

REGULAMENTUL DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL ZĂRNEȘTI

CAP I. GENERALITĂȚI

Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial Zărnești a fost adoptat de către Adunarea Generală a Acționarilor Societății BREM COMPANY SA, Societate ADMINISTRATOR AL PARCULUI, cu respectarea întocmai a prevederilor art.14 din legea organică a Parcurilor Industriale, respectiv Legea nr.186/2013.

Prevederile sale se completează cu celelalte dispoziții legale, incidente în cauză inclusiv cu cele ale Codului Civil Român.

Prezentul Regulament este un act juridic unilateral, fiind opozabil „*erga omnes*” - implicit tuturor Rezidenților Parcului. El este adoptat de Societatea BREM COMPANY SA, în scopul realizării activităților pentru care acesta a fost înființată.

În concret, el are drept scop stabilirea cadrului general de organizare și funcționare a Parcului Industrial Zărnești, având putere general obligatorie, față de toți Rezidenții Parcului, conform legii. Dispozițiile Regulamentului care sunt contrare legii, sunt nule.

Regulamentul se publică pe web site-ul Administratorului și este adus la cunoștința tuturor Rezidenților Parcului.

Administratorul Parcului este îndreptățit să modifice prezentul Regulament, în conformitate cu legislația aplicabilă, în vederea îndeplinirii obiectivelor de dezvoltare a Parcului Industrial. Proiectul, conținând modificările propuse, va fi publicat pe web site-ul Administratorului, cu cel puțin 30 de zile înainte de data stabilită pentru adoptarea sa.

A. Semnificația principalilor termeni din cuprinsul Regulamentului:

- **„Administrator”** înseamnă BREM COMPANY SA, Societate Comercială constituită în conformitate cu legile din România, cu sediul social în Orașul Zărnești, str. Alea Uzinei nr.1/A, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J08/469/2003, având CUI 15290697, care deține titlul de „Parcul Industrial Zărnești”.
- **„Rezident”** înseamnă orice operator economic, persoană juridică română și/sau străină, ONG-uri, instituții de cercetare și alte unități care nu au personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice, inovative, industriale, etc., în cadrul Parcului Industrial, ÎN BAZA UNUI CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI PRESTĂRI DE SERVICII CONEXE, ÎNCHEIAT CU ADMINISTRATORUL PARCULUI.
- **„Contract de administrare”** înseamnă contractul încheiat în formă scrisă, între Administratorul Parcului și Rezidentul Parcului, în sensul reglementării drepturilor și obligațiilor reciproce și interdependente privind asigurarea folosinței uneia sau mai multor unități, precum și asigurarea tuturor și oricăror unități și servicii necesare activităților desfășurate în cadrul Parcului Industrial, dintre care enumerăm, cu titlu exemplificativ: furnizarea de gaze naturale, apă, servicii de canalizare, energie termică, servicii de telecomunicații, folosința căilor de transport

de orice fel, edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial de către Administratorul Parcului, în schimbul plății contravalorii acestora, de către Rezidenții Parcului;

- **„Legislație aplicabilă”** înseamnă Legea nr.186/2013, privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, precum și orice alte acte normative, ordine, dispoziții, proceduri, etc., în legătură cu Parcurile Industriale;
- **„Dreptul comun”** în materia Parcurilor Industriale îl reprezintă Legea nr.186/2013, de la care nu se poate deroga prin acte juridice inferioare (regulamente, ordine, dispoziții, etc.);
- **„Parc industrial”** sau **„Parc”** înseamnă Parcul Industrial Zărnești, situat în Orașul Zărnești, str. Aleea Uzinei nr.1/A, Jud. Brașov. El se află în zona periferică - mediană - a Orașului Zărnești, jud. Brașov, având acces la DN 73 și la calea ferată și se întinde pe o suprafață de . ha.

Parcul Industrial Zărnești s-a constituit în vederea realizării obiectivelor:

- creșterii numărului locurilor de muncă, sporirea investițiilor străine directe, dezvoltarea de activități care să determine angajarea personalului înalt calificat, producerea de bunuri și servicii competitive pe piețele interne și internaționale și desfășurarea de activități în concordanță cu obiectivele de dezvoltare a Orașului Zărnești;
- asigurării unui management superior, în ceea ce privește coordonarea tuturor activităților, menite să conducă la creșterea veniturilor locuitorilor, crearea și dezvoltarea unor industrii de înaltă tehnologie la nivelul Orașului Zărnești.

