PROIECT

CONTRACT-CADRU

DE ADMINISTRARE ŞI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE
NR. …… din data ……

Art. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1.1. Societatea Iași Industrial Park S.R.L., în calitate de Societate Administrator a Parcului Industrial, cu sediul ***în Municipiul Iași, Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 69, camera 121, județul Iași***, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J2014000533226, CUI RO32977543, cont IBAN nr. _____ deschis la banca _____, reprezentată de _____, în calitate de _____, denumită în continuare „Administratorul”, pe de o parte, Modificarea contului se comunică Rezidentului cu cel puțin 15 zile înainte de data de la care produce efecte.

și

1.2. Societatea ....., înfiinţată în conformitate cu legile din România, cu sediul în loc. ....., str. ..... nr. ....., judeţul ....., cod poştal ....., tel.: ....., fax: ....., e-mail: ....., înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. ...../...../....., C.U.I. ....., cont IBAN nr. ..... deschis la ..... sucursala ....., reprezentată legal de ....., cu funcţia de ....., în calitate de Rezident al Parcului Industrial „IAŞI INDUSTRIAL PARK” - LEȚCANI, pe de altă parte,

denumite în mod colectiv „Părţile” şi individual „Partea”.

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

– Județul Iași este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafaţă de ..... hectare, situat în _____, județul Iași, conform hărţii (plan cadastral) ataşate ca Anexa la Contract nr. 1 la prezentul Contract („Proprietatea”);

– Proprietatea face parte din domeniul privat al Județului Iași, potrivit Hotărârii Consiliului Județean Iași nr. 564/16.12.2025 ***și actelor administrative aplicabile***;

– Județul Iași este asociatul majoritar al Administratorului, iar Județul Iași ***și*** Administratorul au încheiat, la data de _____, Contractul de Administrare nr. ***/, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Iași nr. __/***, cu modificările și completările ulterioare;

– În baza Ordinului nr. 3.825 din 31 iulie 2017 al Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial;

– Parcul Industrial „IAŞI INDUSTRIAL PARK” - LEȚCANI funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Societăţii Iași Industrial Park S.R.L.;

– Rezidentul este o societate care activează în domeniul ..... și și-a exprimat intenția fermă:

(i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcţiile necesare pentru desfăşurarea activităţilor sale de ..... şi a oricăror altor activităţi conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcţii care, pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, conducte, reţele şi alte elemente de infrastructură, considerate necesare şi conforme prevederilor legale de către Rezident (denumite în mod colectiv „Construcţiile"); şi

(ii) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;

– Rezidentul a fost selectat în urma procedurii de LICITAŢIE DESCHISĂ/NEGOCIERE DIRECTĂ desfăşurate în perioada ....., conform prevederilor din Legea nr. 186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale („Legea Parcurilor Industriale") şi ale Regulamentului de funcţionare şi de acces în Parcul Industrial ***„IAŞI INDUSTRIAL PARK" – LEŢCANI, adoptat în condiţiile art. 14 din Legea nr. 186/2013 şi publicat pe pagina de internet a Administratorului.***

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

– Legii nr. 186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale, cu modificările şi completările ulterioare;

– Regulamentului de Funcţionare şi Acces a Parcului Industrial „IAŞI INDUSTRIAL PARK" - LEŢCANI, ***adoptat în condiţiile art. 14 din Legea nr. 186/2013;***

– Codului civil;

Părţile încheie prezentul Contract de administrare şi de prestări servicii conexe („Contractul").

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract îl reprezintă:

– ***asigurarea accesului Rezidentului la*** Infrastructura Comună, existentă la orice moment în cadrul Parcului Industrial; şi

– prestarea de către Administrator a Serviciilor (astfel cum sunt definite la art. 2.2),

în schimbul plăţii de către Rezident a Taxei de Administrare prevăzute la art. V de mai jos.

2.2. (1) În temeiul prezentului Contract, Administratorul se obligă să asigure Rezidentului următoarele Servicii:

a) iluminatul public în spaţiile comune;

b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;

c) supravegherea accesului în Parcul Industrial şi în spaţiile comune, cu excepţia accesului în unităţile aflate în folosinţa exclusivă a rezidenţilor, în măsura în care aceste servicii sunt operaţionale, în corelare cu art. 10.4 lit. e) din Regulament;

d) lucrări de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;

e) servicii şi lucrări de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune cu excepţia lucrărilor de intervenţie, reparaţie şi întreţinere la infrastructura de utilităţi / părţile din infrastructura de utilităţi aflate, potrivit legii, în exploatarea / administrarea / proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi;

f) orice alte servicii asupra cărora Administratorul şi Rezidentul convin prin act adiţional la prezentul Contract.

(2) Prin „spaţii comune” părţile înţeleg toate spaţiile care fac parte din Parcul Industrial şi se află în folosinţa comună a tuturor rezidenţilor, cu excepţia Unităţii Rezidentului şi a unităţilor deţinute exclusiv de ceilalţi rezidenţi.

