarea Proiectului.

## **4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere și garantează 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 Unitatea aflată în proprietatea și/sau în administrarea Societății HIGH- TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A., în vederea dezvoltării activităților sale economice.

**4.2.2.** Activitățile de producție și/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfășura în Unitate 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.

**4.2.3.** Presentul Contract și Contractul de Inchiriere/Superficie au fost încheiate în mod corespunzător și valabil de către Rezident și constituie obligații legale, valabile și angajante, care pot fi puse în

executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract și Contractul de Inchiriere/Superficie.

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

**4.2.5.** Societatea ..... și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform Contractului de Inchiriere/Superficie ...../.....

**4.2.6.** Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii licitație și în documentele de identificare sunt complete și reale.

**4.2.7.** Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "Legi" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

**4.2.8.** Rezidentul 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 cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva Rezidentului.

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

**4.2.10.** Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, Rezidentul nu poate fi ținut răspunzător pentru nicio încălcare de către terțe părți a obligațiilor legale privind protecția mediului.

**4.2.11.** Orice informații și documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricărui afiliat ai acestuia, consultanți sau altor persoane desemnate de către aceștia, sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor prevăzute de prezentul.

**4.2.12.** Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte și nu induc în eroare și este de acord că respectivele declarații și garanții vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existență prezentului Contract.

**4.2.13.** În cazul în care oricare dintre părți va lua cunoștință în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declarațiilor și garanțiilor din prezentul, va informa în mod prompt cealaltă parte despre aceasta.

## **Art.V. COSTUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ**

**Art. 5** ....., in calitate de rezident al parcului va plăti lunar **HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A.** in baza facturilor emise de acesta urmatoarele:

### **5.1. Taxa de administrare**

Valoarea taxei de administrare platita de catre Rezident reprezinta cota parte din costurile inregistrate de Administrator pentru asigurarea serviciilor mentionate in obiectul contractului la art. 2, lit. a) si b).

Pentru stabilirea cotei parti din aceste cheltuieli ce trebuie platita lunar de fiecare Rezident, se calculeaza la inceput de an un **Cost unitar in lei/mp/luna.**

**Costul unitar in lei/mp/luna se stabileste pana la data de 31.12.2020,**

**Cost unitar lei/mp/luna = 0,064 euro/mp/luna, plus T.V.A.** la cursul oficial de schimb Euro/Lei al B.N.R. din ziua facturării,

### **Taxa de administrare = Suprafata U..... x Cost unitar lei/mp/luna**

Taxa de administrare se va plati incepand cu data semnarii contractului de administrare si prestari de servicii conexe (data punerii in functiune a bransamentelor/racordurilor la retelele de utilitati ale parcului industrial)

In asigurarea serviciilor, Administratorul parcului va urmari realizarea indicatorilor de calitate superioara la un pret minim, avand optiunea prestarii serviciilor cu personal angajat sau prin contractarea acestora cu firme specializate.

## **5.2. Costul utilităților asigurate și consumate în unitatea închiriată**

**5.2.1 Utilitățile și costul asigurării acestora de către Administrator se vor stabili prin act adițional la prezentul contract care se va încheia după executarea racordării unității închiriate la rețelele parcului industrial și încheierea procesului verbal de montare a contorului cu menționarea indexului.**

**5.2.2** Rezidentul va plăti lunar Administratorului contravaloarea utilitatilor la pretul facturat de furnizorul cu care Administratorul a încheiat contract de furnizare pentru consumul lunar înregistrat de sistemul de masura aferent unității închiriate la care se adauga proportional cu consumul, pierderile înregistrate în rețeaua de distribuție a parcului industrial pentru fiecare tip de utilitate asigurata.

**5.2.3** Pentru alte utilitati necesare functionarii Rezidentul va contracta direct utilitatile cu operatorii din parcul industrial care detin in proprietate/administrare/exploatare rețele de utilitati și va achita acestora contravaloarea utilitatilor consumate conform contractelor încheiate.