În principal, managementul Parcului urmărește promovarea întreprinderilor mici și mijlocii prin care să se realizeze activități de producție specifice ale industriei prelucrătoare, de tipul:

- producție de piese de schimb pentru camioane, tractoare etc;
- tratamente termice metale;
- prelucrări mecanice;
- prefabricate industriale beton, beton armat;
- prefabricate civile și industriale din fier, panouri;
- producție elemente industrie electronică – cablaje;
- prelucrare lemn;
- prelucrare masă lemnoasă;
- producție piese de schimb/elemente de răcire PC;
- depozit, vânzare en gros produse alimentare;
- producția de energie electrică;
- servicii;
- import/export, etc.

Pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare a Parcului Industrial Zărnești, în Parc se vor mai desfășura și alte activități (servicii conexe), menite să sprijine principalele activități, respectiv:

- furnizarea de utilități, curățenie și pază;
- servicii de evidență contabilă;
- servicii comerciale;

- asistență în afaceri cu parteneri interni și externi;
- servicii de asigurare, etc.

B. Terenurile din incinta Parcului Industrial Zărnești

Suprafețele de teren disponibile în Parcul Industrial, după realizarea infrastructurii și utilităților, precum și cele destinate altor obiective, stabilite în condițiile legii de Administratorul Parcului, vor avea două destinații, respectiv:

- terenuri de utilitate comună, și
- terenuri destinate activităților specifice parcurilor industriale.

Terenurile care nu sunt de utilitate publică pot fi lotizate, prin acordul Administratorului Parcului și clienții acestuia, care solicită să dobândească, în condițiile legii, calitatea de Rezident al Parcului.

Fiecare lot, configurat prin acordul părților, beneficiază de acces la utilități (rețele de distribuție utilități), edificat la cererea și pe cheltuiala exclusivă a Rezidentului.

Sunt interzise a se desfășura în incinta Parcului Industrial Zărnești:

- activități economice cu risc tehnologic deosebit, care poate afecta grav factorii de mediu;
- orice lucrări particulare, pe terenul atribuit rețelelor privind racordul la utilitățile rezervate în mod special Administratorului Parcului Industrial;
- orice lucrări, în zonele cu interdicție definitivă de construire;
- construcții sau amenajări provizorii inestetice, generatoare de risc de incendiu;
- unități fără echipare tehnico-edilitară corespunzătoare;
- construcții de locuințe;
- depozite de deșeuri de orice tip;

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare a construcțiilor se vor face cu avizul Administratorului Parcului și după caz, al deținătorilor de utilități.

Nu pot fi date în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, etc.

Vor fi categoric interzise a se desfășura în Parc, activitățile susceptibile de a polua apa, aerul sau solul.

C. Utilități și dotări în Parcul Industrial Zărnești

Parcul Industrial Zărnești dispune de următoarele utilități și dotări, aferente infrastructurii comune:

- rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și distribuție de bunuri către locațiile Rezidenților;
- rețea de apă;
- rețea de canalizare;
- rețea de canalizare pluvială;
- rețea de energie electrică medie și joasă tensiune;
- rețeaua de iluminat stradal;
- fibră optică.

Racordarea la rețeaua de gaze naturale a Parcului Industrial Zărnești se va realiza în baza unui proiect tehnic avizat de către SC Distrigaz SA și unui acord de principiu emis de Societatea BREM COMPANY SA.

Întocmirea proiectelor și suportarea costului cheltuielilor de bransare la rețelele Parcului Industrial cad în sarcina Rezidenților interesați.

În funcție de natura investiției și solicitările clienților, anumite rețele de utilități pot fi realizate, prin negociere directă, cu Administratorul Parcului.

D. Circulația autovehiculelor în Parcul Industrial Zărnești

În incinta Parcului Industrial Zărnești sunt amenajate rețele de drumuri menite să asigure circulația autovehiculelor cu drept de acces în Parc. Exploatarea acestor rețele se va face cu respectarea următoarelor condiții:

- viteza maximă de circulație a autovehiculelor în Parcul Industrial este reglementată la 20 km/h;
- toți conducătorii auto sunt obligați să respecte indicatoarele de circulație. Este interzisă parcarea autovehiculelor în alte locuri decât cele prevăzute sau în incinta Rezidenților;
- este interzisă staționarea, abandonarea sau efectuarea de reparații la autovehicule pe partea carosabilă, pe spațiile verzi, ori în oricare alt loc aferent Parcului Industrial, cu excepția spațiilor aflate în proprietatea Rezidenților unde se desfășoară activități specifice de service auto autorizate;
- este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta Parcului Industrial, cu excepția locurilor special amenajate în acest scop de către Rezident;
- este interzisă ocuparea sau blocarea căilor de acces și a părții carosabile, care nu aparțin Rezidenților;
- parcarea și staționarea autovehiculelor ce aparțin vizitatorilor sau clienților „Rezidenților” se face numai în zonele special amenajate;
- este interzisă depozitarea materialelor de orice fel, pe spațiile comune;
- este interzis accesul autovehiculelor în Parcul Industrial Zărnești, a căror capacitate deteriorează rețelele de drumuri.