2.3. (1) Unitatea ***aferentă*** prezentului Contract este reprezentată de parcela de teren situată în perimetrul Parcului Industrial „IAŞI INDUSTRIAL PARK” - LEŢCANI, aflată în administrarea Administratorului, ***asupra căreia Rezidentul dobândește un drept de folosinta a Unitatii - superficie sau închiriere în temeiul unui contract distinct,*** având următoarele elemente de identificare:

– Adresă: str. ....., localitatea ....., județul Iași, România;

– Suprafaţă totală: ..... (.....) mp;

– Număr cadastral: .....;

– Număr carte funciară: ..... .

(2) Cartea Funciară nr. ..... în care este întabulată Unitatea, precum și Planul de amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca Anexele la Contract nr. 2.1 și 2.2 la prezentul contract.

(3) Unitatea face parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul Industrial (Proprietatea).

2.4. Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării proiectului de investiții și desfășurării activităţilor descrise în Anexaele la Contract nr. 3 și 4 la prezentul contract („Proiectul / Angajamentul de investiții”).

2.5. (1) Rezidentul poate opta, în condițiile Capitolului XI din Regulament, pentru ***solicitarea dobândirii*** dreptului de proprietate asupra terenului aferent Unității, inclusiv prin cumpărare cu plata în rate și rezerva proprietății ***, fără ca prezenta clauză să constituie o promisiune de vânzare sau să confere Rezidentului un drept la cumpărarea terenului, vânzarea fiind supusă condițiilor și aprobărilor prevăzute de lege și de Capitolul XI din Regulament.***

(2) Calendarul obligatoriu de realizare a investiției este cel prevăzut la art. 14.5, respectiv art. 14.7 din Regulament pentru investițiile de mare anvergură.

2.6. Prin „Unitate” părţile înţeleg parcela de teren din cadrul Proprietății, aflată în folosinţa exclusivă și temporară a Rezidentului ***în temeiul contractului distinct privind dreptul asupra terenului***, conectată la Infrastructură, în cadrul căreia Rezidentul desfășoară activități economice autorizate, în condițiile facilităților specifice parcurilor industriale, cu respectarea Legilor aplicabile.

2.7. Unitatea este conectată la Infrastructură şi este exploatată de către Rezident în vederea desfășurării activităţilor autorizate în cadrul Unităţii şi a altor activităţi adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

2.8. Prin „Infrastructură” părţile înţeleg ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, rețele de telecomunicații, rețele de iluminat public, parcări, căi de transport și drumuri edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află în proprietatea Județului Iași și în administrarea Societății, potrivit H.C.J. nr. 564/16.12.2025; prin excepție, bunurile dobândite de Societate din fonduri proprii se află în proprietatea acesteia.

2.9. (1) Prin „Infrastructură Comună” părţile înţeleg acea parte a Infrastructurii constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme şi rețele (energie electrică, apă, canalizare, telecomunicații, iluminat public), precum și parcările, căile de transport și drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, aflate în proprietatea Județului Iași și în administrarea Societății (respectiv, pentru bunurile

dobândite din fonduri proprii, în proprietatea Societății), destinate folosinţei comune a tuturor rezidenţilor Parcului Industrial, inclusiv a Rezidentului.

(2) Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura realizată de terți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia), pe Unitate, vor fi considerate parte a Construcțiilor.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata prezentului Contract este de maximum 49 (patruzecișinouă) de ani, durata efectivă fiind cea stabilită prin ofertă şi prin procedura de atribuire, începând cu data semnării sale de către Părți („Durata") ***, fără a putea depăși durata dreptului de folosinta (superficie) sau de închiriere constituit asupra Unității, în situația în care Rezidentul nu a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului.***

Art. IV. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

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

4.1.1. La data semnării Contractului, deține în mod legal dreptul de administrare asupra Unității ***și Infrastructurii aflate în administrarea sa și are dreptul de a-și asuma obligațiile care îi revin potrivit prezentului Contract, fără ca prin acesta să constituie în favoarea Rezidentului dreptul de folosinta – superficie sau închiriere asupra terenului proprietatea Județului Iași.***

4.1.2. Titlul de parc industrial acordat prin Ordinul nr. 3.825 din 31 iulie 2017 al ministrului Dezvoltarii Regionale, Administratiei Publice si Fondurilor Europene, a fost obţinut în mod legal şi, la data semnării Contractului, este în vigoare, nefiind retras, şi nu există motive cunoscute pentru retragerea sa.