## **5.3. Costul cheltuielilor de mentenanță individuale**

Costul cheltuielilor de mentenanță individuale este conform devizului întocmit de administratorul parcului pentru lucrările curente și ocazionale convenite cu rezidentul parcului aferente infrastructurii exclusive, recepționate și facturate de acesta potrivit legii.

## **Art. 6 Facturarea contractului**

(1) Administratorul parcului emite facturile reprezentând **taxa de administrare, costul asigurării utilităților și costul cheltuielilor de mentenanță individuale, pana in data de 20 a fiecărei luni, urmând ca plata să se efectueze în maxim 10 zile calendaristice de la data emiterii facturii**, în contul curent al High-Tech Industry Park Craiova S.A., nr. RO79INGB0012000049948911, deschis la ING BANK – Agenția Bancară Craiova, sau în numerar la casieria societății pentru sumele ce nu depășesc prevederile legale sau prin orice alte instrumente legale de plată.

(2) Plata se face lunar în lei în baza facturilor emise de către High-Tech Industry Park Craiova S.A.

(3) Facturile emise de administratorul parcului se consideră achitate de către rezidentul parcului la data înregistrării plății în extrasul bancar al administratorului parcului ori la data intrării numerarului în casieria administratorului parcului sau orice mod prevăzut expres în alte reglementări legate de plata, acceptate de administratorul parcului.

(4) Neplata totală sau parțială de către rezidentul parcului a facturilor emise de administratorul parcului, la termenul prevăzut, are drept consecință aplicarea unei penalități în procent de 0,02 % pentru fiecare zi de întârziere la suma restantă de la data scadența a facturii.

(5) Plata penalităților se face de către rezidentul parcului în maximum 10 zile calendaristice de la emiterea facturii de penalități de către High-Tech Industry Park Craiova S.A.

(6) In cazul in care rezidentul parcului nu achita facturile emise de administratorul parcului în baza prezentului contract reprezentând costul asigurării utilităților la termenul prevăzut se procedeaza astfel:  
-administratorul emite un preaviz de deconectare de la utilitatea respective in prima zi lucratoarea dupa termenul scadent al facturii;

-daca rezidentul nu achita sumele datorate in cel mult 5 zile de la data emiterii preavizului, administratorul intrerupe prestarea serviciului de asigurare a utilitatii respective; aceasta reprezintă pact comisoriu.

-se aplica o penalitate în procent de 0,02 % pentru fiecare zi de întârziere la suma restantă de la data scadența a facturii.

**Nota:** Pe perioada întreruperii utilităților din cauza neachitării facturilor, prezentul contract este suspendat de drept. Debitorul este de drept în întârziere fără a fi notificat, conform art.1523, Cod Civil.

(7) La data achitării de către rezidentul parcului a tuturor debitelor, administratorul parcului va relua asigurarea utilităților, încetând suspendarea prezentului contract.

(8) Pe perioada suspendării Contractului de administrare și prestări de servicii conexe, rezidentul parcului va plăti administratorului parcului daune interese egale cu o penalitate de întârziere în procent de 0,02 % pentru fiecare zi de întârziere la suma restantă de la data scadență a facturilor.

(9) Plățile efectuate de către rezidentul parcului după termenul de scadență a facturilor vor fi considerate în contul penalităților de întârziere până la acoperirea integrală a facturilor de penalități.

(10) În cazul în care rezidentul parcului nu achită toate debitele la zi, inclusiv penalitățile, în termen de 30 zile calendaristice de la data scadență a facturilor administratorul parcului poate să rezilieze unilateral prezentul Contract, urmând să recupereze sumele respective conform dispozițiilor legale în vigoare.

(11) Rezilierea contractului pentru neplata în termen a facturilor nu anulează dreptul administratorului parcului de a calcula și pretinde penalități de întârziere (daune interese) prevăzute mai sus, inclusiv prin executarea garanțiilor.

(12) Rezidentul parcului este obligat la plata tuturor debitelor, chiar dacă abandonează unitatea închiriată fără consimțământul scris al High-Tech Industry Park Craiova S.A.