E. Modul de folosire a unităților în Parcul Industrial Zărnești de către Rezidenți

a) Curățenia spațiilor exterioare

- Rezidentul are obligația să respecte normele de sănătate și securitate în muncă, apărare împotriva incendiilor și situațiilor de urgență, protecție civilă și protecția mediului;
- este interzisă depozitarea sau aruncarea gunoaielor pe alei, în fața sau în jurul spațiului închiriat sau aflat în proprietatea Rezidentului, precum și în spațiile de utilitate comună ale Parcului Industrial;
- este interzisă depozitarea (chiar și temporară) a deșeurilor, a obiectelor de mobilier, echipamente sau orice alte materiale în oricare din spațiile comune din incinta Parcului Industrial, spațiile exterioare, spațiile verzi, trotuare, drumuri, strazi etc.

b) Daune

- eventualele daune, accidente, furturi, incendii la vehicule, pricinuite din culpa Rezidenților, nu pot atrage răspunderea civilă sau penală a Administratorului Parcului;
- Rezidenții sunt direct răspunzători pentru plata tuturor costurilor sau daunelor produse ca urmare a nerespectării prezentelor reguli de către aceștia, precum și de către proprii chiriași, angajați, contractori, agenți și vizitatorii săi, și de către orice altă persoană care lucrează în numele Rezidentului;

- toate activitățile desfășurate în cadrul Parcului Industrial se vor desfășura cu respectarea legislației și normelor speciale, privind protecția mediului;
- în cadrul Parcului Industrial este interzis accesul mărfurilor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convențiile internaționale la care România este parte;
- personalul de control al protecției mediului, cu avizul Administratorului, va avea acces în cadrul Parcului Industrial, pentru efectuarea verificărilor de specialitate.

CAP. II. FUNCȚIONAREA ȘI ADMINISTRAREA PARCULUI INDUSTRIAL ZĂRNEȘTI

A. Principii de funcționare

Funcționarea Parcului Industrial Zărnești este guvernată de următoarele principii:

- egalitate de tratament pentru toți rezidenții Parcului;
- obligativitatea respectării Regulamentului de către toți Rezidenții Parcului;
- stimularea de noi investiții în cadrul Parcului Industrial;
- neimplicarea Administratorului Parcului în practici abuzive, împotriva Rezidenților Parcului;
- desfășurarea activităților în cadrul Parcului Industrial conform legislației aplicabile prezentului Regulament și a celorlalte măsuri dispuse de Administrator, în condițiile legii;

B. Rezidenții Parcului Industrial Zărnești

Rezidenții Parcului Industrial, sunt cei care au dobândit această calitate în condițiile OG nr.65/2001, apoi a Legii nr.186/2013 și a prezentului regulament.

C. Administrarea Parcului Industrial Zărnești

Parcul Industrial Zărnești funcționează sub directă administrare, realizată de Administratorul Parcului, respectiv Societatea Administrator, BREM COMPANY SA.

În activitatea de gestionare și administrare a Parcului, Administratorul acestuia trebuie să facă respectate și să respecte el însuși principiile generale prevăzute la art.2 din Legea nr.186/2013 și cele precizate în cuprinsul prezentului Regulament.

Este eligibil să devină Rezident al Parcului, pentru una sau mai multe unități din cadrul Parcului, orice operator economic, persoană juridică română și/sau străină, care funcționează conform legii și desfășoară activitățile prevăzute de art.10 alin.(3) din Legea Parcurilor Industriale și de prezentul regulament.

Dobândirea calității de Rezident se face în urma selecției operatorilor economici (care au înregistrat oferte), de către Administratorul Parcului.

Data la care se dobândește calitatea de Rezident este data la care a fost încheiat contractual de administrare și prestări servicii conexe.