4.1.3. ***Potrivit informațiilor și documentelor comunicate Administratorului de proprietarul terenului,*** terenul pe care este amplasată Unitatea nu face ***, la data semnării prezentului Contract,*** obiectul unui antecontract sau contract de înstrăinare sub orice formă şi nici al unui contract prin care s-ar constitui în favoarea unor terţi drepturi sau interese incompatibile cu ***dreptul dobândit de Rezident asupra Unității.***

4.1.4. ***Potrivit informațiilor și documentelor comunicate Administratorului de proprietarul terenului,*** la data semnării, terenul nu ***face*** obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare şi nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ cunoscut ***Administratorului, care ar împiedica executarea prezentului Contract.***

4.1.5. ***Potrivit extrasului de carte funciară și informațiilor comunicate Administratorului,*** terenul nu este grevat de sarcini (inclusiv, dar fără a se limita la ipoteci, privilegii, servituţi) constituite în favoarea unor terţe persoane, care ar putea împiedica Rezidentul să își exercite drepturile ***dobândite potrivit contractelor aplicabile.***

4.1.6. ***Terenul face parte din domeniul privat al Județului Iași și se află în circuitul civil, în condițiile legii; potrivit informațiilor cunoscute Administratorului la data semnării, acesta*** nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice (premergătoare exproprierii) sau al altui interes public contrar prezentului Contract.

4.1.7. Terenul, potrivit avizelor operatorilor de utilităţi, nu prezintă contaminări sau riscuri care contravin normelor legale de protecţie a mediului.

4.1.8. ***Potrivit documentelor tehnice și informațiilor disponibile Administratorului la data semnării,*** terenul este liber de obstacole ascunse care ar împiedica rezonabil Rezidentul să realizeze Proiectul

(inclusiv, dar fără a se limita la canale colectoare, conducte, tuneluri, rețele ascunse etc.), potrivit avizelor valabile la data semnării.

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Lețcani nr..... /____

4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere suplimentare pentru accesul la Unitate.

4.1.11. Prezentul Contract a fost încheiat valabil de către Administrator şi constituie obligaţie legală, valabilă şi angajantă, ce poate fi pusă în executare în conformitate cu termenii săi.

4.1.12. Încheierea, predarea şi executarea Contractului nu încalcă şi nu contravin niciunei Legi aplicabile şi niciunui alt act sau document prin care Administratorul este ținut.

4.1.13. Administratorul are capacitatea, puterea şi autorizarea deplină, şi a îndeplinit toate formalităţile corporative necesare pentru încheierea şi executarea prezentului Contract.

4.1.14. Administratorul este o societate constituită şi organizată valabil potrivit legii române, având dreptul de a-și desfășura activitatea în forma actuală.

4.1.15. Administratorul nu se află în insolvenţă şi nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment.

4.1.16. Informaţiile şi documentele furnizate Rezidentului înainte de semnarea Contractului sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare ***, în limita informațiilor și documentelor deținute de Administrator.***

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere şi garantează următoarele:

4.2.1. Este o societate legal organizată şi funcţionează valabil potrivit legii române, având capacitatea juridică necesară pentru utilizarea şi exploatarea Unităţii şi pentru realizarea Construcțiilor.

4.2.2. (1) Activităţile ce vor fi desfăşurate pe Unitate respectă cerinţele legale privind protecţia mediului și nu vor genera contaminări peste limitele legale.

(2) Rezidentul se obligă să obţină toate avizele, permisele, acordurile şi autorizaţiile necesare.

4.2.3. Contractul a fost încheiat în mod valabil de către Rezident şi constituie obligaţii legale, valabile şi angajante ce pot fi puse în executare.

4.2.4. Rezidentul are capacitatea juridică, economică şi tehnică necesară pentru executarea Contractului și îndeplinirea tuturor obligaţiilor asumate.

4.2.5. Societatea ..... și-a asumat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial, conform Ofertei nr. ……../……....

4.2.6. Informaţiile şi documentele prezentate în cadrul procedurii de licitație deschisă/negociere directă şi în documentele de identificare sunt complete, reale și neînşelătoare.

4.2.7. Încheierea, predarea şi executarea Contractului nu contravin vreunei Legi aplicabile sau altui act/document prin care Rezidentul este ținut.

4.2.8. Rezidentul nu se află în insolvenţă și nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment.

4.2.9. Nu există acte administrative, hotărâri judecătoreşti sau contracte care să interzică sau să împiedice exercitarea activităţii curente sau viitoare a Rezidentului, inclusiv executarea Contractului.

4.2.10. Nerespectarea obligaţiilor legale privind protecţia mediului de către Rezident atrage răspunderea sa exclusivă.

4.2.11. Informaţiile şi documentele furnizate Administratorului înainte de semnarea Contractului sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare.

4.2.12. Fiecare Parte declară că, la data semnării Contractului, declaraţiile şi garanţiile sale sunt complete, exacte şi neînşelătoare şi acceptă că acestea se consideră reînnoite de-a lungul întregii Durate a Contractului ***, în măsura în care, prin natura lor, acestea sunt susceptibile de reînnoire.***

4.2.13. Orice Parte care ia cunoştinţă ulterior de situaţii care afectează exactitatea declaraţiilor şi garanţiilor va informa prompt ***cealaltă Parte.***

Art. V. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor şi al dreptului de folosinţă asupra Infrastructurii Comune ***în condiţiile prezentului Contract***, Rezidentul va plăti Administratorului o Taxă de Administrare în cuantum de 1,00 Euro/mp/an, cu aplicarea grilei degresive prevăzute la art. 10.3 din Regulament (1,00/0,85/0,50 Euro/mp/an pe tranşe de suprafaţă), la care se adaugă TVA.

