PROIECT

REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE ȘI DE ACCES ÎN PARCUL INDUSTRIAL „IAȘI INDUSTRIAL PARK”

- LEȚCANI -

CUPRINS

PREAMBUL

LEGISLAȚIA APLICABILĂ

CAPITOLUL I – DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL INDUSTRIAL „IASI INDUSTRIAL PARK” - LEȚCANI

CAPITOLUL II – OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI

CAPITOLUL III – DREPTURILE ADMINISTRATORULUI

CAPITOLUL IV – OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL „IASI INDUSTRIAL PARK” - LEȚCANI

CAPITOLUL V – DREPTURILE REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL „IASI INDUSTRIAL PARK” - LEȚCANI

CAPITOLUL VI – INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL „IASI INDUSTRIAL PARK” - LEȚCANI

CAPITOLUL VII – REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAȚIA AUTO ŞI PARCAREA

CAPITOLUL VIII – AMENAJAREA, ÎNTREȚINEREA, DESZĂPEZIREA ŞI SALUBRIZAREA SPAȚIILOR COMUNE

CAPITOLUL IX – DOBÂNDIREA ŞI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL „IASI INDUSTRIAL PARK” - LEȚCANI

CAPITOLUL X – PRESTAȚIA AFERENTĂ DREPTULUI DE SUPERFICIEŞI TAXA DE ADMINISTRARE

CAPITOLUL XI – POSIBILITATEA DOBÂNDIRII ÎN PROPRIETATE A TERENULUI DE CĂTRE REZIDENȚI

CAPITOLUL XII – DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL „IASI INDUSTRIAL PARK”

CAPITOLUL XIII – ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL „IASI INDUSTRIAL PARK” - LEȚCANI

CAPITOLUL XIV – CONDIȚIILE MINIME OBLIGATORII PRIVIND ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL „IASI INDUSTRIAL PARK” - LEȚCANI

CAPITOLUL XV – DEPUNEREA ŞI EVALUAREA OFERTELOR. ATRIBUIREA UNITĂȚILOR DISPONIBILE

CAPITOLUL XVI – PROCEDURĂ DE DARE IN FOLOSINTA A UNITATILOR DISPONIBILE/ÎNCHIRIERE TEREN ÎN FAVOAREA TERȚULUI DOBÂNDITOR AL CLĂDIRII EDIFICATE

CAPITOLUL XVII – ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE, A CONTRACTULUI DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE SAU DE ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL XVIII – DISPOZIȚII FINALE

PREAMBUL

Prezentul Regulament de funcționare și de acces în Parcul Industrial „***IAȘI INDUSTRIAL PARK***" – LEȚCANI ***(denumit în continuare „Regulamentul")*** reglementează principiile și regulile aplicabile organizării, funcționării, accesului și dezvoltării IAȘI INDUSTRIAL PARK (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 IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L., în calitate de administrator al Parcului (denumită în continuare **„Administratorul"**), îl 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 ***al Administratorului, adoptat de organul statutar executiv al acestuia, în condițiile art. 14 alin. (5) din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale*** și are ca scopuri:

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

Parcul Industrial „***IAȘI INDUSTRIAL PARK***" – LEȚCANI este situat pe teritoriul administrativ al UAT LEȚCANI, fiind întins pe o suprafață totală de 18,6 ha (186.155 mp), teren aflat în domeniul privat al Județului Iași, dat în administrarea Societății IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L., potrivit Hotărârii Consiliului Județean Iași nr. 564/16.12.2025 și a contractului de administrare si servicii conexe, având categoria de teren construibil.

Parcul Industrial funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L., societate deținută de către ***Județul Iași prin Consiliul Județean Iași***, în proporție de 99% și de ***Comuna Lețcani, prin Consiliul Local al Comunei Lețcani,*** în proporție de 1%, titlul de parc industrial fiind deținut pentru întreaga suprafață de teren, în conformitate cu Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 3.825/2017 privind acordarea titlului de parc

În conformitate cu prevederile Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare, pentru amplasamentul din Parcul Industrial, societatea IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L. ***organizează și derulează, în calitate de Administrator al Parcului Industrial, procedurile de selecție a investitorilor, în limitele competențelor conferite prin lege, prin Hotărârile Consiliului Județean Iași și prin contractul de administrare,*** iar ***constituirea drepturilor de folosință asupra terenurilor proprietatea Județului Iași, inclusiv prin constituirea unui drept de superficie, se realizează în condițiile legii și ale hotărârilor Consiliului Județean Iași,*** cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism elaborat de compartimentele de specialitate ale UAT Lețcani, a prezentului Regulament, precum și a dispozițiilor legale în vigoare.

Suprafețele de teren disponibile în Parcul Industrial Lețcani se împart în trei categorii, în funcție de destinație:

– suprafață destinată sediului administrativ al societății;
– suprafață destinată infrastructurii rutiere și infrastructurii pentru utilități;
– suprafață care va fi exploatată de investitori, în vederea desfășurării de activități autorizate în condițiile legii.

Se fac următoarele precizări:

– infrastructura de utilități aferentă Parcului Industrial, aparținând ***Județului Iași***, a fost dată în administrarea IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L., prin Hotărârea nr. 564/16.12.2025 și semnarea Contractului de administrare, prin care au fost stabilite și condițiile de exploatare a acestora;

– suprafața de teren destinată investițiilor se va atribui investitorilor prin licitație sau prin negociere directă, în conformitate cu prezentul Regulament și cu dispozițiile legale în vigoare.

Prezentul Regulament este adoptat de organul statutar executiv al Societății IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L., în condițiile art. 14 alin. (5) din Legea nr. 186/2013, cu respectarea hotărârilor Consiliului Județean Iași referitoare la bunurile proprietatea Județului Iași și la limitele mandatului acordat Administratorului.

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;
– asigurarea 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 „IAȘI INDUSTRIAL PARK" - LEȚCANI** – Societatea IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L., persoană juridică română de drept privat, înființată în condițiile legii de către ***Județul Iași, prin Consiliul Județean Iași, și Comuna Lețcani, prin Consiliul Local al Comunei Lețcani,*** cu scopul de a constitui Parcul Industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, precum și de a gestiona și administra Parcul Industrial în conformitate Legea 186/2013 și cu actele normative aplicabile parcurilor industriale;

– **Proprietarul terenului Parcului Industrial** – Județul Iași, unitate administrativ-teritorială, ***titular al dreptului de proprietate privată*** asupra terenului aferent Parcului Industrial;

– **Parcul Industrial „IAȘI INDUSTRIAL PARK" - LEȚCANI** – este parcul industrial de tip greenfield situat în comuna LEȚCANI, Șoseaua E 583, în suprafață de 18,6 ha (186.155 mp), constând în terenul aferent, în construcțiile existente și în infrastructura Parcului Industrial aflate în proprietatea ***Județului Iași*** și în administrarea societății și, în cadrul căruia rezidenții Parcului desfășoară activități economice, într-un regim de facilități specifice;

– **Infrastructura Parcului Industrial „IAȘI INDUSTRIAL PARK" - LEȚCANI** reprezintă ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, rețele de telecomunicații, de iluminat public, parcări, căi de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află în proprietatea ***Județului Iași*** și în administrarea societății și care urmează a fi exploatate de rezidenți;

– **Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial „IAȘI INDUSTRIAL PARK" - LEȚCANI** – partea integrantă din infrastructura Parcului Industrial constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme și rețele (energie electrică, apă, canalizare, telecomunicații) aferente unei singure unități și destinate folosinței exclusive a rezidentului care deține unitatea respectivă, aflate în proprietatea Județului Iași ori în administrarea/exploatarea Administratorului;

– **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 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, în regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale;

– **Contractul de administrare și prestări servicii conexe** – contractul încheiat în formă scrisă între Administratorul Parcului Industrial și rezidentul Parcului Industrial, prin care se stabilește cadrul

juridic ce guvernează raporturile juridice dintre Administrator și rezident și sunt reglementate drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind ***administrarea Parcului Industrial, serviciile prestate rezidentului și accesul acestuia la infrastructura și utilitățile necesare desfășurării activității,*** în schimbul plății contravalorii acestora de către rezident;

– **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 funcționare a Parcului Industrial;

– **Rezidentul Parcului Industrial „IAȘI INDUSTRIAL PARK" - LEȚCANI** – operatorul economic, persoană juridică română sau străină, precum și alte entități care deține o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul Parcului Industrial, în baza unui contract de administrare și prestări servicii conexe ***și, după caz, a unui contract de dare in folosinta(superficie), sau de închiriere privind terenul ori unitatea utilizată;***

– **Titlul de parc industrial „IAȘI INDUSTRIAL PARK"** – actul administrativ valabil emis Administratorului de către organul de specialitate al administrației publice centrale, care conferă terenului destinat Parcului Industrial - LEȚCANI regimul juridic de parc industrial prevăzut de lege;

– ***Hotărârea Consiliului Județean Iași –*** *hotărârea prin care Consiliul Județean Iași, în exercitarea atribuțiilor ce îi revin cu privire la bunurile proprietatea Județului Iași, stabilește condițiile de valorificare a terenurilor, nivelul minim al redevențeide superficie și, după caz, acordă mandatul necesar pentru semnarea contractelor privind terenurile;*

– **contractul de constituire a dreptului de superficie asupra parcelei –** contractul prin care Județul Iași, reprezentat *în condițiile legii și ale hotărârii Consiliului Județean Iași*, constituie în favoarea rezidentului dreptul de folosință asupra parcelei, în baza prezentului Regulament, *a hotărârii Consiliului Județean Iași aplicabile* și a rezultatului procedurii de atribuire;

– ***Contractul de vânzare-cumpărare –*** *contractul încheiat în formă scrisă, în condițiile legii, între Județul Iași, în calitate de proprietar al terenului, și rezidentul Parcului Industrial, prin care Județul Iași transmite rezidentului dreptul de proprietate asupra terenului aferent unității, în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească**;***

– ***Contractul de novație –*** *contractul încheiat în formă scrisă prin care părțile, de comun acord, sting obligațiile reciproce și interdependente izvorâte din raporturile contractuale anterioare, în măsura în care acestea sunt incompatibile cu dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului de către rezident, și le înlocuiesc cu obligațiile corespunzătoare noului raport juridic rezultat ca urmare a încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în condițiile legii.*

– ***Cheltuieli comune de mentenanță aferente căilor de acces –*** *cota-parte proporțională datorată Administratorului de fiecare rezident din cheltuielile efectiv realizate pentru întreținerea, repararea și, după caz, modernizarea căilor de acces și a infrastructurii comune a Parcului Industrial, calculată și facturată în condițiile prezentului Regulament și ale contractului de administrare și prestări servicii conexe;*

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial este data încheierii de către acesta a contractului de administrare și prestări servicii conexe ***cu Administratorul Parcului Industrial***, în condițiile Legii nr. 186/2013, ale prezentului Regulament, ale Hotărârii Consiliului Județean Iași nr. 564/16.12.2025 și ale Contractului de administrare încheiat între Județul Iași și Societatea IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L.

LEGISLAȚIA APLICABILĂ

Prezentul Regulament se aplică cu respectarea, în principal, a următoarelor acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

– 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;

– O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările ulterioare;

– H.G. nr. 639/2023 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 109/2011;

– Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

– Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;

– O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

– Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

– Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică;

– Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, aprobată prin Legea nr. 49/2006, și H.G. nr. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a O.U.G. nr. 195/2002;

– Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;

– Codul civil (Legea nr. 287/2009, republicată);

– legislația în vigoare privind protecția mediului, sănătatea și securitatea în muncă, situațiile de urgență, urbanismul și amenajarea teritoriului, precum și orice alte reglementări incidente.