Societății-Administrator SC BREM COMPANY S.A. îi revin în cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului Industrial Zărnești următoarele atribuții și obligații:

- a) efectuează selecția Rezidenților Parcului, în baza ofertelor întocmite, potrivit legii de către cei care intenționează să dobândească, într-un final, calitatea de Rezident;
- b) încheie Contracte de Administrare cu Rezidenții Parcului, potrivit Regulamentului;
- c) asigură Rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra utilităților care formează obiectul contractelor de administrare, încheiate cu aceștia;

- d) asigură Rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune;
- e) efectuează lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure Rezidenților Parcului folosirea normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii commune. Fiecare rezident al Parcului Industrial are obligația de a participa, în mod proporțional și echitabil, la suportarea cheltuielilor aferente administrării, exploatării, întreținerii și mentenanței infrastructurii și a facilităților comune ale Parcului Industrial.
- f) încheie contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, dintre care se enumeră, cu titlu exemplificativ: energie electrică, apă, servicii de canalizare, servicii de telecomunicații, gaze naturale, etc;
- g) elaborează strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial;
- h) asigură publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și al avizierului;
- i) gestionează fondurile financiare obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;
- j) poate atrage, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial, orice surse de finanțare de la orice instituție de credit, în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a oricăror proiecte investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
- k) poate atrage, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial, orice surse de finanțare de la investitori privați prin emisiune de obligațiuni, în condițiile reglementate de legislația în vigoare privind societățile comerciale;
- l) colaborează și cooperează cu organizațiile neguvernamentale, cu camerele de comerț și industrie și, în general, cu orice persoană fizică sau juridică, în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- m) alte atribuții și obligații prevăzute de lege și de Contractele de Administrare și servicii conexe.

D. Rezidenții Parcului Industrial Zărnești

Drepturile și obligațiile Rezidenților Parcului Industrial Zărnești

„Rezident” al Parcului Industrial Zărnești este orice operator economic, definit în cuprinsul Cap.I, lit.A) din prezentul Regulament.

Rezidenții Parcului, care au dobândit această calitate, numai odată cu încheierea Contractului de administrare și servicii conexe au, în principal, următoarele drepturi:

- a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul Contractului de Administrare, în condiții utile și netulburate;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii exclusive aferente unității/unităților care formează obiectul Contractului de Administrare, în condiții utile și netulburate;
- c) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune, în condiții utile și netulburate;

1. Rezidenții Parcului au, în principal, următoarele obligații:

- a) să plătească Administratorului Parcului sumele prevăzute în Contractul de Administrare;
- b) să respecte regulamentele emise de Administratorul Parcului;

- c) să folosească unitatea/unitățile, precum și infrastructura exclusivă aferentă, respectiv infrastructura comună, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii Contractului de Administrare;
- d) să respecte destinația stabilită prin Contractul de Administrare;
- e) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității/unităților și infrastructurii exclusive aferente, respectiv infrastructurii comune;
- f) să nu ceseze, către terți, drepturile izvorâte din Contractul de Administrare;
- g) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Parcului Industrial, elaborate de Administratorul Parcului;
- h) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului.

2. Alte obligații ale Rezidenților

- Rezidenților din Parcul Industrial Zărnești le este interzis să închirieze (subînchirieze) imobilele sau spațiile deținute, fără informarea în scris prealabil al Societății-Administrator.
- Rezidentul are obligația de a solicita și de a transmite Societății-Administrator, anterior încheierii actului de închiriere, **informații privind activitatea economică pe care noul chirias intenționează să o desfășoare în imobil, inclusiv obiectul activității și codul/codurile CAEN corespunzătoare.**
Noile activități trebuie să respecte profilul general de activitate al Parcului Industrial Zărnești;
- Rezidenții din Parcul Industrial Zărnești au obligația de a anunța Societatea Administrator despre intenția lor de a schimba profilul inițial al activității în considerarea căruia a fost acceptat ca Rezident al Parcului în scopul dezvoltării și adaptării producției proprii la cerințele de piață.
Schimbările vor fi avizate, cu respectarea legislației în vigoare.
- **Înstrăinarea imobilelor și menținerea acestora în Parcul Industrial Zărnești**

Rezidentul are obligația de a informa în prealabil, în scris, Societatea-Administrator cu privire la intenția de a înstrăina imobilul, hala sau spațiul deținut în cadrul Parcului Industrial Zărnești.

Vânzătorul are obligația de a solicita și de a transmite Societății-Administrator, anterior încheierii actului de vânzare-cumpărare, **informații privind activitatea economică pe care dobânditorul intenționează să o desfășoare în imobil, inclusiv obiectul activității și codul/codurile CAEN corespunzătoare.**

În cazul în care dobânditorul intenționează să desfășoare mai multe activități, vor fi comunicate toate codurile CAEN aferente activităților propuse a fi desfășurate în imobil.