5.2. (1) Redevenţa de superficie datorată de Rezident pentru folosinţa terenului este distinctă de taxa de administrare, se stabileşte conform art. 10.2.1 din Regulament.

(2) Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafaţă a Unităţii, respectiv la ..... mp, şi se datorează începând cu data semnării prezentului Contract.

(3) Taxa de Administrare se achită semestrial, în termen de ***30 (treizeci) de zile calendaristice*** de la data primirii facturii.

5.3. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza facturii emise de Administrator, în contul nr. _____ deschis la banca _____ ***. Modificarea contului se comunică Rezidentului în scris, fără a fi necesară încheierea unui act adiţional la prezentul Contract.***

5.4. (1) Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administrare se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la art. 5.1 se achită în termen de ***30 (treizeci) de zile calendaristice*** de la primirea facturilor de către Rezident.

(2) Data primirii facturii se consideră data transmiterii acesteia către Rezident prin e-mail sau prin sistemul naţional RO e-Factura. Facturile vor fi emise în lei, la cursul de schimb al BNR valabil la data emiterii.

(3) Cota-parte din cheltuielile de mentenanţă comune se determină lunar, prin raportare la cheltuielile efectuate şi la suprafaţa Unităţii; facturarea se realizează **semestrial** prin cumularea cotelor lunare, cu regularizare anuală până la 31 martie a anului următor, prin factură de regularizare emisă în termen de 30 de zile, potrivit art. 10.3 din Regulament. ***Sumele facturate cu titlu de Taxă de Administrare potrivit art. 5.1 se iau în calcul la regularizare, astfel încât Rezidentului să nu îi fie facturate de două ori aceleaşi cheltuieli comune.***

(4) Administratorul va pune la dispoziţia Rezidentului, la cerere, informaţiile necesare pentru verificarea modului de determinare a cotei-părţi din cheltuielile comune şi a regularizării anuale, cu respectarea obligaţiilor de confidenţialitate şi a protecţiei informaţiilor comerciale aparţinând celorlalţi rezidenţi.

5.5. (1) În cazul neplăţii Taxei de administrare în termen de ***30 (treizeci) de zile calendaristice de la data primirii facturii***, Rezidentul datorează penalităţi de întârziere de 0,1% pe zi de întârziere, aplicate asupra sumei în lei datorate, până la data plăţii efective şi integrale.

(2) Totalul penalităților de întârziere nu poate depăși cuantumul sumei asupra căreia se calculează.

5.6. Penalitățile prevăzute în prezentul contract se aplică în regimul ***prevăzut la*** art. 14.8 din Regulament: 0,1% pe zi pentru obligațiile de plată ***datorate Administratorului în temeiul prezentului Contract***; 0,05% pe zi din valoarea investiției neexecutate pentru nerespectarea etapelor obligatorii de investiție (art. 14.5 și 14.7 din Regulament); ***recuperarea facilităților acordate Rezidentului poate interveni numai în cazurile și în condițiile prevăzute de legislația aplicabilă și de actele prin care acestea au fost acordate.***

5.7. Pe lângă Taxa de Administrare, Rezidentul are obligația de a plăti la scadență prețul utilităților și al serviciilor de care beneficiază în mod direct și exclusiv de la terți (apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, internet, alte utilități și servicii de mentenanță), conform contractelor de furnizare/prestare încheiate în nume propriu cu furnizorii autorizați.

În situația în care, în condițiile legii, anumite utilități sau servicii sunt furnizate direct Rezidentului de către Administrator, contravaloarea acestora se facturează distinct de Taxa de Administrare, în raport cu consumul efectiv ori cu serviciul efectiv prestat și cu respectarea limitelor tarifare prevăzute de legislația aplicabilă.

Cheltuielile aferente întreținerii și mentenanței celorlalte elemente ale Infrastructurii Comune se suportă în cadrul mecanismului prevăzut la art. 5.1 și art. 5.4 alin. (3).

5.8. Indexare. Taxa de Administrare poate fi actualizată anual, cel mult o dată pe an, în condițiile art. 10.9 din Regulament; orice actualizare se comunică Rezidentului în scris, cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de aplicare ***și operează fără a aduce atingere obligației de regularizare prevăzute la art. 5.4 alin. (3).***

5.9. Garanția de bună plată.

(1) În termen de 5 (cinci) zile de la semnarea Contractului, Rezidentul depune în contul Administratorului, în numerar, o garanție echivalentă cu ***3 (trei) luni din Taxa de Administrare datorată potrivit art. 5.1, calculată proporțional la nivel lunar.***

(2) Garanția se execută de Administrator pentru: ***Taxa de Administrare neachitată, sumele datorate cu titlu de cheltuieli comune, contravaloarea utilităților sau serviciilor furnizate direct de Administrator, precum și penalitățile aferente acestor obligații.***

Garanția constituită în temeiul prezentului Contract nu garantează plata redevenței, chiriei sau a altor sume datorate Județului Iași în temeiul contractului distinct privind dreptul de folosință asupra terenului.