CAPITOLUL I.

DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN PARCUL INDUSTRIAL „IAȘI INDUSTRIAL PARK" - LEȚCANI

1.1. 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) servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii;

d) distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;

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, respectiv: furnizarea utilităților, prestarea serviciilor de curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, prestarea serviciilor de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

1.2. (1) Toate activitățile ce se vor desfășura în Parc trebuie să respecte cu strictețe toate standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului și să nu afecteze activitățile economice ale investitorilor stabiliți în Parc.

(2) Personalului de control al autorităților competente în domeniul protecției mediului i se permite accesul în Parc pentru efectuarea controlului de specialitate ***de către autoritățile competente, potrivit atribuțiilor stabilite prin lege.***

1.3. La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial „IAȘI INDUSTRIAL PARK” - LEȚCANI trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre codurile CAEN prevăzute în Anexa nr. 1.

1.4. 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.

1.5. Rezidenții Parcului trebuie să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul egalității de șanse și al nediscriminării.

1.6. Nicio activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenții Parcului nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și ale celorlalți rezidenți aflați în Parcul Industrial.

1.7. În cadrul Parcului Industrial este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibat pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

CAPITOLUL II

OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI

2.1. 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, la obligativitatea respectării de către rezidenți a regulamentelor interne, precum și a principiilor referitoare la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;

b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Acces în Parcul Industrial și ale celorlalte regulamente/ norme aplicabile;

c) să încheie cu rezidenții Parcului selectați potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau contractele de închiriere pe care Societatea le poate încheia potrivit art. 333 din Codul administrativ și ***Hotărârii Consiliului Județean Iași nr. 564/16.12.2025 și Contractului de administrare încheiat între Județul Iași și Administrator;***

d) la încheierea contractului cu viitorii rezidenți ai parcului se vor avea în vedere reglementările urbanistice adoptate prin hotărârile Consiliului Local LEȚCANI;

e) să asigure rezidenților Parcului *accesul la unitățile care fac obiectul contractelor încheiate potrivit prezentului Regulament și exercitarea drepturilor dobândite asupra acestora în baza contractelor încheiate conform legii, inclusiv, după caz, dreptul de a edifica construcții pe terenul aferent unităților;*

f) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial;

g) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților folosința normală a unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;

h) să încheie, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, cu excepția situațiilor în care actele normative impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;

i) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial;

j) să asigure publicarea informărilor prin intermediul website-ului propriu și al avizierului;

k) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare;

l) 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 retehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;

m) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice centrale și 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;

n) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;

o) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și de prestări servicii conexe ***sau în celelalte contracte încheiate de Administrator cu rezidenții, precum și în regulamentele proprii, în limitele competențelor sale***.

CAPITOLUL III

DREPTURILE ADMINISTRATORULUI

3.1. 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 administrare și prestări servicii conexe, ***precum și orice alte sume datorate Administratorului în temeiul contractelor încheiate de acesta cu rezidenții și al prezentului Regulament;***

b) să emită regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și 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 Administrator sau de autoritățile competente;

d) *să organizeze și să deruleze procedurile de selecție a rezidenților și de atribuire a unităților disponibile, în condițiile prezentului Regulament, ale hotărârilor Consiliului Județean Iași și ale mandatului conferit Administratorului, drepturile asupra terenurilor proprietatea Județului Iași urmând a fi constituite în condițiile legii;*

e) *să închirieze viitorilor rezidenți ai Parcului Industrial, în condițiile legii și în limitele dreptului de administrare și ale mandatului acordat, birourile disponibile în imobilul situat în comuna LEȚCANI, str. 1 Decembrie 1918 nr. 28, în vederea declarării sediului social al acestora și desfășurării activității până la data finalizării investiției;*

f) să exercite orice alte drepturi stipulate în *contractele încheiate de Administrator cu rezidenții, în limitele competențelor sale***,** precum în regulamentele proprii;

g) ***să beneficieze de dreptul de preempțiune cu privire la construcțiile edificate de rezidenți în incinta Parcului Industrial, în cazurile și în condițiile prevăzute de contractele încheiate cu rezidenții și de dispozițiile legale aplicabile.***

CAPITOLUL IV

OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL „IAȘI INDUSTRIAL PARK" – LEȚCANI

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

a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construire și să obțină autorizația de construire în termen de cel mult 4 (patru) luni de la data semnării contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de cocontractant, rezidentul va notifica Administratorul cu privire la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare, anexând documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea acestora;

b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data semnării contractului; predarea amplasamentului către rezident se realizează pe bază de proces-verbal de predare-primire, în cel mult 30 (treizeci) de zile de la semnarea contractului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construire, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef;

c) să demareze, după finalizarea și recepția construcției, realizate în cel mult 2 (doi) ani de la semnarea contractului, și în cel mult 2 (două) luni de la data recepției, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau contractele de închiriere pe care Societatea le poate încheia potrivit art. 333 din Codul administrativ și *Hotărârii Consiliului Județean Iași nr. 564/16.12.2025 și Contractului de administrare încheiat cu Județul Iași;*

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 integral de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare;

f) să respecte normele de protecție a muncii, normele de sănătate și securitate în muncă și normele privind apărarea împotriva incendiilor (PSI) și situațiilor de urgență 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 și să nu schimbe destinația spațiului ori natura activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al Administratorului ***și, în cazul drepturilor constituite asupra terenurilor proprietatea Județului Iași, cu respectarea condițiilor prevăzute în contractul prin care a fost constituit dreptul respectiv;***

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

î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări servicii conexe ***precum și în celelalte contracte încheiate cu Administratorul și să achite sumele datorate în temeiul contractelor având ca obiect terenurile proprietatea Județului Iași, la termenele stabilite;***

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

k) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura aferentă, 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 contractele încheiate potrivit legii și prezentului Regulament, pe toată durata acestora;

m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, cu excepția lucrărilor necesare finalizării investiției asumate ori celor autorizate în mod expres de Administrator și, după caz, de proprietarul bunului, în condițiile legii și ale contractului aplicabil;

n) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, să doteze sau să întrețină 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, inclusiv să obțină, după caz, acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității;

q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construire, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, 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 necesare remedierii/refacerii/reparării/reamenajării căilor de acces, spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului și/sau a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial.

În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, Administratorul și/sau ceilalți rezidenți pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate.

r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L.

s) să urmărească atingerea indicatorilor asumați prin ofertă și contract și să informeze administratorul cu privire la nivelul acestora trimestrial sau ori de câte ori i se solicită.

4.2. În situația în care rezidenții au în folosință clădiri/spații construite aparținând Administratorului sau Județului Iași (unități construite), pe lângă obligațiile prevăzute la pct. 4.1, 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 apărută peste gradul normal de uzură a clădirii;

c) de a nu folosi și de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cel privind desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și prestări servicii conexe;

d) de a nu aduce și de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale ori adoptate de Administrator;

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

f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului – efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;

g) prin semnarea contractului de administrare și 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;

h) de a oferi, trimestrial 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, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal, în măsura în care informațiile transmise conțin asemenea date;

i) de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, cocontractanților, agenților și vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului Regulament.

4.3. Administratorul și rezidenții pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a altor tipuri de contracte, orice alte obligații sau drepturi suplimentare care le revin rezidenților Parcului Industrial, cu condiția ca acestea să respecte prezentul Regulament și să nu instituie derogări individuale de la condițiile generale aplicabile rezidenților aflați în situații comparabile, cu respectarea legilor și regulamentelor în vigoare.

CAPITOLUL V

DREPTURILE REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL „IAȘI INDUSTRIAL PARK" – LEȚCANI

5.1. 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 condițiile legii, ale prezentului Regulament, ale hotărârilor Consiliului Județean Iași aplicabile și ale Contractului de administrare încheiat între Județul Iași și Administrator;

b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe și a contractelor de furnizare/prestare servicii încheiate în nume propriu de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/ licențiați;

c) dreptul de preempțiune în cazul vânzării terenului aferent unității/unităților aflate în folosința rezidenților, în cazurile și în condițiile prevăzute de lege;

d) orice alte drepturi care rezultă din contractele ***încheiate potrivit legii de rezidenți cu Administratorul sau, după caz, cu Județul Iași,*** în baza prezentului Regulament, a ***hotărârilor Consiliului Județean Iași aplicabile,*** precum și a Contractului de administrare dintre Județul Iași și Administrator.

CAPITOLUL VI

INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL „IAȘI INDUSTRIAL PARK" – LEȚCANI

6.1. Administratorul deține în administrare exclusivă rețelele de telecomunicații, drumurile interioare, rețeaua de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente, rețeaua electrică de

distribuție și va deține orice alte clădiri, construcții, instalații etc. care vor fi realizate în Parcul Industrial „IAȘI INDUSTRIAL PARK" – LEȚCANI și care vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri ce fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept de gestionare, în sensul că va putea aduce orice modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, *în limitele dreptului său de administrare și cu respectarea* drepturilor aparținând Județului Iași, în calitate de proprietar, și rezidenților Parcului Industrial.

6.2. Pentru a verifica respectarea obligațiilor care îi revin rezidentului conform contractului de administrare și prestări servicii conexe, a **contractelor privind dreptul de folosință asupra terenului**, a contractului de închiriere precum și 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, cu condiția notificării prealabile a rezidentului cu privire la exercitarea acestui drept, cu excepțiile de la pct. 6.3.

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

6.4. (1) Niciun rezident al Parcului Industrial nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului Industrial fără acordul prealabil scris al Administratorului și, în cazul bunurilor proprietatea Județului Iași, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și de actele în temeiul cărora Administratorul exercită dreptul de administrare.

(2) Având în vedere legătura tehnică dintre infrastructura aflată în administrarea/proprietatea Administratorului și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecare rezident are 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 sa, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul modificării asupra întregii infrastructuri a Parcului.

6.5. În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de informare prealabilă prevăzută la pct. 6.4, acesta va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului Parcului Industrial și/sau celorlalți rezidenți.

6.6. (1) Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administrator.

(2) De asemenea, rezidenții au obligația de a informa Administratorul cu privire la orice defecțiune sau degradare a infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial.

(3) Niciun rezident nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusiviste infrastructura comună sau de a aduce modificări/limitări acesteia, cum ar fi, fără a se limita la: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea bunurilor pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul are dreptul de a lua orice măsură legală în vederea înlăturării obstacolelor, restrângerilor sau limitărilor aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

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

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

6.9. Administratorul 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 prestări servicii conexe.

6.10. Parcul Industrial „IAȘI INDUSTRIAL PARK" – LEȚCANI prezintă următoarele utilități și dotări:

a) rețea de energie electrică – *în curs de realizare a extinderii de putere*;

b) rețea de apă;

c) rețea de canalizare menajeră;

d) rețea de canalizare pluvială;

e) rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial;

f) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;

g) clădire cu birouri și sală de conferințe ce pot fi închiriate.