## **Art. VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **A. Drepturile și obligațiile administratorului parcului:**

#### **Art. 7 Administratorul parcului are următoarele drepturi:**

7.1) să factureze și să încaseze lunar de la rezidentul parcului sumele de bani datorate de către acesta, în baza prezentului contract;

7.2) să întrerupă asigurarea utilităților în condițiile nerespectării de către rezidentul parcului a prevederilor prezentului contract, inclusiv pentru neplata la zi a chiriei, a taxei de administrare, sau a oricărui alt cost facturat și neachitat de către rezidentul parcului industrial;

7.3) să aibă acces în unitatea închiriată de Rezident pentru verificarea instalațiilor de utilități aferente unității închiriate și să citească contoarele aferente în prezența rezidentului dacă sunt amplasate în incinta unitatii;

7.4) să modifice costul prestării serviciului de asigurare a utilităților prevăzut în actul adițional la prezentul contract când furnizorii primari modifică prețul utilitatilor;

7.5) în caz de încetare și/sau reziliere, administratorul parcului are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii potrivit Legii 186/2013.

7.6) să emită regulamente obligatorii pentru rezidenții parcului, în conformitate cu prevederile art. 14 din Legea 186/2013;

7.7) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea oricărei dispoziții legale în cadrul parcului industrial.

7.8) să inspecteze Unitatea, să verifice stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract. Respectivul Inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul la Art. 7.9). Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.

7.9) Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile din acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.

**Art. 8 Administratorul parcului are următoarele obligații:**

- 8.1 să asigure rezidentului parcului condiții utile și netulburate pentru ca acesta să-și poată exercita dreptul de folosință asupra unității închiriate;
- 8.2 să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract și din Contractul de Inchiriere/Superficie.
- 8.3 să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, convenite, după caz, asupra infrastructurii parcului, astfel încât să asigure rezidentului parcului folosință normală asupra unității, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- 8.4 să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri naționale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum și la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepția celor situate în interiorul unităților folosite/deținute în mod exclusiv de alți rezidenți ai Parcului Industrial).
- 8.5 să permită accesul în **Unitatea U.....** a persoanelor și a mijloacelor de transport aflate în relații comerciale și de serviciu cu rezidentul parcului prin locurile stabilite de comun acord, conform **Regulamentului de circulație** în High-Tech Industry Park Craiova;
- 8.6 Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități existente (apă, canalizare, electricitate, energie, etc) la limitele Unității.
- 8.7 să anunțe rezidentul parcului, cu minimum 24 de ore înainte, despre întreruperile programate în asigurarea utilităților convenite;
- 8.8 să încheie, numai cu respectarea Legilor 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.
- 8.9 să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.
- 8.10 să citească în primele 5 zile calendaristice ale lunii contoarele de utilități ale rezidentului parcului, pentru stabilirea cantităților de utilități consumate, în vederea facturării;
- 8.11 să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu cel puțin 5 zile anterioare datei execuției, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă a Administratorului și/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilități, situație în care Administratorul îl va anunța pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
- 8.12 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.
- 8.13 să respecte și să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.
- 8.14 să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosința normală asupra Unității, Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive.
- 8.15 să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract și a Contractului de Inchiriere/Superficie, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță necesare.
- 8.16 să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.
- 8.17** să asiste Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile,



precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.

8.18 sa colaboreze și sa 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;

8.19 Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și prezentul Contract.

## **B. Drepturile și obligațiile rezidentului parcului**

### **Art.9 Rezidentul parcului are următoarele drepturi:**

**9.1** sa exploateze Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea și pe cheltuiala sa;

**9.2** să beneficieze de facilitățile prevăzute de Legea 186/2013 pentru rezidenții parcurilor industriale. Pentru a putea beneficia de facilitățile menționate, rezidentul parcului va înainta o cerere pentru obținerea Acordului de Principiu pentru ajutorul de stat, cerere întocmită potrivit legislației în vigoare.