(3) În termen de 15 (cincisprezece) zile de la executare, totală sau parțială, Rezidentul reîntregește garanția la nivelul inițial, sub sancțiunea ***aplicării măsurilor prevăzute la art. IX din prezentul Contract și la Capitolul XVII din Regulament.***

(4) Garanția se restituie la încetarea Contractului, după stingerea tuturor obligațiilor ***Rezidentului față de Administrator rezultate din prezentul Contract.***

(5) Executarea angajamentului de investiție nu se garantează prin instrumente bancare, ci în regimul art. 14.8–14.9 din Regulament ***și al clauzelor contractuale aplicabile.***

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are, în principal, următoarele drepturi:

6.1.1. Să exploateze Unitatea în mod direct, pe riscul, răspunderea şi cheltuiala sa.

6.1.2. Să beneficieze de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Unităţii, cu acces adecvat la drumurile publice, în scopul dezvoltării Proiectului, precum şi de dreptul de a folosi Infrastructura Comună cu diligenţa unui bun proprietar ***, în temeiul și pe durata dreptului de folosinta- superficia constituit asupra terenului prin contractul distinct aplicabil.***

6.1.3. Să beneficieze de folosinţa liniştită şi utilă asupra Terenului aferent Unității, ***în temeiul contractului distinct de folosinta- superficie încheiat cu proprietarul terenului, prezentul Contract neconstituind prin el însuși un drept de folosință asupra terenului.***

6.1.4. Să beneficieze de scutiri de la plata impozitelor pe clădiri şi terenuri şi de alte facilități fiscale și de ajutor de stat, în condițiile Legii Parcurilor Industriale, Codului fiscal şi legislației privind ajutoarele de stat, cu respectarea procedurilor aplicabile.

6.1.5. Să fie informat în legătură cu orice modificare a Regulamentului şi a oricăror reglementări interne emise de Administrator în temeiul Legii Parcurilor Industriale.

6.2. Administratorul are, în principal, următoarele drepturi:

6.2.1. Să încaseze de la Rezident Taxa de Administrare, alte sume datorate ***Administratorului în temeiul prezentului Contract*** și penalitățile aferente, după caz.

6.2.2. Să emită regulamente interne obligatorii pentru rezidenţii Parcului Industrial, în limitele Legii şi ale prezentului Contract ***și cu respectarea Regulamentului de funcționare și acces în Parcul Industrial.***

6.2.3. (1) Să inspecteze Unitatea, în condițiile şi cu limitele prevăzute mai jos, în vederea verificării stadiului Proiectului şi a îndeplinirii obligaţiilor Rezidentului.

(2) Rezidentul va fi notificat în scris cu minimum 3 zile lucrătoare înainte de inspectie.

(3) Inspecțiile se vor face în timpul programului de lucru, pentru o durată rezonabilă, strict asupra zonelor relevante.

6.2.4. Rezidentul poate limita inspecțiile care afectează grav activitatea curentă sau care privesc zone/ aspecte considerate confidențiale sau ce țin de securitate, cu respectarea Legii ***, fără a împiedica verificarea obligațiilor asumate prin prezentul Contract și cu respectarea cerințelor legale privind protecția datelor, confidențialitatea și securitatea informațiilor.***

6.2.5. ***Administratorul nu dobândește prin prezentul Contract un drept de preempțiune asupra Construcțiilor edificate de Rezident. Orice drept de preempțiune asupra acestora poate exista și poate fi exercitat numai dacă este prevăzut de lege sau constituit în mod valabil printr-un act juridic distinct, în condițiile legii.***

Art. VII. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

7.1. Obligațiile Rezidentului

Rezidentul are, în principal, următoarele obligaţii:

7.1.1. Să utilizeze Infrastructura Comună cu diligenţa unui bun proprietar şi cu respectarea Contractului, a Legilor aplicabile, a Regulamentului şi a regulilor interne emise de Administrator.

7.1.2. Să nu cesioneze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive şi să nu schimbe destinaţia activităţii desfăşurate pe Unitate, decât în condiţiile Contractului şi ale Regulamentului, cu acordul prealabil al Administratorului ***, iar în ceea ce privește dreptul asupra terenului, cu respectarea condițiilor prevăzute în contractul distinct și a acordurilor ori aprobărilor cerute de lege.***

7.1.3. Să desfăşoare în Parcul Industrial exclusiv activităţile autorizate şi acceptate de Administrator, conforme cu Legea Parcurilor Industriale și Regulamentul.

7.1.4. Să plătească la termen Taxa de Administrare şi orice alte sume datorate Administratorului ***în temeiul prezentului Contract***, inclusiv penalităţile de întârziere.

7.1.5. Pe durata lucrărilor de construire şi pe întreaga Durată, să păstreze integritatea spaţiilor comune (căi de acces, spații verzi etc.).