6.11. Rețeaua interioară de drumuri se racordează la drumul E583 și DJ 842B printr-un drum colector. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

6.12. Căile interioare de acces sunt drumuri de utilitate privată, aflate în proprietatea Județului Iași și în administrarea Societății, deschise circulației în condițiile prezentului Regulament. Accesul rezidenților, al personalului, al furnizorilor și al vizitatorilor acestora la unități este asigurat permanent, ***costurile aferente întreținerii, reparării și funcționării căilor comune de acces fiind suportate de rezidenți, în cadrul cheltuielilor comune de mentenanță, în condițiile prezentului Regulament și ale contractului de administrare și prestări servicii conexe,*** dreptul de folosință asupra căilor de acces decurgând din contractele încheiate potrivit prezentului Regulament, fără a fi necesară constituirea unor servituți.

6.13. În ceea ce privește alimentarea cu gaze naturale, racordarea la rețeaua de gaze naturale a UAT Lețcani se poate realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către operatorul licențiat de distribuție/ furnizare gaze naturale și a unui aviz de principiu emis de către Societatea IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L.

6.14. Întocmirea proiectului și execuția branșamentelor la rețeaua publică intră în sarcina rezidenților interesați.

6.15. Modalitățile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial „IAȘI INDUSTRIAL PARK" – LEȚCANI și de realizare/de utilizare a construcțiilor în Parc se vor face în conformitate cu reglementările din Planul Urbanistic Zonal și din Regulamentul Local de Urbanism, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local LEȚCANI nr. /_____**, care pot fi consultate la adresa: www.**_____.ro.

CAPITOLUL VII

REGULILE PRIVIND ACCESUL PIETONAL, CIRCULAȚIA AUTO ȘI PARCAREA

7.1. Drumurile de incintă ale Parcului Industrial sunt construite pe terenul proprietate a ***Județului Iași*** și sunt deschise numai fluxului de autovehicule și persoane care aparțin rezidenților parcului, precum și furnizorilor, beneficiarilor sau vizitatorilor acestora aflați în tranzit prin Parcul Industrial, utilizatori care trebuie să cunoască și să respecte prevederile prezentului Regulament.

7.2. (1) Regulile de circulație impuse prin semne, tăbliţe indicatoare, anunţuri, cât şi indicaţiile *conducerii executive a Administratorului*, sunt obligatorii pentru toţi participanţii la traficul intern din Parcul Industrial.

(2) Eventualele disfuncţionalităţi şi pagube produse prin nerespectarea acestor reguli cad direct în sarcina celui vinovat, cât şi a proprietarului vehiculului.

7.3. Circulaţia pe drumurile din incinta Parcului Industrial a vehiculelor, pietonilor şi a celorlalte categorii de participanţi la trafic, drepturile, obligaţiile şi răspunderile care revin persoanelor fizice şi juridice, precum şi atribuţiile Administratorului Parcului Industrial sunt supuse dispoziţiilor prevăzute în prezentul Regulament.

7.4. Dispoziţiile prevăzute în prezentul Regulament au ca scop asigurarea desfăşurării fluente şi în siguranţă a circulaţiei pe drumurile din incinta Parcului Industrial, precum şi ocrotirea vieţii, integrităţii corporale şi a sănătăţii persoanelor participante la trafic sau aflate în zona drumului de incintă, protecţia drepturilor şi intereselor legitime ale persoanelor respective, a proprietăţii publice şi private, cât şi a mediului.

7.5. Conform dispoziţiilor H.G. nr. 1391/2006 pentru aplicarea O.U.G. nr. 195/2002 privind circulaţia pe drumurile publice, art. 3 alin. (4): „proprietarul sau administratorul drumului de utilitate privată, deschis circulaţiei publice, este obligat să instaleze la intrarea pe acesta indicatoare de reglementare şi panouri adiţionale cu intervalul de timp în care este permis accesul vehiculelor şi pietonilor”.

7.6. Căi de circulaţie şi acces:

7.6.1. Circulaţia vehiculelor în incinta Iaşi Industrial Park S.R.L. se va face numai pe căi de circulaţie şi acces special amenajate în acest scop.

7.6.2. Pentru circulaţia vehiculelor pe drumurile din incintă se vor respecta prevederile „Regulamentului de circulaţie pe drumurile publice” aprobat prin H.G. nr. 1391/2006.

7.6.3. Pe timp de noapte căile de circulaţie vor fi iluminate corespunzător.

7.6.4. Căile de circulaţie trebuie menţinute în permanenţă libere, curate, asigurate împotriva pericolului de alunecare şi derapare.

7.6.5. Este interzisă blocarea accesului, sub orice formă, în intersecţii, în curbe, la hidranţii marcaţi, precum şi la intrarea în sediul rezidenţilor.

7.6.6. Este interzisă desfăşurarea de concursuri, antrenamente ori întreceri cu vehicule sau cu animale pe drumurile din incinta Parcului Industrial.

7.6.7. Pentru uşurarea circulaţiei interne în Parcul Industrial, rezidenţii sunt obligaţi să-şi instaleze firme vizibile şi, după caz, indicatoare de direcţionare, cu respectarea prevederilor legale.

7.6.8. Toate semnele de circulaţie vor corespunde cerinţelor legale, dimensiunile şi forma semnelor de circulaţie vor fi cele admise de lege.

7.6.9. Conducătorii auto au obligaţia să acorde atenţie şi să respecte semnificaţia indicatoarelor instalate pe perimetrul Parcului Industrial, a tuturor informaţiilor afişate, precum şi indicaţiilor agenţilor de securitate.

7.6.10. Nerespectarea repetată a semnificaţiei semnelor de circulaţie, dovedită cu înregistrări, şi cu vădită sfidare a autorităţii, poate conduce la interzicerea accesului vehiculului în incinta Parcului Industrial.

7.7. Viteze de circulație. În vederea asigurării securității circulației, viteza maximă de deplasare în incinta Parcului Industrial va fi de maxim 30 km/h pentru toate tipurile de vehicule destinate transportului.

7.8. Circulația pietonilor

7.8.1. Pietonii se vor deplasa exclusiv pe trotuare și alte căi amenajate special în acest scop.

7.8.2. Accesul de la și înspre stațiile de îmbarcare în mijloacele de transport auto se va efectua strict pe căile de acces pietonale existente, amenajate special în acest scop.

7.8.3. Este interzisă înființarea și utilizarea de către salariații societăților comerciale rezidente în Parcul Industrial a unor căi de acces/circulație prin deteriorarea/degradarea/distrugerea spațiilor verzi existente.

7.8.4. Pentru nerespectarea acestei prevederi, rezidentul al cărui salariat, colaborator sau vizitator a produs degradarea va suporta o penalitate cuprinsă între 100 și 150 lei, aplicată de Administratorul Parcului Industrial, precum și cheltuielile necesare readucerii spațiului verde în starea inițială.

7.8.5. Când lipsesc trotuarele, pietonii vor circula pe partea stângă a căilor de circulație, pe direcția lor de mers.

7.8.6. Traversarea căilor de circulație de către pietoni se va face numai prin locurile unde sunt indicatoare sau marcaje. Atunci când acestea lipsesc, traversarea se va face după ce, în prealabil, pietonii s-au asigurat că nu există vreun pericol.

7.9. Efectuarea transporturilor

7.9.1. Pe drumurile din incinta Parcului Industrial este interzis transportul prin târâre a materialelor sau utilajelor. De asemenea, se interzice transportul cu vehicule al obiectelor sau materialelor sprijinite pe role.

7.9.2. Încărcăturile lungi, ale căror dimensiuni depășesc cu 1/3 lungimea platformei vehiculului, trebuie transportate cu ajutorul semiremorcilor sau peridocurilor.

7.9.3. Dacă încărcătura depășește în lungime spatele caroseriei, peridocului, remorcii sau semiremorcii, aceasta trebuie semnalizată conform „Regulamentului de circulație pe drumurile publice”.

7.9.4. Starea tehnică a vehiculelor și remorcilor utilizate în circulația pe drumurile din incinta Iași Industrial Park trebuie să corespundă „Regulamentului privind circulația pe drumurile publice” aprobat prin H.G. nr. 1391/2006.

7.9.5. Conducătorul auto are obligația să nu execute lucrări de întreținere sau reparații, lucrări de cosmetizare, de deszăpezire aferente vehiculelor în incinta Parcului Industrial.

7.9.6. Prezența vehiculului, aflat în mod accidental în reparație, pe drumurile din incinta ***Parcului Industrial***, trebuie semnalizată cu mijloace de avertizare legale.

7.9.7. Staționarea vehiculelor trebuie să se facă numai pe partea dreaptă a sensului de mers. În acest caz vehiculele trebuie obligatoriu asigurate prin frânare împotriva unei deplasări necomandate. La staționare în pantă, se pun suplimentar și saboți la roți.

7.10. Parcare-oprire-staționare

7.10.1. Atât parcarea, cât și staționarea pe căile de circulație și acces din Parcul Industrial sunt interzise.

7.10.2. Parcarea vehiculelor se face în locuri destinate acestui scop. Se interzice parcarea pe căile de acces și de circulație din incinta Parcului Industrial, sub liniile electrice aeriene, pe trotuare, precum și pe spațiile verzi.

7.10.3. De asemenea, este interzisă staționarea pe căile de acces a vehiculelor defecte, avariate și în exces față de cele destinate activității declarate în contractul de închiriere/administrare.

7.10.4. Vehiculul oprit sau staționat pe partea carosabilă a drumului interior trebuie așezat lângă și în paralel cu marginea acestuia, pe un singur rând, dacă printr-un alt mijloc de semnalizare nu se dispune altfel.

7.10.5. *Conducerea executivă a Administratorului* poate dispune blocarea roților vehiculelor staționate neregulamentar pe partea carosabilă și care constituie un obstacol pentru circulația în incinta Parcului Industrial.

7.10.6. Prevederea este valabilă și se aplică și în cazul vehiculelor parcate sau staționate pe trotuare sau pe spațiile verzi din incinta Parcului Industrial.

7.10.7. Blocarea roților vehiculelor se realizează de către Administratorul Parcului Industrial prin societăți terțe specializate și autorizate.

7.10.8. Contravaloarea cheltuielilor pentru deblocarea roților vehiculului staționat neregulamentar se suportă de către deținătorul acestuia.

7.10.9. Este responsabilitatea rezidenților Parcului să asigure parcarea în incinta spațiilor închiriate pentru vehiculele angajaților și transportatorilor care au legătură cu activitatea acestora.

7.10.10. Pe cale de consecință, intrarea pe drumurile din incintă și folosirea acestora reprezintă acceptul conducătorului auto *cu privire la aplicarea măsurilor prevăzute de prezentul Regulament în cazul nerespectării acestuia, inclusiv blocarea vehiculului și suportarea cheltuielilor aferente deblocării.*

7.10.11. Pentru eventualele daune, furturi, incendii la vehicule, *Administratorul nu răspunde, cu excepția situațiilor în care prejudiciul este imputabil acestuia, în condițiile legii.*

7.11. Răspunderea juridică a rezidenților parcului

7.11.1. În baza art. 15 din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, pentru nerespectarea oricăror obligații ce rezultă din dispozițiile prezentului Regulament, Administratorul Parcului este îndrituit să aplice penalități pentru fiecare încălcare constatată, după o somație de conformare rămasă fără răspuns satisfăcător mai mult de 15 zile calendaristice de la data primirii notificării de către rezidentul Parcului.

7.11.2. Valoarea unei penalități se stabilește prin prezentul Regulament în cuantum **de 500 lei** pentru fiecare încălcare constatată și neremediată în termenul prevăzut mai sus.

7.11.3. Conform Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, penalitățile reprezintă „daune-interese compensatorii evaluate anticipat prin intermediul regulamentelor, datorate de către cei care încalcă obligațiile ce izvorăsc din dispozițiile prezentei legi, regulamente și/sau contractul de administrare și prestări de servicii conexe, fie rezidenți, fie Administratorul Parcului, după caz”.