**9.3** sa beneficieze de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la Unității;

**9.4** Pe durata desfășurării în Parcul Industrial HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA a activităților pentru care este autorizat și care se încadrează în profilul de activitate al parcurilor industriale, de a beneficia, din partea furnizorului legal de ajutor, 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 aprobat prin Legea nr. 571/2003, republicat, cu modificările ulterioare și în legislația relevantă, inclusiv în hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova. Pentru a beneficia de aceste scutiri, după intrarea în vigoare a prezentului Contract, Rezidentul este obligat să întocmească și să transmită, pe propria cheltuială și pe propria răspundere, către furnizorul ajutorului de stat - Primăria Municipiului Craiova documentația necesară, în conformitate actele normative în vigoare la data depunerii documentației.

### **Art. 10 Rezidentul parcului are următoarele obligații:**

**10.1** Să realizeze Proiectul propus constând în dotarea/exploatarea Unității destinate activităților ..... Administratorul recunoaște prin prezentul Contract că instalațiile și alte bunuri accesorii care vor fi realizate/amplasate de către Rezident în cadrul Unității, conform prezentului Contract, devin și vor rămâne în proprietatea exclusivă a rezidentului, inclusiv conductele, cablurile și rețelele electrice aferente.

**10.2** Să folosească Unitatea, Infrastructura comună și Infrastructura exclusivă cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, exceptând uzura normală, 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 HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA, ale altor regulamente proprii adoptate de către Administrator și ale prezentului Contract.

**10.3** Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract, să nu cesioneze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Unității și asupra Infrastructurii sau să schimbe destinația Unității ori natura activității/activităților desfășurate fara acordul scris al proprietarului/administratorului.

**10.4** Să desfășoare în Parcul Industrial HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA exclusiv activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA sau în contractul de inchiriere/superficie.

**10.5** Să plătească chiria/indemnizația, Taxa de administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident în baza contractelor/înțelegerilor dintre părți, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V;

**10.6** Să înceapă activitatea pentru care este autorizat și care respecte profilul de activitate al Parcului Industrial HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA în termen de maximum o lună de la data punerii în funcțiune a investiției;

**10.7** Să realizeze Proiectul asumat cu respectarea autorizațiilor/avizelor/acordurilor necesare, conform prevederilor legale aplicabile.

**10.8** 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.

**10.9** Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv Declarația privind problemele de mediu care reprezintă **Anexa nr. 2** la prezentul contract.

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

**10.11** Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii comune/Infrastructurii exclusive.

**10.12** Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA, elaborate de Administratorul Parcului.

**10.13** Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Proprietar/Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator.

**10.14** Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită din Unitatea inchiriată.

**10.15** Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței unităților învecinate.

**10.16** Să respecte orice alte obligații derivând din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA, din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și din Noul Cod Civil.

**10.17** Să accepte limitarea cantitativă sau întreruperea temporară a asigurării utilităților în vederea executării unor lucrări de modernizare, reparații și întreținere planificate pe baza unui program stabilit de comun acord;

**10.18** Să transmită High-Tech Industry Park Craiova S.A. programul de lucru în sărbătorile legale și, după caz, persoana care asigură permanența de serviciu în aceste perioade;

**10.19** Să aducă la cunoștința administratorului parcului, în termen de 15 zile lucrătoare, orice modificare a datelor sale de identificare;

**10.20** Să folosească utilitățile asigurate de administratorul parcului numai în interesul său și în limitele contractate;

**10.21** Să suporte contravaloarea reparației rețelelor și/sau instalațiilor parcului industrial în cazul apariției unor defecte datorate funcționării necorespunzătoare a instalațiilor rezidentului parcului;

**10.22** Să permită accesul în unitatea inchiriată a reprezentanților Administratorului și/sau operatorilor licențiați care asigură utilități în parcul industrial, să verifice instalațiile exclusive de utilități aferente unității închiriate și să citească contoarele aferente în prezența rezidentului sau a unui reprezentant desemnat de acesta.