7.1.6. Să răspundă pentru pagubele produse din culpa sa, în condițiile Legii.

7.1.7. Să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute de legislație pentru desfăşurarea activității.

7.1.8. Să suporte din fonduri proprii toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului (inclusiv taxele pentru autorizații, avize etc.).

7.1.9. Să respecte obligaţiile privind protecţia mediului, inclusiv cele din Anexa la Contract nr. 7– Declaraţia privind problemele de mediu, precum și eventualele acorduri ale rezidenților vecini, dacă legea le impune.

7.1.10. Să respecte normele de protecţie a muncii şi PSI în desfăşurarea activităţii.

7.1.11. Să nu modifice Infrastructura, cu excepția lucrărilor strict necesare pentru realizarea și operarea investiției, cu respectarea Legii și a acordului prealabil al Administratorului, dacă este cazul.

7.1.12. Să respecte regulile de circulaţie în interiorul Parcului Industrial.

7.1.13. Să respecte orice alte obligații stabilite prin Regulamentul, ***adoptat în condițiile art. 14 din Legea nr. 186/2013 și ale art. 18 din Regulament,*** precum și regulamentele tehnice și de ordine interioară emise de Administrator, aplicabile raporturilor dintre rezidenţi și Administrator.

7.1.14. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la limita Unității la punctele de racord, precum și să plătească la scadență contravaloarea utilităților și serviciilor de care beneficiază în mod direct.

7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de amenajare pentru suprafaţa de teren neconstruită.

7.1.16. Să nu împiedice sau tulbure folosinţa unităților învecinate.

7.1.17. Să nu cesioneze terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligaţiile sale din prezentul Contract, fără acordul prealabil scris al Administratorului ***. Cesiunea ori transferul drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul distinct de folosinta- superficie asupra terenului se realizează separat, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și de contractul respectiv și, după caz, cu acordul proprietarului terenului.***

7.2. Obligațiile Administratorului

7.2.1. Să asigure Rezidentului exercitarea neîngrădită a drepturilor conferite prin Contract ***, în limitele dreptului de administrare și ale competențelor sale.***

7.2.2. Să asigure Rezidentului acces continuu, direct şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri publice și la drumurile interne ale Parcului (cu excepția celor din interiorul altor unități) ***, în măsura în care acestea se află în administrarea sa și sub rezerva intervențiilor necesare pentru lucrări, avarii, situații de urgență sau alte împrejurări prevăzute de lege ori de Regulament.***

7.2.3. Să asigure accesul personalului şi mijloacelor de transport ale Rezidentului către și de la Unitate ***, în condițiile Regulamentului de acces și ale normelor de securitate aplicabile în Parc.***

7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utilităţi publice existente la limita Unității (apă, canalizare, energie electrică, energie termică etc.), în condițiile Legii și ale contractelor în vigoare ***, fără ca această obligație să echivaleze cu obligația Administratorului de a furniza utilitățile care sunt contractate direct de Rezident cu operatorii autorizați.***

7.2.5. Să depună diligenţele necesare, împreună cu Judeţul Iaşi, prin Consiliul Judeţean Iaşi, pentru finalizarea lucrărilor la infrastructura de utilităţi necesară funcționării Parcului Industrial.

7.2.6. Să asigure accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate ***, în condițiile și cu excepțiile prevăzute la art. 7.2.2 și de Regulament.***

7.2.7. Să încheie, în condițiile legii, contracte cu furnizorii de utilităţi şi să îşi execute obligaţiile derivând din acestea, unde este cazul ***și numai în măsura în care Administratorul are calitatea de beneficiar, operator ori furnizor în raportul juridic respectiv.***

7.2.8. Să nu permită rezidenţilor sau terţilor să prejudicieze drepturile Rezidentului de utilizare a Infrastructurii Comune și Exclusive ***, în limita atribuțiilor și mijloacelor legale aflate la dispoziția Administratorului.***

7.2.9. Să informeze Rezidentul cu privire la lucrările preconizate la Infrastructura Comună/Exclusivă, cu minimum 15 zile înainte, cu excepția urgențelor sau avariilor, când comunicarea se va face de îndată.

7.2.10. Să informeze Rezidentul despre lucrările de infrastructură executate de alți rezidenți, în măsura în care îl pot afecta ***și în măsura în care Administratorul are cunoștință despre acestea.***

7.2.11. Să monitorizeze şi să solicite furnizorilor de utilităţi efectuarea lucrărilor de întreținere şi reparaţii la infrastructura aflată în exploatarea/administrarea acestora ***, fără a prelua obligațiile legale ori contractuale ale furnizorilor respectivi.***

7.2.12. Să respecte şi să asigure respectarea principiilor egalității de tratament între rezidenţi, a neimplicării în practici abuzive, a respectării regulamentelor și a stimulării creării de locuri de muncă.

7.2.13. Să efectueze lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune ***aflate în administrarea ori proprietatea sa, în limita obligațiilor și resurselor stabilite potrivit prezentului Contract și Regulamentului,*** astfel încât Rezidentul să poată folosi normal Unitatea.