CAPITOLUL VIII

AMENAJAREA, ÎNTREȚINEREA, DESZĂPEZIREA ȘI SALUBRIZAREA SPAȚIILOR COMUNE

8.1. Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a menține curățenia exterioară a spațiilor comune și de a deszăpezi locurile de parcare proprii.

8.2. Spațiile comune reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial IAȘI INDUSTRIAL PARK și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, cu excepția unităților deținute exclusiv.

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

8.4. În vederea asigurării circulației pe drumurile și căile interioare de acces, inclusiv pe trotuare, în condiții de siguranță pe timpul iernii, Administratorul Parcului Industrial IAȘI INDUSTRIAL PARK contractează serviciile având ca scop combaterea poleiului și a înzăpezirii drumurilor și căilor interioare de acces.

8.5. În ceea ce privește întreținerea spațiilor verzi amenajate în Parcul Industrial IAȘI INDUSTRIAL PARK, Administratorul Parcului Industrial IAȘI INDUSTRIAL PARK – LEȚCANI contractează serviciile având ca scop amenajarea, întreținerea și salubrizarea spațiilor verzi din Parcul Industrial.

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

8.7. 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.

8.8. Se interzice pozarea cablurilor de alimentare cu energie electrică și a celor de telecomunicații pe acoperișul sau pe fațada clădirilor, fără înștiințarea prealabilă scrisă a Administratorului și fără acordul acestuia, în limitele drepturilor și atribuțiilor sale privind administrarea infrastructurii Parcului Industrial.

CAPITOLUL IX

DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL „IAȘI INDUSTRIAL PARK" – LEȚCANI

9.1. Administrarea Parcului Industrial IAȘI INDUSTRIAL PARK – LEȚCANI se realizează în baza contractelor ***de administrare și prestări servicii conexe*** pe care Administratorul le încheie cu rezidenții Parcului, ***atribuirea unităților realizându-se*** fie în urma finalizării procedurii de licitație deschisă ***prevăzute în Anexa nr. 5***, fie în urma finalizării procedurii de negociere directă ***prevăzute în Anexa nr. 4***, **pe o durată de cel mult 49 (patruzeci și nouă) de ani**, în condițiile legii.

9.2. (1) Prin „investiții cu impact local și generatoare de locuri de muncă stabile și atractive" se înțeleg investițiile care generează cel puțin 200 (două sute) de noi locuri de muncă și a căror valoare (mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității autorizate) este de minimum 3.000.000 (trei milioane) Euro.

(2) Aceste investiții beneficiază de tratamentul aplicabil proiectelor prioritare în condițiile prevăzute de prezentul Regulament și de procedura aplicabilă.

(3) Pentru investițiile majore realizate în două etape, terenul aferent etapei a doua poate fi rezervat, la cererea rezidentului, pentru cel mult 3 (trei) ani de la semnarea contractelor, cu plata integrală a taxei de administrare și a cotei de mentenanță aferente suprafeței rezervate. Suprafața rezervată nu

poate depăşi 50% din suprafaţa totală a unităţii; dacă lucrările etapei a doua nu sunt începute în termen, rezervarea încetează de drept, iar terenul redevine disponibil pentru atribuire.

9.3. Conţinutul-cadru al contractului de administrare şi prestări de servicii conexe este prezentat în Anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezentul Regulament şi are caracter obligatoriu pentru Administrator şi rezidenţi.

9.4. Atribuirea unei unităţi potrivit procedurilor din prezentul Regulament se finalizează prin încheierea simultană a două contracte:

a**) contractul de constituire a dreptului de superficie asupra parcelei** — semnat de ***Judeţul Iaşi, în calitate de proprietar al terenului, reprezentat potrivit legii şi în baza hotărârii Consiliului Judeţean Iaşi aplicabile operaţiunii***;

b) **contractul de administrare şi prestări servicii conexe** pentru aceeaşi unitate — semnat de conducerea executivă a Societăţii. Închirierea unor unităţi se realizează de Societate numai în condiţiile *şi* în limitele dreptului de administrare şi ale mandatului conferit acesteia prin hotărârea Consiliului Judeţean Iaşi şi Contractul de administrare, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

9.5. Rezidenţilor prezenţi în Parcul Industrial IAŞI INDUSTRIAL PARK le este interzis să cedeze, total sau parţial, dreptul de folosinţă asupra unităţii deţinute sau să vândă ori să închirieze spaţiile de producţie/prestări servicii realizate din investiţiile proprii, fără acordul prealabil scris al Administratorului ***şi cu respectarea condiţiilor prevăzute în contractul de dare in folosinta(superficie), atunci când operaţiunea afectează acest drept.***

9.6. În cazul obţinerii acordului prealabil scris din partea Administratorului, orice nouă activitate desfăşurată de rezident în unitate trebuie să respecte profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial, astfel cum sunt prevăzute în prezentul Regulament şi în legislaţia aplicabilă.

9.7. (1) Rezidenţilor prezenţi în Parcul Industrial IAŞI INDUSTRIAL PARK le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Administratorului, profilul iniţial al activităţii în considerarea căruia le-au fost acceptate ofertele, cu excepţia situaţiilor speciale justificate de necesitatea dezvoltării şi adaptării producţiei proprii la cerinţele pieţei.

(2) Schimbările vor fi admise numai cu respectarea profilurilor de activitate acceptate în Parcul Industrial şi a principiului egalităţii de tratament aplicabil rezidenţilor aflaţi în situaţii comparabile.

CAPITOLUL X

PREŢUL FOLOSINTEI UNITATII ŞI TAXA DE ADMINISTRARE

10.1. (1) Valoarea preţului de referinţă/de bază a terenului este stabilită la începutul fiecărui an calendaristic pentru terenurile libere ce urmează a fi scoase la licitaţie sau la negociere directă şi este egală cu valoarea preţului terenului/mp rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de către un evaluator expert independent, membru în Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, raport însuşit de proprietarul terenului – ***JUDEŢUL IAŞI, prin hotărâre a Consiliului Judeţean Iaşi.***

(2) Preţul astfel stabilit reprezintă preţul minim de pornire în cadrul procedurilor de licitaţie deschisă şi de negociere directă.

10.2. După parcurgerea procedurii de LICITAŢIE DESCHISĂ sau de NEGOCIERE DIRECTĂ, în vederea dobândirii calităţii de rezident al PARCULUI INDUSTRIAL „IAŞI INDUSTRIAL PARK" – LEŢCANI, societatea care şi-a adjudecat parcela, ca urmare a angajamentelor asumate şi a procedurii parcurse, va semna cu proprietarul terenului – JUDEŢUL IAŞI, reprezentat ***potrivit legii şi în temeiul hotărârii Consiliului Judeţean Iaşi aplicabile operaţiunii*** – contractul de **constituire a dreptului de**

superficie și, simultan, cu Societatea IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L., contractul de administrare și prestări servicii conexe, potrivit art. 9.4. Închirierea se realizează de Societate în limitele dreptului de administrare și ale mandatului conferit acesteia, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

10.2.1. **Prețul folosinței Unitatii – parcelei de teren.**

(1) Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul dreptului de superficie asupra parcelei de teren, respectiv dreptul de folosință asupra infrastructurii comune a Parcului este formată din:

a) **prețul folosinţei Unitatii - denumit prestatia de superficie**

b) **taxa de administrare** percepută de către Societatea-Administrator în schimbul acordării dreptului de folosinţă asupra infrastructurii şi în scopul susţinerii cheltuielilor de mentenanţă; taxa de administrare prevăzută la art. 10.3.

(2) **Prestatia de superficie** reprezintă prețul folosinței bunului proprietate privată a Județului Iași– ***Județul Iași*** –, în timp ce taxa de administrare reprezintă contravaloarea ***cheltuielilor comune de mentenanță și a serviciilor conexe asigurate de Administrator, în condițiile legii și ale prezentului Regulament,*** și constituie venit al Societății.

(3) Cele două sume se calculează, se facturează și se evidențiază contabil separat.

(4) Cuantumul prestatiei de superficie este cel stabilit și aprobat prin hotărâre a Consiliului Județean Iași ***pe baza valorii de piață a terenului, determinată prin raportul de evaluare prevăzut la art. 10.1.***

(5) Prestatia de superficie se actualizează în condițiile stabilite prin hotărârea Consiliului Județean Iași și prin contractul de dare in folosinta a Unitatii, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

10.2.2. (1) În cazul în care rezidentul optează pentru dobândirea terenului în proprietate, în condițiile Capitolului XI, redevența de superficie încetează la data transferului dreptului de proprietate, întrucât nu mai există un drept de folosință asupra unui bun al ***Județului Iași.***

(2) **Taxa de administrare** prevăzută la art. 10.3 rămâne însă datorată și după dobândirea proprietății, conform art. 11.***6***, ea corespunde ***cheltuielilor comune de mentenanță și serviciilor conexe asigurate de Administrator***, independent de regimul juridic al terenului.

10.3. (1) Taxa de administrare se stabilește pe tranșe de suprafață, potrivit următoarei grile degresive, la care se adaugă TVA:

(i) 1,00 Euro/mp/an pentru suprafețe de până la 50.000 mp inclusiv;

(ii) 0,85 Euro/mp/an pentru suprafețe cuprinse între 50.001 mp și 150.000 mp inclusiv;

(iii) 0,50 Euro/mp/an pentru suprafețe ce depășesc 150.000 mp.

(2) Taxa de administrare reprezintă forma forfetară anticipată a cotei-părți proporționale ce revine rezidentului din cheltuielile de mentenanță comune și din costul serviciilor conexe prestate de Administrator, calculată în raport cu suprafața unității, în condițiile art. 12 alin. (4) lit. a) și ale art. 14 alin. (3) lit. f) din Legea nr. 186/2013 și în condițiile contractului de administrare și prestări servicii conexe.

(3) Cheltuielile aferente întreținerii, reparării și funcționării infrastructurii comune, inclusiv a rețelelor și sistemelor de utilități administrate de Societate și a căilor interioare de acces, sunt cele cuprinse în cheltuielile comune de mentenanță și se repartizează rezidenților proporțional, în condițiile art. 12 alin. (4) lit. a) din Legea nr. 186/2013.

(4) Utilitățile furnizate direct rezidenților de către Administrator se facturează distinct, în funcție de consumul efectiv, în condițiile legii și ale contractului de administrare și prestări servicii conexe.

(5) Anual, până la data de 31 martie a anului următor, Administratorul întocmește situația ***cheltuielilor comune de mentenanță efectiv realizate și a cotelor-părți aferente fiecărui rezident; diferențele dintre sumele achitate anticipat cu acest titlu prin taxa de administrare și cota-parte rezultată din cheltuielile efectiv realizate se regularizează*** prin factură de regularizare emisă în termen de 30 de zile.

(6) Devizul anual estimativ al ***cheltuielilor comune de mentenanță și al serviciilor conexe***, întocmit pe componente ***(administrare, infrastructură comună, rețele de utilități administrate de Societate și căi de acces)***, se comunică rezidenților, la cerere.

10.4. În schimbul taxei de administrare, Administratorul se obligă să asigure rezidenților următoarele servicii, în măsura în care acestea fac parte din infrastructura Parcului și nu se află, potrivit legii, în administrarea directă a altor operatori de utilități:

a) iluminatul public perimetral în spațiile comune;

b) salubrizarea și deszăpezirea spațiilor comune;

c) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;

d) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și modernizări asupra infrastructurii comune, cu excepția lucrărilor de intervenție, reparație și întreținere aferente infrastructurii de utilități sau părților din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități;

e) supravegherea video sau paza perimetrală a spațiilor comune din Parcul Industrial, exceptând accesul propriu în unități, în măsura în care aceste servicii sunt operaționale; Administratorul informează rezidenții cu privire la data de la care serviciile devin operaționale.