**10.23** Să nu permită altor rezidenți să se racordeze la instalațiile de utilizare proprii;

## **Art.XI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**11.1.** Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună credință și diligența cerută unui bun rezident sau, după caz, a unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

**11.2.** Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părți despăgubiri.

**11.3.** 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 Legea nr. 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicată, cu modificările ulterioare.

## **Art.XII. CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE**

**Art. 12** Părțile se obligă să păstreze confidențialitatea celor înscrise în contract

## **Art. XIII. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**Art. 13.1** Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părților, prin act adițional.

### **Art. 13.2 Contractul poate înceta prin:**

#### **a. Încetarea contractului cu acordul părților**

Contractul poate înceta de îndată la solicitarea oricărei părți, exprimat în scris prin semnarea unui act adițional care să reglementeze acest acord.

#### **b. Încetarea contractului prin expirarea termenului**

La expirarea termenului, rezidentul parcului are obligația de a preda unitatea ce a făcut obiectul prezentului contract de îndată și în aceeași stare în care i-a fost predată, liberă de orice sarcini. În caz contrar este de drept în întârziere ceea ce dă dreptul administratorului parcului să preia unilateral unitatea, iar toate bunurile inventariate aparținând fostului rezident, la data preluării, devin proprietatea sa cu titlu de daune interese ca justa despăgubire.

#### **c. Încetarea contractului ca urmare a nerespectării obligațiilor asumate**

Contractul se reziliază unilateral în situația în care rezidentul parcului nu respecta obligațiile asumate prin contract, cu plata unei despăgubiri în sarcina rezidentului parcului, constatarea și nivelul despăgubirilor făcându-se de administratorul parcului cu notificarea prealabilă a rezidentului parcului.

Rezilierea va opera deplin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă rezidentul parcului nu își îndeplinește obligațiile în acest interval, fără nicio alta notificare.

Contractul se reziliază unilateral în baza notificării de reziliere convențională din partea administratorului parcului, în caz de neplata de către rezidentul parcului a sumelor convenite în prezentul contract, după mai mult de 30 de zile de la data scadenței.

Aceasta clauză constituie pact comisoriu, conform art. 1553 din Legea nr. 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicată, cu modificările ulterioare.

#### **d. Încetarea contractului prin renunțare unilaterală cu notificare prealabilă**

Rezidentul parcului va putea renunța unilateral la contract numai după notificarea prealabilă transmisă administratorului parcului cu cel puțin 6 luni înainte, cu achitarea tuturor debitelor existente și predarea de îndată a **Unității U.....** liberă de sarcini.

#### **e. Încetarea contractului în cazul în care interesul național sau local o impune**

În cazul în care interesul național sau local o impune, administratorul parcului poate denunța unilateral contractul. În acest caz, încetarea Contractului de administrare și prestări de servicii conexe se face cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina administratorului parcului.

#### **f. Încetarea contractului prin încetarea, revocarea sau anularea titlului de parc industrial**

Încetarea, revocarea sau anularea titlului de parc industrial poate interveni numai în condițiile reglementate de Legea nr. 186/2013.

#### **g. Încetarea contractului prin intrarea în faliment a rezidentului parcului**

Încetarea contractului operează de la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătoarei de intrare în faliment a rezidentului parcului.

#### **h. Încetarea contractului în momentul încetării contractului de închiriere/superficie**

Prezentul contract încetează în momentul încetării contractului de închiriere/superficie.

**i.** În cazul rezilierii/denușării/încetării prezentului Contract de administrare și prestări de servicii conexe, acesta va fi radiat din Cartea Funciară.

**Art. 13.3** Prezentul contract reprezintă titlu executoriu, prin convenția părților.

## **Art. XIV. FORȚA MAJORĂ**

**Art. 14** (1) Conform prevederilor art. 1351 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicată, cu modificările ulterioare, forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

(2) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(3) Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada în care aceasta acționează.

(4) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

(5) Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

(6) Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maxim 3 zile de la încetare.