7.2.14. Să nu execute lucrări sau activități în Parcul Industrial care limitează sau afectează nejustificat drepturile Rezidentului, cu excepția intervențiilor urgente sau a lucrărilor de mentenanță necesare.

7.2.15. Să furnizeze Serviciile la timp şi cu un nivel corespunzător de profesionalism.

7.2.16. Administratorul va depune diligențele necesare pe lângă Județul Iași — prin Consiliul Județean Iași — pentru asigurarea accesului adecvat la infrastructura publică necesară folosinței Unității și pentru menținerea acesteia în stare bună de funcționare.

7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în limitele Legii, pentru obţinerea facilităţilor prevăzute de lege şi a avizelor, licenţelor şi autorizaţiilor necesare Proiectului ***, fără a garanta acordarea facilităților ori emiterea actelor de către autoritățile competente.***

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării lui de către toate Părţile ***și produce efecte pe durata prevăzută la art. III, sub condiția existenței dreptului Rezidentului asupra Unității, în condițiile prezentului Contract și ale Regulamentului.***

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Contractul poate fi modificat numai prin act adiţional scris, semnat de toate Părţile ***, cu excepția modificărilor pentru care prezentul Contract sau legea prevede în mod expres că operează prin notificare ori în altă modalitate.***

9.2. Contractul ***poate fi reziliat de plin drept, fără intervenţia instanţei, în baza unei notificări scrise, în temeiul pactului comisoriu prevăzut de prezentul Contract,*** în oricare din cazurile prevăzute mai jos:

9.2.1. La iniţiativa Administratorului, în situația în care:

a) Rezidentul nu plăteşte Taxa de Administrare ***sau orice alte sume datorate Administratorului în temeiul prezentului Contract în termen de 30 (treizeci) de zile de la data scadenței;***

b) Rezidentul încalcă ***oricare dintre obligațiile esențiale asumate prin*** Contract şi nu remediază încălcarea în termen de ***30 (treizeci) de zile*** de la primirea notificării scrise ***, dacă obligația este susceptibilă de remediere; Administratorul poate acorda, în mod obiectiv și nediscriminatoriu, un termen suplimentar rezonabil atunci când natura încălcării justifică acest lucru;***

c) Rezidentul încalcă prevederi ale Regulamentului sau ale Legii Parcurilor Industriale ***care constituie obligații contractuale ori a căror nerespectare este prevăzută expres drept cauză de reziliere*** şi nu remediază situația în termen de ***30 (treizeci) de zile*** de la notificare ***, dacă remedierea este posibilă.***

9.2.2. La iniţiativa Rezidentului, în situaţia în care:

a) Administratorul încalcă ***în mod grav*** prevederi ale Contractului şi nu remediază în termen de ***30 (treizeci) de zile*** de la notificarea scrisă ***, dacă remedierea este posibilă;***

b) Titlul de parc industrial acordat Administratorului încetează, este revocat sau anulat ***, dacă această împrejurare face imposibilă continuarea executării prezentului Contract.***

9.2.3. Contractul încetează de drept dacă Rezidentul îşi încetează activitatea în Parcul Industrial ***și nu mai îndeplinește condițiile necesare menținerii calității de rezident, în condițiile legii și ale Regulamentului.***

9.2.4. Pactul comisoriu prevăzut de prezentul articol identifică în mod expres obligațiile a căror neexecutare atrage rezilierea în condițiile alin. 9.2.1 și 9.2.2, rezilierea producând efecte de la data indicată în notificarea scrisă transmisă celeilalte Părți, cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile.

9.3. Contractul încetează la expirarea Duratei, dacă aceasta nu este prelungită prin act adițional ***, în condițiile Regulamentului și ale legii.***

9.4. (1) Contractul încetează de drept în cazul în care Rezidentul sau Administratorul intră în dizolvare voluntară ori în lichidare în afara procedurii insolvenței, în condițiile legii.

(2) Deschiderea procedurii insolvenței față de oricare dintre părți nu constituie, prin ea însăși, cauză de încetare a Contractului, fiind aplicabile dispozițiile art. 123 din Legea nr. 85/2014; orice clauză contrară este considerată nescrisă. Drepturile Administratorului pentru neexecutarea obligațiilor de plată sau a celorlalte obligații rămân aplicabile potrivit art. 9.2 și legii insolvenței.

9.5. Prezentul Contract este ***distinct din punct de vedere juridic, dar corelat funcțional cu contractul de folosinta- superficie încheiat pentru aceeași Unitate. Încetarea, din orice cauză, a unuia dintre contracte nu atrage automat încetarea celuilalt, decât dacă această consecință este prevăzută expres de lege și de contractele aplicabile. În cazul în care încetarea dreptului Rezidentului asupra terenului face imposibilă menținerea calității de rezident sau executarea prezentului Contract, acesta va înceta în condițiile prezentului articol și ale art. 17.3 din Regulament.***

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile vor executa Contractul cu bună-credinţă şi cu diligenţa unui bun profesionist.

10.2. Pentru neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligaţiilor, Partea în culpă datorează celeilalte despăgubiri, în condițiile legii și ale prezentului Contract.