10.5. În sensul prezentului Regulament, spațiile comune reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, cu excepția unităților aflate în folosința exclusivă a rezidenților Parcului Industrial.

10.6. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința rezidentului, conform contractului de administrare și prestări servicii conexe, inclusiv suprafețele ocupate de construcții, platforme, parcări și amenajări exterioare.

10.7. (1) Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, lunar, pe baza facturii emise de Administrator la începutul fiecărui semestru.

(2) Plata se efectuează în termen de ***30 (treizeci) de zile calendaristice*** de la data primirii facturii, prin transfer bancar.

(3) În caz de neplată la termen, rezidentul datorează penalități de întârziere de 0,1% pe zi de întârziere, aplicate asupra sumei datorate în lei, până la achitarea integrală, în corelare cu prevederile contractului de administrare și prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial IAȘI INDUSTRIAL PARK.

10.8. Indexarea taxei.

(1) Taxa de administrare poate fi actualizată anual, cel mult o dată pe an, cu un procent care nu poate depăși rata anuală a inflației comunicată de Institutul Național de Statistică (indicele prețurilor de consum).

(2) Orice actualizare se comunică rezidentului în scris, cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de aplicare.

(3) Prețul de referință al terenului și grila taxei rămân neschimbate pe durata desfășurării procedurii de atribuire la care participă investitorul.

10.9. Servicii-suport pentru investitori (ghișeu unic).

(1) Administratorul asigură rezidenților, fără costuri suplimentare față de taxa de administrare, un pachet de servicii-suport de tip „ghișeu unic":

(a) asistență în relația cu autoritățile, instituțiile și agențiile publice pentru obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor;

(b) sprijin în parcurgerea procedurii de acordare a facilităților fiscale prevăzute de legislația în vigoare și acordate de autoritățile competente, în condițiile legii;

(c) facilitarea contactelor cu furnizorii de utilități și cu mediul de afaceri local;

(d) informarea periodică asupra surselor de finanțare disponibile.

(2) Administratorul transmite anual autorității publice centrale raportul privind facilitățile acordate, conform art. 20 alin. (3) din Legea nr. 186/2013.

CAPITOLUL XI

POSIBILITATEA DOBÂNDIRII ÎN PROPRIETATE A TERENULUI DE CĂTRE REZIDENȚI

În scopul atragerii investițiilor, stimulării dezvoltării economice a județului Iași, încurajării investițiilor pe termen lung și creșterii competitivității Parcului Industrial LEȚCANI, prezentul capitol reglementează cadrul general, condițiile și procedura în care rezidenții Parcului Industrial Lețcani pot solicita inițierea demersurilor necesare pentru dobândirea în proprietate a terenurilor pe care și-au realizat investițiile.

11.1. Regimul juridic al terenurilor

(1) Terenurile din cadrul Parcului Industrial LEȚCANI se atribuie rezidenților, în condițiile prezentului Regulament și ale legislației aplicabile, prin contracte care conferă un drept de folosință asupra terenului, respectiv un drept de superficie.

(2) Contractele prin care se transmite dreptul de folosință vor cuprinde obligațiile asumate de rezident privind realizarea investiției, termenul de execuție, valoarea investiției, numărul de locuri de muncă, destinația terenului, precum și celelalte obligații stabilite prin documentația de atribuire și prin contract.

(3) După îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract și în condițiile prezentului capitol, rezidentul poate solicita ***Județului Iași, prin Consiliul Județean Iași,*** analizarea oportunității inițierii procedurii de dobândire în proprietate a terenului.

(4) Opțiunea rezidentului privind intenția de dobândire a dreptului de proprietate se transmite Administratorului Parcului Industrial, urmând ca acesta să verifice îndeplinirea obligațiilor asumate prin ***prezentul Regulament și prin contractele încheiate*** și să transmită solicitarea, însoțită de un raport, ***Consiliului Județean Iași.***

11.2. Condiții pentru inițierea procedurii

(1) Administratorul urmează să transmită opțiunea rezidentului pentru inițierea procedurii de vânzare a terenului către ***Consiliul Județean Iași***, însoțită de un raport prin care informează dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) investiția prevăzută prin contract a fost realizată integral;

b) construcțiile edificate au fost recepționate la terminarea lucrărilor și înscrise în cartea funciară;

c) rezidentul este proprietarul construcțiilor edificate pe teren;

d) au fost realizate integral obligațiile asumate privind valoarea investiției și numărul locurilor de muncă;

e) investiția funcționează conform destinației asumate prin contract;

f) au fost atinse și menținute, pentru o perioadă de cel puțin ***3 (trei) ani*** anterioară cererii, numărul de locuri de muncă și indicatorii asumați;

g) rezidentul nu înregistrează obligații restante față de Administrator sau față de Județul Iași ***rezultate din executarea contractelor încheiate în legătură cu calitatea de rezident al Parcului Industrial;***

h) nu există litigii pendinte ***între rezident, Județul Iași și/sau Administrator*** privind executarea contractelor ***încheiate în legătură cu unitatea respectivă*** sau dreptul de folosință asupra terenului.

(2) Îndeplinirea acestor condiții nu conferă rezidentului un drept de a dobândi proprietatea terenului, ci doar posibilitatea analizării de către ***Consiliul Județean Iași*** a solicitării sale.

11.3. Procedura de analiză

(1) Solicitarea privind dobândirea în proprietate a terenului se formulează în scris și se depune la Administrator, însoțită de documentele justificative privind îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 11.2.

(2) Administratorul verifică îndeplinirea condițiilor prevăzute de prezentul Regulament și întocmește un raport de analiză.

(3) În situația în care constată că sunt îndeplinite în integralitate toate condițiile prevăzute de prezentul capitol, în termen de 30 de zile, Consiliul de Administrație poate aproba înaintarea raportului de analiză și a solicitării rezidentului către Consiliul Județean Iași ***în vederea analizării oportunității inițierii procedurii de vânzare.***

(4) Propunerea Administratorului are caracter consultativ și nu creează ***în sarcina Județului Iași sau a Consiliului Județean Iași*** nicio obligație de a aproba vânzarea terenului.

11.4. Stabilirea prețului și aprobarea vânzării

(1) În cazul în care Consiliul Județean Iași apreciază oportună valorificarea terenului, prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, selectat în condițiile prevăzute de lege, raportul de evaluare urmând a fi aprobat prin hotărâre a Consiliului Județean Iași.

(2) Prețul de vânzare nu poate fi mai mic decât ***valoarea cea mai mare dintre valoarea de piață rezultată din raportul de evaluare și valoarea de inventar a bunului***; prețul minim se aprobă prin hotărâre a Consiliului Județean Iași.

(3) **Vânzarea terenului se realizează numai după îndeplinirea condițiilor prevăzute de O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și *aprobarea vânzării prin hotărâre a Consiliului Județean Iași*.** Vânzarea se realizează, ca regulă, prin licitație publică, în condițiile art. 363 din Codul

administrativ, *cu aplicarea, atunci când sunt îndeplinite condițiile legale, a dreptului de preempțiune prevăzut de art. 364 din Codul administrativ.*

(4) În situația prevăzută de art. 364 din Codul administrativ, rezidentul *care este constructor de bună-credință al construcției edificate pe teren* beneficiază de dreptul de *preempțiune* la cumpărarea terenului aferent construcției, în condițiile legii. Raportul de evaluare se aprobă prin hotărâre a Consiliului Județean Iași; rezidentul este notificat *cu privire la hotărârea Consiliului Județean Iași*, în termenul prevăzut de lege, *urmând să își exercite dreptul de preempțiune în termenul legal de la primirea notificării.*

(5) Contractul de vânzare cuprinde obligația menținerii activității și a numărului de locuri de muncă asumat pentru o perioadă de cel puțin *5 (cinci) ani* de la transferul proprietății, *precum și clauzele și garanțiile necesare asigurării respectării obligațiilor asumate de cumpărător, în condițiile legii.*

11.5. Contractul de vânzare

(1) **Contractul de vânzare-cumpărare se încheie între Județul Iași și rezident, în condițiile aprobate de Consiliul Județean Iași.**

(2) Plata prețului se poate realiza integral sau eșalonat, dacă acest lucru este aprobat prin hotărârea Consiliului Județean Iași și prevăzut în contract, cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile.

(3) În cazul plății eșalonate, contractul poate prevedea rezerva dreptului de proprietate, constituirea unor garanții reale, dobânzi sau alte clauze necesare protejării intereselor proprietarului, cu respectarea Codului civil și a celorlalte dispoziții legale aplicabile.

(4) ***Încheierea contractului de vânzare-cumpărare determină încetarea, în condițiile stabilite prin contract, a dreptului de superficie constituit anterior asupra terenului, fără a afecta obligațiile rezidentului rezultate din contractul de administrare și prestări servicii conexe, care continuă să producă efecte în condițiile prezentului Regulament.***

11.6. Regimul juridic după dobândirea proprietății

(1) Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului nu afectează obligația rezidentului de a respecta Regulamentul Parcului Industrial, Contractul de administrare și prestări servicii conexe**,** precum și celelalte reguli aplicabile infrastructurii comune.

(2) Proprietarul terenului datorează în continuare taxa de administrare aferentă serviciilor și infrastructurii comune puse la dispoziție de Administrator, în condițiile Capitolului X.

(3) Facilitățile acordate rezidenților Parcului Industrial se mențin numai în condițiile și pe durata prevăzute de lege.

11.7. Garanții privind menținerea destinației investiției

(1) Contractul de vânzare poate cuprinde clauze privind menținerea destinației industriale a terenului și a investiției realizate, precum și alte obligații asumate de cumpărător, în condițiile legii.

(2) În vederea protejării intereselor Județului Iași și ale Parcului Industrial LEȚCANI, contractul poate prevedea pacte de preferință, drepturi de preempțiune, interdicții temporare de înstrăinare, clauze rezolutorii, garanții reale sau alte mecanisme juridice permise de lege și justificate prin condițiile concrete ale vânzării.

(3) Orice înstrăinare ulterioară a terenului și a construcțiilor se realizează cu respectarea destinației Parcului Industrial și a obligațiilor asumate prin contractele încheiate cu Județul Iași și cu Administratorul Parcului Industrial.