(7) Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

## **Art. XV. LITIGII**

**Art. 15** Litigiile de orice fel decurgând din exercitarea prezentului contract, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, vor fi soluționate de instanțele judecătorești competente de pe raza unde își are sediul administratorul parcului- municipiul Craiova. Pe toata durata de valabilitate a prezentului contract, cele doua părți se vor supune legislației în vigoare în România.

**15.1.** Acest Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.

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

## **Art. XVI. COMUNICĂRI**

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

**16.2.** Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.

**16.3.** Toate comunicările vor fi trimise la următoarele adrese, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Către HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A.

În atenția: Director General.....

**S.C. HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A.** .....

J16/600/2014 ; CUI :RO33012575 .....

Municipiul Craiova, str.Calea Bucuresti 325C, .....

Cod postal 200445 .....

Capital social subscris/varsat: 13.300.000 lei .....

e-mail:contact@hightechindustryPark.ro .....

[www.hightechindustryPark.ro](http://www.hightechindustryPark.ro) .....

## **Art. XVII. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 17** Modificarea contractului se poate face în limitele legislației române, cu acordul părților, prin act adițional, ori de câte ori este necesar la inițiativa oricărei părți.

**Art. 17.1** Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, Legea nr. 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicată, cu modificările ulterioare, Codului de Procedura Civilă și cu celelalte reglementări specifice în vigoare.

**Art. 17.2.** Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului. 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 reprezintă o condiție esențială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agreea cu bună credință prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de

vedere comercial cât mai apropiate cu putință de cele declarate nule sau anulate, cu excepția (în situația în care acestea sunt condiții esențiale) cazului în care oricare dintre părți decide să înceteze unilateral prezentul Contract și să aplice în mod corespunzător Art.13.2. din prezentul Contract.

**Art. 17.3.** Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților fără acordul prealabil expres al celorlalte părți nicio asemenea informație, înainte și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.

**Art. 17.4.** Părțile vor furniza cu buna-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, vor încheia documentele, acte și vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract

**Art. 17.5.** Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în același număr de exemplare ca și Contractul:

- **Anexa nr. 1** – Planul de amplasament vizat spre neschimbare
- **Anexa nr. 2** – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- **Anexa nr. 3** – Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA.

**Art.17.6** Prezentul contract s-a încheiat în data de .....**20....**, în 3 exemplare, din care 2 exemplare pentru administratorul parcului și 1 exemplar pentru rezidentul parcului

**HIGH-TECH INDUSTRY PARK CRAIOVA S.A.**

.....

**DIRECTOR GENERAL,  
PIRVULESCU IONUT COSMIN**

.....

.....

**Contabil Sef,  
Petrea Valentin**

.....

**Coordonator C.C.E.A.E.M.,  
Motoi Carmen Nicoleta**

.....

**Vizat pentru legalitate,  
Consilier Juridic,  
Radulescu Nicoleta Alina**

.....

**Comisia High-Tech Industry Park Craiova S.A.**

**Nitu Anton** .....

**Paun Marius Cristian** .....

**Opranescu Cristian** .....

**Paun Raluca Rovena** .....

**Timofticiuc Anda Camelia** .....

**DECLARAȚIA REZIDENTULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU**

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului, iar exploatarea unității existente în Parcul Industrial High-Tech Industry Park Craiova este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

*Ne angajăm* să respectăm autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

*Confirmăm* că ne sunt pe deplin cunoscute atât situația juridică a terenului contractat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

*Declarăm* că am fost informați pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investițiilor, iar suportarea lor va reveni Societății noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfășurăm* în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Toate activitățile le vom desfășura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum și Regulamentele U.E. referitoare la protecția muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

*Toate deșeurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita într-o arie special amenajată* în acest scop. Deșeurile le vom colecta pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile generate pe care *nu* le vom putea reutiliza vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor U.E. referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și

modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor o vom face respectând cerințele autorităților sanitare.

*Ne obligăm* ca mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condițiile stabilite prin autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deținem această autorizație și/sau licență. *Vom respecta*, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

*Rezident,*

Data .....