10.3. Orice plată efectuată de Rezident ***în temeiul prezentului Contract*** se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea vechimii acestora, potrivit Codului civil ***, cu respectarea regulilor legale privind imputația plății.***

Art. XI. FORŢA MAJORĂ

11.1. Prin forţă majoră se înţeleg evenimentele prevăzute de lege (cutremur, inundaţie, război, revoltă, grevă, embargou etc.) sau orice alte împrejurări externe, imprevizibile şi insurmontabile care fac imposibilă executarea Contractului.

11.2. Forţa majoră exonerează de răspundere Partea care o invocă, pentru perioada de acțiune a acesteia ***și în măsura în care împiedică executarea obligațiilor contractuale afectate.***

11.3. Partea afectată are obligaţia de a notifica cealaltă Parte, în scris, cu privire la apariţia cazului de forță majoră, în termen de maximum 15 zile de la apariție, anexând dovezi ***și indicând, în măsura posibilului, obligațiile afectate și durata estimată a imposibilității de executare.***

11.4. Nicio Parte nu este răspunzătoare pentru neexecutarea obligaţiilor pe durata cazului de forţă majoră ***, în măsura în care neexecutarea este determinată de acesta. Partea afectată va depune diligențe rezonabile pentru limitarea consecințelor cazului de forță majoră și va informa cealaltă Parte cu privire la încetarea acestuia.***

Art. XII. LITIGII

12.1. Contractul este guvernat de legea română.

12.2. Părţile vor încerca soluţionarea amiabilă a oricărui diferend apărut din sau în legătură cu prezentul Contract.

12.3. În lipsa unei soluţionări amiabile, litigiile se vor soluţiona de către instanţele judecătoreşti competente din Iași ***, potrivit normelor legale de competență.***

Art. XIII. COMUNICĂRI

13.1. Orice comunicare între Părţi privind executarea Contractului se va face în scris.

13.2. Comunicările se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu solicitarea confirmării primirii ***, precum și prin orice alt mijloc de comunicare electronică agreat de Părți, care permite dovedirea transmiterii.***

13.3. Comunicările se vor transmite la următoarele adrese (sau altele comunicate ulterior în scris):

Către Administrator – Iași Industrial Park S.R.L.

În atenția: _____

Adresă: ***Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 69, camera 121, Municipiul Iași, județul Iași***

E-mail: .....

Către Rezident – Societatea .....

În atenția: .....

Adresă: str. ....., nr. ...., jud. .....

Fax: .....

E-mail: .....

13.4. Modificarea datelor de contact prevăzute la art. 13.3 produce efecte de la data comunicării acesteia celeilalte Părți și nu necesită încheierea unui act adițional.

Art. XIV. DISPOZIŢII FINALE

14.1. Părţile se obligă să respecte toate Legile aplicabile în executarea prezentului Contract.

În cazul în care o clauză devine nulă sau este anulată, celelalte clauze rămân în vigoare, cu excepţia cazului în care clauza respectivă este esenţială pentru existenţa Contractului. În acest caz, Părțile vor negocia de bună-credinţă o clauză valabilă cu efect comercial apropiat ***, cu respectarea dispozițiilor imperative ale legii și ale Regulamentului.***

14.2. Părţile convin că toate informațiile privind termenii Contractului şi informațiile primite în cursul executării acestuia sunt confidenţiale, cu excepţia celor care trebuie divulgate potrivit Legii. Obligația de confidențialitate subzistă 2 (doi) ani de la încetarea Contractului ***, fără a aduce atingere obligațiilor legale privind transparența, accesul la informațiile de interes public, raportarea către autoritățile competente și protecția datelor cu caracter personal.***

14.3. Părţile vor furniza informațiile şi vor semna documentele necesare pentru a da efect deplin prezentului Contract ***, în limitele drepturilor și obligațiilor asumate prin acesta.***

14.4. Următoarele **Anexe la Contract** fac parte integrantă din prezentul Contract:

– **Anexa la Contract nr. 1** – Planul cadastral/harta proprietății
– **Anexa la Contract nr. 2.1** – Cartea funciară
– **Anexa la Contract nr. 2.2** – Planul de amplasament și delimitare a imobilului
– **Anexa la Contract nr. 3** – Proiectul
– **Anexa la Contract nr. 4** – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
– **Anexa la Contract nr. 5** – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
– **Anexa la Contract nr. 6** – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
– **Anexa la Contract nr. 7** – Declarația privind problemele de mediu

Prevederile Regulamentului și ale anexelor sale se aplică prezentului Contract în măsura în care reglementează raporturile dintre Administrator și Rezident, fără ca prin anexarea acestora la prezentul Contract să fie transferate Administratorului competențe aparținând Județului Iași în calitate de proprietar al terenului.

Prezentul Contract a fost încheiat astăzi, _____, la sediul Administratorului, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

ADMINISTRATOR EXECUTIV

Iași Industrial Park S.R.L.

…….

REZIDENT
Societatea .....

Reprezentată de,