CAPITOLUL XII

DURATA EXERCITĂRII DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL „IASI INDUSTRIAL PARK”

12.1. În cazul atribuirii unităților disponibile prin **LICITAȚIE DESCHISĂ**, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință exclusivă asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe și a **contractului de constituire a dreptului de superficie** este de maximum 49 (patruzeci și nouă) de ani cu respectarea legislației în vigoare, contractele fiind încheiate în baza prezentului Regulament **și a actelor adoptate de Consiliul Județean Iași cu privire la drepturile asupra terenurilor proprietatea Județului Iași.**

12.1.1 În cazul atribuirii unităților prin procedura de LICITAȚIE DESCHISĂ, aceasta se realizează în cazurile și cu îndeplinirea condițiilor prevăzute în Anexa nr. 5 – Procedura de licitație deschisa, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

12.2. Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe și a contractului de constituire a dreptului de superficie încheiat în urma procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ** este de maximum 49 (patruzeci și nouă) de ani, contractele fiind încheiate în baza prezentului Regulament ***și, în ceea ce privește drepturile asupra terenurilor proprietatea Județului Iași, în baza actelor adoptate de Consiliul Județean Iași potrivit legii.***

12.2.1. ***Criteriile privind valoarea investiției, numărul de locuri de muncă, densitatea investițională, precum și condițiile în care un proiect poate fi calificat drept proiect prioritar sunt stabilite în mod unitar în Anexa nr. 4 – Procedura de negociere directă și se aplică în mod egal tuturor investitorilor aflați în situații comparabile.***

12.3. ***În cazul atribuirii unităților prin procedura de NEGOCIERE DIRECTĂ, aceasta se realizează în cazurile și cu îndeplinirea condițiilor prevăzute în Anexa nr. 4 – Procedura de negociere directă, care face parte integrantă din prezentul Regulament.***

12.4. (1) Neprezentarea, în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data comunicării rezultatului privind CÂȘTIGAREA LICITAȚIEI, la administrația Parcului Industrial IASI INDUSTRIAL PARK – LEȚCANI, în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către viitorul rezident a unor daune în cuantum de 300 (trei sute) Euro/zi lucrătoare de întârziere.

(2) Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L. sau până la data anulării atribuirii.

12.5. (1) În cazul **parcelelor limitrofe solicitate** pentru extindere de către rezidenții care au dezvoltat integral un proiect de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial IASI INDUSTRIAL PARK, aceștia trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele cerințe:

a) să fi fost titularul unui contract de contractului de constituire a dreptului de superficie inițial ***constituit asupra parcelei inițiale***;

b) să dorească extinderea proiectului asumat inițial și finalizat, păstrând obligatoriu același domeniu de activitate;

c) suma investită suplimentar să fie proporțională cu investiția asumată inițial (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta de extindere), prin investiție înțelegându-se valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate);

d) să creeze un număr suplimentar de locuri de muncă, în corelare cu extinderea proiectului.

(2) În aceste situații se aplică, în mod corespunzător, prevederile art. 10.1–10.7 din prezentul regulament și ale prezentului Capitol ***, precum și condițiile procedurii de negociere directă prevăzute în Anexa nr. 4.***

12.6. (1) Durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de **contractului de constituire a dreptului de superficie**, poate fi prelungită o singură dată, prin act adițional, cu cel mult jumătate din durata sa inițială, fără a se putea depăși, cumulat, durata maximă permisă de lege pentru tipul de contract respectiv ***și numai cu respectarea competențelor fiecărei părți contractante.***

(2) La data prelungirii, condițiile financiare aplicabile fiecărui contract se actualizează distinct: superficia aferentă dreptului asupra terenului, în condițiile stabilite de Județul Iași prin Consiliul Județean Iași și de **contractului de constituire a dreptului de superficie**, iar taxa de administrare, în condițiile prezentului Regulament și ale contractului de administrare și prestări servicii conexe.

CAPITOLUL XIII

ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL „IASI INDUSTRIAL PARK"

13.1. Operatorii economici – persoane juridice – care au ca obiect de activitate cel puțin unul dintre codurile CAEN enumerate la Capitolul I, punctele 1.1. și 1.3 – Anexa 1, și care îndeplinesc toate condițiile prevăzute în prezentul Capitol, pot dobândi un drept de folosință asupra unei unități disponibile în Parcul Industrial IASI INDUSTRIAL PARK, prin licitație deschisă sau negociere directă, ***în condițiile prezentului Regulament și ale procedurilor prevăzute în Anexele nr. 4 și nr. 5.***

13.2. LICITAȚIA DESCHISĂ

13.2.1. Contractele de administrare și de prestări servicii conexe, având ca obiect unitățile disponibile în Parcul Industrial IASI INDUSTRIAL PARK, pot fi încheiate cu rezidenții numai după participarea acestora la LICITAȚIA DESCHISĂ organizată ***de către Administrator***, în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament ***și ale Anexei nr. 5 – Procedura de licitație deschisă.***

13.2.2. După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă asumate prin ofertă, rezidenții au posibilitatea încheierii de noi contracte pentru alte unități disponibile, ***cu respectarea procedurii de atribuire aplicabile potrivit prezentului Regulament.***

13.2.3. Constatarea realizării și ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului, care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție, în baza documentelor justificative.

13.2.4. Prin „investiție" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (exceptând platformele betonate) și a celorlalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

13.2.5. Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința Societății IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L. de către rezident, printr-o notificare scrisă.

13.2.6. Dacă investiția este finalizată în proporție de 100%, rezidentul are posibilitatea participării la o procedură de negociere directă pentru atribuirea parcelelor limitrofe solicitate în vederea extinderii activității, cu respectarea condițiilor prevăzute de prezentul Regulament și de Anexa nr. 4 – Procedura de negociere directă.

13.2.7. În cazul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ, accesul viitorilor rezidenți în Parcul Industrial IASI INDUSTRIAL PARK este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate stabilite prin Anexa nr. 5 și prin caietul de sarcini întocmit în conformitate cu aceasta.

13.2.8. Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma și termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în ***Anexa nr. 5 – Procedura de licitație deschisă și în caietul de sarcini întocmit pentru fiecare procedură,*** aprobat și publicat în prealabil de către Administrator.

13.2.9. ***Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate pe care trebuie să le îndeplinească persoanele juridice române și persoanele juridice străine participante la LICITAȚIA DESCHISĂ sunt prevăzute în Anexa nr. 5 – Procedura de licitație deschisă.***

13.2.10. ***Documentele care trebuie prezentate de ofertanții participanți la LICITAȚIA DESCHISĂ, precum și forma și condițiile de prezentare a acestora sunt prevăzute în Anexa nr. 5 și, în completare, în caietul de sarcini aferent procedurii.***

13.3. NEGOCIEREA DIRECTĂ

13.3.1. (1) Prin excepție de la regula licitației deschise, atribuirea unităților se poate realiza prin procedura de NEGOCIERE DIRECTĂ ***în cazurile și cu îndeplinirea condițiilor obiective prevăzute în Anexa nr. 4 – Procedura de negociere directă, inclusiv pentru realizarea investițiilor care îndeplinesc pragurile și criteriile stabilite prin această procedură și pentru extinderea investițiilor existente pe parcele limitrofe.***

(2) În aceste cazuri, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, precum și contractele de închiriere pe care Societatea le poate încheia ***în limitele dreptului său de administrare și ale mandatului conferit acesteia***, se semnează numai după parcurgerea procedurii de negociere directă. **Contractul de constituire a dreptului de superficie** ***asupra terenului proprietatea Județului Iași se încheie distinct, potrivit art. 9.4 și dispozițiilor prezentului Regulament.***

13.3.1[1]. Suprafețele de teren pe care nu se pot edifica construcții conform Regulamentului Local de Urbanism pot fi atribuite, prin procedura de negociere directă, rezidenților din proximitatea parcelei, pentru amenajarea de parcări sau de zone verzi/de recreere, cu respectarea destinației Parcului Industrial ***și a condițiilor prevăzute în Anexa nr. 4.***

13.3.2. ***Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate pe care trebuie să le îndeplinească persoanele juridice române și persoanele juridice străine participante la procedura de NEGOCIERE DIRECTĂ sunt prevăzute în Anexa nr. 4 – Procedura de negociere directă.***

13.3.3. Procedura NEGOCIERII DIRECTE va fi inițiată de către Administrator după primirea Scrisorii de intenție pe care investitorul interesat o va depune cu respectarea cerințelor specifice stabilite în prezentul Regulament și în ***Anexa nr. 4 – Procedura de negociere directă.***

13.3.4. ***Documentele care însoțesc Scrisoarea de intenție, informațiile pe care acestea trebuie să le cuprindă, precum și forma în care trebuie prezentate de persoanele juridice române sau străine sunt prevăzute în Anexa nr. 4 – Procedura de negociere directă.***

CAPITOLUL XIV

CONDIȚIILE MINIME OBLIGATORII PRIVIND ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL „IASI INDUSTRIAL PARK”- LETCANI

14.1. ***În cazul LICITAȚIEI DESCHISE, condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial IASI INDUSTRIAL PARK sunt prevăzute în Anexa nr. 5 – Procedura de licitație deschisă.***

14.1.1. ***Condiția privind valoarea minimă a investiției, modul de determinare a acesteia și raportarea valorii investiției la suprafața unității sunt prevăzute în Anexa nr. 5 – Procedura de licitație deschisă.***

14.1.2. ***Condiția privind numărul minim de locuri de muncă noi care urmează să fie create și menținute de rezident este prevăzută în Anexa nr. 5 – Procedura de licitație deschisă.***

14.2. ***Cazurile în care oferta depusă în cadrul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ este considerată inacceptabilă sunt prevăzute în Anexa nr. 5 – Procedura de licitație deschisă.***

14.3. ***Cazurile în care oferta depusă în cadrul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ este considerată neconformă sunt prevăzute în Anexa nr. 5 – Procedura de licitație deschisă.***

14.4. Oferta admisibilă reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele 14.2. și 14.3. și care respectă, în mod integral, cerințele din caietul de sarcini și prevederile prezentului Regulament ***și ale Anexei nr. 5 – Procedura de licitație deschisă.***

14.5. Calendarul obligatoriu de realizare a investiției.

După semnarea contractului, rezidentul este obligat să respecte următoarele termene maxime, sub sancțiunea penalităților și, după caz, a rezilierii:

(i) obținerea autorizației de construire — în cel mult 4 (patru) luni de la semnarea contractului;

(ii) începerea lucrărilor de construire — în cel mult 1 (un) an de la semnarea contractului;

(iii) finalizarea construcției și recepția la terminarea lucrărilor — în cel mult 2 (doi) ani de la semnarea contractului;

(iv) punerea în funcțiune și începerea activității autorizate — în cel mult 2 (două) luni de la recepția construcției.

14.6. Prelungirea termenelor.

(1) Termenele prevăzute la art. 14.5 pot fi prelungite, la cererea motivată a rezidentului, prin act adițional ***la contractul în care este prevăzută obligația respectivă***, în situații justificate obiectiv (întârzieri în avizare neimputabile rezidentului, forță majoră, circumstanțe excepționale).

(2) Prelungirea nu poate depăși, cumulat, 12 (douăsprezece) luni.

14.7. Regimul investițiilor de mare anvergură.

(1) Pentru investițiile cu valoare de minimum 5.000.000 (cinci milioane) Euro sau cu o suprafață construită de minimum 10.000 mp, prin contract se poate conveni un calendar extins de realizare, fără a depăși următoarele termene maxime:

(i) obținerea autorizației de construire — 6 (șase) luni de la semnare;

(ii) începerea lucrărilor — 12 (douăsprezece) luni;

(iii) realizarea a minimum 50% din valoarea investiției — 24 (douăzeci și patru) de luni;

(iv) finalizarea construcției și recepția — 36 (treizeci și șase) de luni;

(v) atingerea a minimum 75% din locurile de muncă asumate — 48 (patruzeci și opt) de luni.

(2) Prevederile art. 14.6 privind prelungirea justificată rămân aplicabile.

14.8. Regimul unitar al penalităților.

(1) ***Pentru obligațiile asumate de rezident prin contractul de administrare și prestări servicii conexe se aplică următorul regim, în măsura în care contractul nu prevede, în condițiile legii, dispoziții speciale:***

(a) întârzierea la plata ***sumelor datorate Administratorului*** — penalitate de 0,1% pe zi de întârziere, aplicată asupra sumei datorate;

(b) întârzierea în realizarea etapelor obligatorii de investiție (art. 14.5 și 14.7) — penalitate de 0,05% pe zi de întârziere, aplicată asupra valorii investiției neexecutate;

(c) neîndeplinirea angajamentelor privind investiția sau locurile de muncă — ***aplicarea măsurilor și sancțiunilor prevăzute în contractele încheiate și, în cazul facilităților acordate în condițiile legii, recuperarea acestora în cazurile și în condițiile prevăzute de legislația aplicabilă.***

(2) Anexele nr. 3, 4 și 5 ***se corelează cu*** acest regim.

(3) Penalitățile, garanțiile și celelalte consecințe ale neexecutării obligațiilor privind prestatia de superficie sau alte obligații rezultate din **contractul de constituire a dreptului de superficie** încheiat cu rezidentii se stabilesc prin contractul respectiv și prin hotărârile Consiliului Județean Iași aplicabile, cu respectarea legii.

14.9. Regimul garanțiilor.

(1) Garanția de participare la procedurile de atribuire este de 8.000 (opt mii) lei și urmează regimul prevăzut la art. 21 din Anexa nr. 5: se reține dacă ofertantul își retrage oferta ori, declarat câștigător, refuză semnarea oricăruia dintre contractele prevăzute la art. 9.4; se restituie în 5 (cinci) zile lucrătoare de la comunicarea rezultatului, pentru ofertanții necâștigători, respectiv de la semnarea contractelor, pentru câștigător.

(2) Garanția contractuală de bună plată se constituie în numerar, în condițiile art. 5.9 din Anexa nr. 3: ***echivalentul a 3 (trei) rate lunare ale taxei de administrare și ale celorlalte sume datorate Administratorului potrivit contractului de administrare și prestări servicii conexe***, depus în contul Societății în 5 (cinci) zile de la semnarea contractelor; la închirierea de spații și birouri, garanția este de 1 (una) rată lunară de chirie.

(3) Este interzis cumulul mai multor garanții având același obiect. Executarea angajamentului de investiție nu se garantează prin instrumente bancare, ci prin regimul penalităților (art. 14.8), al recuperării proporționale a facilităților legale și al rezilierii ***în condițiile prezentului Regulament și ale contractelor aplicabile.***

14.10. Angajamentele privind valoarea investiției, numărul locurilor de muncă, termenele de execuție și de punere în funcțiune, precum și ceilalți indicatori din oferta desemnată câștigătoare se consemnează într-o Anexă de indicatori (KPI), parte integrantă atât din **contractul de constituire a dreptului de superficie** cât și din contractul de administrare și prestări servicii conexe; ***consecințele neîndeplinirii acestor angajamente se stabilesc distinct, potrivit naturii obligației și contractului în care aceasta este asumată, cu respectarea art. 14.8, art. 14.9 și a Capitolului XVII.***

CAPITOLUL XV

DEPUNEREA ŞI EVALUAREA OFERTELOR. ATRIBUIREA UNITĂŢILOR DISPONIBILE

15.1. ***În cazul LICITAȚIEI DESCHISE, depunerea, verificarea și evaluarea ofertelor, stabilirea ofertantului câștigător, comunicarea rezultatului, constituirea și restituirea garanției de participare, formularea și soluționarea contestațiilor, precum și celelalte reguli privind desfășurarea procedurii se realizează potrivit Anexei nr. 5 – Procedura de licitație deschisă.***

Documentația de atribuire și caietul de sarcini se întocmesc și se aprobă de către Administrator, potrivit competențelor sale și cu respectarea prezentului Regulament, a Anexei nr. 5 și a actelor adoptate de Consiliul Județean Iași cu privire la condițiile de valorificare a terenurilor proprietatea Județului Iași.

15.1.1. ***Criteriile de evaluare, modalitatea de acordare a punctajului și regulile de departajare a ofertelor sunt prevăzute în Anexa nr. 5 – Procedura de licitație deschisă.***

15.1.2. ***Evaluarea ofertelor se realizează pe baza unui punctaj maxim de 100 de puncte, potrivit grilei specifice procedurii de licitație deschisă prevăzute în Anexa nr. 5.***

15.1.3. ***Procedura de LICITAȚIE DESCHISĂ se desfășoară potrivit Anexei nr. 5 la prezentul Regulament.***

15.1.3.1. ***Criteriile și ponderile utilizate pentru evaluarea ofertelor sunt cele prevăzute în grila specifică procedurii de licitație deschisă din Anexa nr. 5.***

15.1.3.2. ***Termenele procedurii, modalitatea de aprobare a raportului procedurii și termenele de comunicare a rezultatului sunt prevăzute în Anexa nr. 5.***

După finalizarea procedurii de atribuire, contractele prevăzute la art. 9.4 se încheie distinct, potrivit competențelor și calității fiecărei părți: contractul constituire a dreptului de superficie asupra terenului – între Județul Iași și rezident, în condițiile stabilite prin hotărârea Consiliului Județean Iași aplicabilă operațiunii, iar contractul de administrare și prestări servicii conexe – între Societatea IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L. și rezident.

15.1.4. ***Regulile privind comunicarea rezultatului procedurii și motivarea respingerii ofertelor sunt prevăzute în Anexa nr. 5 – Procedura de licitație deschisă.***

15.1.5. ***Regimul informațiilor confidențiale și limitele comunicării informațiilor din cadrul procedurii sunt prevăzute în Anexa nr. 5, cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile.***

15.1.6. ***Cazurile în care Administratorul are dreptul de a reține garanția de participare sunt prevăzute în Anexa nr. 5.***

15.1.7. ***Condițiile și termenele de restituire a garanției de participare sunt prevăzute în Anexa nr. 5.***

15.1.8. ***Contestațiile privind rezultatul procedurii de licitație deschisă se formulează și se soluționează în condițiile și termenele prevăzute în Anexa nr. 5 – Procedura de licitație deschisă.***

15.1.9. ***Comisia de Evaluare a Ofertelor și Comisia de soluționare a contestațiilor se constituie prin hotărârea Consiliului de Administrație al Societății IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L., în condițiile prevăzute în Anexa nr. 5 și cu respectarea dispozițiilor legale privind incompatibilitățile, conflictul de interese, imparțialitatea și confidențialitatea.***

Comisia de soluționare a contestațiilor are o componență distinctă de Comisia de Evaluare a Ofertelor. Persoanele care au participat la evaluarea ofertelor sau care se află într-o situație de incompatibilitate ori conflict de interese, potrivit legii și Anexei nr. 5, nu pot participa la soluționarea contestațiilor formulate în cadrul aceleiași proceduri.

15.1.10. Împotriva soluției pronunțate de comisia de soluționare a contestațiilor se poate face plângere la instanța competentă.

15.2. (1) În cazul parcelelor de teren aflate în proprietatea Județului Iași și în administrarea Societății IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L., atribuirea unităților către rezidenții parcului se va face de regulă prin LICITAȚIE DESCHISĂ; prin excepție, ***în cazurile expres și limitativ prevăzute în Anexa nr. 4 – Procedura de negociere directă,*** atribuirea se poate face prin NEGOCIERE DIRECTĂ, cu respectarea prevederilor Capitolului XIII și a dispozițiilor cuprinse în Anexa nr. 4 la prezentul Regulament.

(2) ***Procedura de negociere directă este organizată și derulată de Administrator, prin comisia constituită în condițiile Anexei nr. 4. În măsura în care atribuirea presupune constituirea unui***

drept de superficie asupra unui teren proprietatea Județului Iași, încheierea contractului se realizează numai în condițiile și în limitele aprobate de Consiliul Județean Iași, potrivit legii.

15.3. În cazul parcelelor limitrofe solicitate pentru extindere de către un rezident care a dezvoltat integral proiectul de investiții conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial IASI INDUSTRIAL PARK, atribuirea acestor parcele se va face, de asemenea, prin NEGOCIERE DIRECTĂ, cu îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 12.5, art. 13.3. și a dispozițiilor cuprinse în Anexa nr. 4 la prezentul Regulament.

15.4. Documentele care vor însoți Scrisoarea de Intenție privind închirierea spațiilor disponibile în Parcul Industrial IASI INDUSTRIAL PARK, aflate în proprietatea Societății IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L., sunt cele prevăzute ***în Anexa nr. 4 – Procedura de negociere directă,*** cu adaptările corespunzătoare pentru raportul de închiriere.

15.5. Utilitățile aferente spațiului închiriat se contractează direct de rezident/chiriaș, în nume propriu, cu furnizorii licențiați; Administratorul facilitează racordarea și accesul la rețele. ***În situația în care anumite utilități sunt furnizate rezidentului direct de către Administrator, în condițiile legii, contravaloarea acestora se facturează distinct, în funcție de consumul efectiv, în condițiile Capitolului X. Cheltuielile comune aferente mentenanței infrastructurii și rețelelor administrate de Societate se suportă în condițiile art. 10.3.***

La închirierea de spații și birouri, chiriașul depune, în 5 (cinci) zile de la semnarea contractului, o garanție de bună plată egală cu 2 (luni) rate lunară de chirie; la închirierea de terenuri, garanția este echivalentul a 3 (trei) rate lunare de chirie. Garanția se execută pentru chiria neplătită și penalitățile aferente, se reîntregește în 15 zile de la executare și se restituie la încetarea contractului, după stingerea tuturor obligațiilor.

15.6. ***În cazul închirierii spațiilor și birourilor aflate în proprietatea Societății IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L., competența privind aprobarea rezultatului negocierii și încheierea contractului de închiriere se exercită de organele statutare ale Societății, potrivit actului constitutiv, prezentului Regulament și procedurii prevăzute în Anexa nr. 4.***

CAPITOLUL XVI

PROCEDURĂ *CONCESIONARE/ÎNCHIRIERE* TEREN ÎN FAVOAREA TERȚULUI DOBÂNDITOR AL CLĂDIRII EDIFICATE

16.1. (1) În cazul în care proprietarul construcției edificate pe o parcelă adjudecată prin participarea la procedura de licitație deschisă înstrăinează construcția către un terț dobânditor sau pierde dreptul de proprietate asupra acesteia în favoarea unui creditor (în cadrul unei proceduri de executare silită, restructurare, faliment etc.), terțul dobânditor ***poate solicita constituirea, în condițiile legii și ale prezentului Regulament, a unui drept de superficie sau, după caz, închiriere asupra terenului aferent construcției, fără ca dobândirea construcției să îi confere de drept calitatea de rezident ori un drept de folosință asupra terenului.***

(2) Prețul pieței ***aferent dreptului de folosință asupra terenului*** se va stabili pe baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator expert independent, membru în Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați, ***în condițiile stabilite de proprietarul terenului și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile, raportul fiind supus aprobării Consiliului Județean Iași atunci când aceasta este necesară pentru operațiunea patrimonială respectivă.***

(3) Înstrăinarea sau ipotecarea construcției edificate sau viitoare ***se realizează cu respectarea dispozițiilor legale, a clauzelor contractului privind dreptul de folosință asupra terenului și a obligației rezidentului de a notifica în prealabil Administratorul și proprietarul terenului, în măsura în care această obligație este prevăzută prin contract.***

16.2. (1) Noțiunea de „Construcție Edificată” presupune ca aceasta să fie înscrisă în cartea funciară în materialitatea sa la terminarea lucrărilor (nu doar pe stadii de execuție).

(2) Dreptul de proprietate asupra construcției se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea administrației publice locale competente, care confirmă că edificarea construcției s-a efectuat conform autorizației de construire, că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum şi în baza documentației cadastrale aferente, cu respectarea dispozițiilor legale în materie.

16.3. Ulterior cumpărării/dobândirii clădirii edificate de către un terț, ***în cazul în care acesta dobândește calitatea de rezident și încheie contractul de administrare și prestări servicii conexe cu Societatea IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L.,*** taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum şi de către orice persoană juridică ce dobândeşte, cu orice titlu şi în orice mod, un drept de chirie ***sau superficie*** asupra terenului, în condițiile prezentului Regulament şi ale contractului de administrare.

16.4. (1) ***Terțul dobânditor al construcției care intenționează să dobândească calitatea de rezident și un drept de folosință asupra terenului aferent este obligat să se prezinte, în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data dobândirii dreptului de proprietate asupra clădirii edificate, la administrația Parcului Industrial IASI INDUSTRIAL PARK - LEŢCANI, în vederea luării în evidență și inițierii formalităților prevăzute de prezentul Regulament.***

(2) ***Nerespectarea obligației prevăzute la alin. (1)*** atrage după sine plata de către noul proprietar a unor daune în sumă de 300 (trei sute) Euro/zi dar ***nu poate avea ca efect, prin ea însăși, dobândirea ori pierderea unui drept asupra terenului, efectele juridice fiind cele stabilite de lege și de contractele aplicabile.***

16.5. ***Dobândirea de către un terț a dreptului de proprietate asupra construcției nu determină transferul automat al dreptului de superficie sau închiriere asupra terenului și nici transferul automat al calității de rezident. Constituirea ori, după caz, continuarea dreptului de folosință asupra terenului se realizează numai cu acordul proprietarului terenului și cu respectarea procedurii și condițiilor prevăzute de lege, de prezentul Regulament și de contractul aplicabil.***

16.6. ***Terțul dobânditor dobândește calitatea de Rezident al Parcului Industrial IASI INDUSTRIAL PARK - LEŢCANI numai după îndeplinirea condițiilor prevăzute de prezentul Regulament, constituirea valabilă a dreptului de folosință asupra terenului, după caz, și încheierea contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Administratorul. De la această dată, acesta se supune prevederilor prezentului Regulament și legislației privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și își asumă obligațiile aferente calității de rezident.***

16.7. Terțul dobânditor își va exprima intenția de ***dobândire a unui drept de superficie sau închiriere*** asupra terenului aferent construcției printr-o adresă scrisă înaintată către ***Județul Iași, prin Consiliul Județean Iași,*** și Societatea IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L., anexând documentele care atestă dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției și îndeplinirea condițiilor prevăzute de prezentul Regulament.

CAPITOLUL XVII

ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE, A CONTRACTULUI DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE SAU DE ÎNCHIRIERE

17.1. (1) Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe, respectiv Contractul ***constituire a dreptului de superficie*** sau de închiriere, după caz, ***poate înceta sau poate fi reziliat, în condițiile prevăzute de lege și de fiecare contract în parte, cu respectarea competenței și calității părților contractante.***

Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe încheiat cu Societatea IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L. poate fi reziliat de plin drept, fără intervenția instanței, pe baza unei notificări scrise, în temeiul pactului comisoriu prevăzut în contract, în oricare dintre următoarele situații:

a) rezidentul nu plăteşte, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data scadenței, sumele de bani datorate Administratorului, în temeiul contractelor încheiate; ***anterior emiterii notificării de reziliere, Administratorul poate acorda, în mod obiectiv și nediscriminatoriu, un termen suplimentar de plată, fără ca acesta să afecteze dreptul de reziliere prevăzut de lege și de contract;***

b) rezidentul nu foloseşte unitatea/infrastructura conform destinaţiei stabilite prin contractul de administrare şi de prestări servicii conexe ***și prin prezentul Regulament;***

c) rezidentul nu îşi respectă oricare dintre obligaţiile care izvorăsc din contractul ***încheiat cu Administratorul;***

d) rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament ***care constituie obligații contractuale sau a căror nerespectare este prevăzută expres drept cauză de reziliere;***

e) Administratorul nu îşi respectă oricare dintre obligaţiile care izvorăsc din contractul încheiat cu rezidentul, dacă neexecutarea este gravă și repetată, iar rezidentul notifică rezilierea;

f) una dintre părți intră în dizolvare voluntară ori în lichidare în afara procedurii insolvenței, în condițiile legii;

g) încetează, se revocă sau se anulează titlul de parc industrial acordat Administratorului ***, dacă această împrejurare face imposibilă continuarea raportului contractual;***

h) în orice alte cazuri prevăzute expres în Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe sau în legislația în vigoare.

(2) Încetarea sau rezilierea contractului de constituire a dreptului de superficie având ca obiect terenul proprietatea Județului Iași, se realizează în condițiile prevăzute de lege, de hotărârile Consiliului Județean Iași aplicabile și de contractul încheiat între proprietarul terenului și rezident. Administratorul nu poate dispune unilateral încetarea unui contract în care nu are calitatea de parte, cu excepția situației în care acționează în baza unui mandat expres conferit în acest scop.

(3) Neexecutarea unor obligații din contractul de administrare şi de prestări servicii conexe poate produce efecte asupra contractului privind dreptul de folosință asupra terenului numai dacă această consecință este prevăzută expres și legal în contractul respectiv și dacă sunt îndeplinite condițiile stabilite de acesta.

(4) Deschiderea procedurii insolvenței față de oricare dintre părți nu constituie, prin ea însăși, cauză de reziliere sau de încetare a contractelor, acestea considerându-se contracte în derulare în sensul art. 123 din Legea nr. 85/2014; orice clauză contrară este considerată nescrisă. Rezilierea rămâne aplicabilă pentru neexecutarea obligațiilor, în condițiile ***contractului aplicabil*** și ale legii insolvenței.

17.2. Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe, respectiv Contractul ***constituire a dreptului de superficie*** sau de închiriere poate înceta și prin acordul părților, consemnat prin act adițional, cu respectarea dispozițiilor legale și contractuale aplicabile ***și numai prin acordul părților contractului respectiv.***

17.3. ***Contractele prevăzute la art. 9.4 sunt distincte din punct de vedere juridic, dar sunt corelate în vederea asigurării calității de rezident și a desfășurării activității în Parcul Industrial. Încetarea unuia dintre acestea nu atrage automat încetarea celuilalt, decât dacă această consecință este prevăzută expres de lege și de contractele aplicabile.***

În cazul în care încetarea dreptului de superficie sau închiriere asupra terenului face imposibilă menținerea calității de rezident ori executarea contractului de administrare și prestări servicii conexe, Administratorul va proceda la încetarea acestuia în condițiile prevăzute de contract și de prezentul Regulament.

17.4. ***În cazul încetării sau rezilierii contractului de administrare și prestări servicii conexe, Administratorul are dreptul să solicite predarea bunurilor, spațiilor ori infrastructurii aflate în proprietatea sau administrarea sa și care au făcut obiectul contractului, cu respectarea dispozițiilor legale și contractuale.***

În ceea ce privește terenurile proprietatea Județului Iași, reintrarea în posesie și măsurile subsecvente încetării contractului de constituire a dreptului de superficie se realizează de proprietarul terenului sau de persoana mandatată expres de acesta, în condițiile legii și ale contractului.

17.5. În cazul rezilierii, denunţării sau încetării contractului încheiat între rezident şi Administrator/ proprietar, drepturile reale sau de creanță constituite în baza acestuia vor fi radiate din Cartea Funciară, în condițiile legii, la solicitarea ***persoanei îndreptățite potrivit actului juridic constitutiv și dispozițiilor legale aplicabile.***

CAPITOLUL XVIII

DISPOZIŢII FINALE

18.1. ***Prezentul Regulament, împreună cu Anexele sale, se adoptă de organul statutar executiv competent al Societății IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L., în condițiile art. 14 din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.***

Dispozițiile prezentului Regulament care privesc exercitarea dreptului de proprietate asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Județului Iași, stabilirea condițiilor patrimoniale privind concesionarea, închirierea ori vânzarea acestora, precum și împuternicirea persoanelor competente pentru semnarea actelor juridice aferente se aplică în condițiile hotărârilor Consiliului Județean Iași adoptate potrivit legii.

18.2. ***Proiectul Regulamentului se publică pe pagina de internet a Societății IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L. cu cel puțin 30 de zile înainte de data stabilită pentru adoptarea sa, în condițiile art. 14 din Legea nr. 186/2013.***

După împlinirea termenului de publicare și analizarea eventualelor observații formulate, Regulamentul se adoptă de organul statutar executiv competent al Societății.

Hotărârile Consiliului Județean Iași privind terenurile proprietatea Județului Iași, condițiile lor de valorificare și mandatele acordate în legătură cu acestea, se respectă obligatoriu la adoptarea și aplicarea prezentului Regulament, fără ca acestea să înlocuiască actul de adoptare a Regulamentului prevăzut de Legea nr. 186/2013.

18.3. Forma finală adoptată se publică pe pagina de internet a Societății; în termen de 15 zile de la publicare, orice persoană interesată poate cere instanței constatarea sau declararea nulității, în condițiile art. 14 ***din*** Legea nr. 186/2013.

Orice modificare ulterioară a Regulamentului se adoptă de organul statutar executiv competent al Societății, cu respectarea procedurii de publicare prealabilă prevăzute de lege.

Modificarea dispozițiilor care privesc valorificarea terenurilor proprietatea privată a Județului Iași, nivelul ori modalitatea de stabilire a redevenței, prețului sau chiriei datorate proprietarului, condițiile de concesionare, închiriere sau vânzare și mandatele privind încheierea acestor contracte

se realizează cu respectarea hotărârilor Consiliului Județean Iași adoptate potrivit competențelor sale legale.

18.4. Prezentul Regulament de funcţionare şi acces in Parcul Industrial IASI INDUSTRIAL PARK este obligatoriu pentru toţi rezidenţii Parcului Industrial şi constituie anexă la contractele de administrare şi de prestări servicii conexe, contractele ***constituire a dreptului de superficie*** sau de închiriere încheiate cu aceştia ***, în măsura corespunzătoare obiectului și părților fiecărui contract.***

18.5. ***În temeiul Hotărârii Consiliului Județean Iași nr. ……/2026, pentru primii cinci ani de la data semnarii Contractului, prestația aferentă dreptului de superficie se facturează și se încasează de IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L., în numele și pe seama Județului Iași, în condițiile mandatului acordat și ale reglementărilor fiscale aplicabile.***; Societatea monitorizează scadenţele, notifică rezidenții cu privire la acestea şi raportează trimestrial concedentului situația plăților ***, în măsura în care aceste atribuții îi revin potrivit contractului de administrare încheiat cu Județul Iași sau unui mandat expres acordat de proprieta***

Taxa de administrare, ***cheltuielile comune de întreținere și mentenanță stabilite în condițiile prezentului Regulament, utilitățile furnizate în mod direct de Societate, dacă este cazul,*** şi contravaloarea serviciilor conexe se facturează şi se încasează de Societate.

18.6. Anexele care fac parte integrantă din prezentul Regulament:

Anexa nr. 1 – Lista codurilor CAEN Rev. 3 admise în parcul industrial

Anexa nr. 2. – Scrisoare de intenție

Anexa nr. 3 – Contract Cadru de administrare şi prestări servicii conexe

Anexa nr. 4 – Ghid/regulament privind derularea procedurii de NEGOCIERE DIRECTĂ

Anexa nr. 5 - Ghid/regulament privind derularea procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ

Anexa nr. 6 – Contractul de constituire a dreptului de superficie