Informațiile solicitate sunt necesare Societății-Administrator pentru efectuarea verificărilor privind compatibilitatea activității propuse cu profilul și destinația Parcului Industrial Zărnești, cu infrastructura și utilitățile existente, cu regulamentele aplicabile, precum și cu cerințele legale incidente activității respective.

În orice act de vânzare-cumpărare privind un imobil situat în perimetrul Parcului Industrial Zărnești, **dobânditorul va declara în mod expres că a fost informat cu privire la faptul că**

terenul și/sau construcția achiziționată se află în perimetrul Parcului Industrial Zărnești și că, prin încheierea vânzării, imobilul rămâne în cadrul Parcului Industrial, cu respectarea regimului juridic și a regulilor aplicabile acestuia.

Actul de vânzare-cumpărare va cuprinde, de asemenea, mențiunea expresă că dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului și/sau construcției nu conferă automat dobânditorului calitatea de rezident al Parcului Industrial Zărnești.

Dobânditorul care dorește să dobândească și să exercite calitatea de rezident va trebui să solicite Societății-Administrator încheierea documentelor contractuale necesare și să îndeplinească condițiile prevăzute de legislația aplicabilă, prezentul Regulament și procedurile Societății-Administrator.

Nerespectarea obligației de informare prealabilă a Societății-Administrator și/sau necuprinderea în actul de înstrăinare a mențiunilor prevăzute în prezentul articol constituie încălcarea obligațiilor asumate de rezident cu Societatea-Administrator și atrage aplicarea măsurilor și sancțiunilor prevăzute de contract și de prezentul Regulament.

Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale prevede că administratorul efectuează selecția rezidenților și încheie contracte de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții selectați, potrivit regulamentului aplicabil.

E. Condițiile de branșare și utilizare a rețelelor și infrastructurii Parcului Industrial

(1) Rețelele de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, iluminat, control acces, precum și celelalte rețele și instalații comune din cadrul Parcului Industrial reprezintă infrastructura administrată de Administrator și sunt exploatate în conformitate cu prevederile legale, ale prezentului Regulament și ale contractelor încheiate cu rezidenții.

(2) Branșarea sau racordarea la rețelele administrate de Brem Company SA se aprobă exclusiv persoanelor care dețin calitatea de rezident al Parcului Industrial și care au încheiat Contractul de administrare și, după caz, contractele specifice de furnizare a serviciilor.

(3) Aprobarea branșării este condiționată de:

- a) existența capacității tehnice disponibile;
- b) respectarea condițiilor tehnice impuse de Administrator;
- c) achitarea tuturor obligațiilor financiare restante față de Administrator;

(4) Toate cheltuielile aferente proiectării, avizării, executării, branșării, racordării, verificărilor tehnice, punerii în funcțiune, precum și eventualelor lucrări de extindere, modernizare sau adaptare a rețelelor necesare pentru realizarea branșamentului vor fi suportate integral de solicitant.

(5) Lucrările de branșare vor fi executate numai cu acordul scris al Administratorului și în condițiile tehnice stabilite de acesta, astfel încât să nu fie afectată funcționarea infrastructurii comune sau drepturile celorlalți rezidenți.

(6) Administratorul poate refuza motivat aprobarea branșării atunci când:

- a) nu există capacitate tehnică disponibilă;
- b) branșarea poate afecta siguranța, funcționarea sau integritatea rețelelor;

- c) solicitantul nu îndeplinește condițiile prevăzute de prezentul Regulament sau de contractele aplicabile;
- d) solicitantul înregistrează obligații restante față de Administrator.

(7) Utilizarea rețelelor comune se realizează numai în condițiile stabilite prin contractele încheiate cu Administratorul și cu respectarea normelor tehnice aplicabile.

(8) Rezidenții au obligația de a utiliza infrastructura și utilitățile cu diligența unui bun proprietar, de a evita deteriorarea acestora și de a permite accesul reprezentanților Administratorului pentru verificări, intervenții, întreținere și reparații.

(9) Sunt interzise executarea de branșamente, modificarea instalațiilor existente, montarea de echipamente sau intervențiile asupra rețelelor fără acordul prealabil, expres și scris al administratorului Brem Company SA.

(10) În cazul executării unor lucrări neautorizate sau al utilizării necorespunzătoare a infrastructurii, Administratorul poate solicita aducerea instalațiilor la starea inițială, suportarea integrală a prejudiciilor produse și plata despăgubirilor corespunzătoare.

(11) Pierderea calității de rezident atrage încetarea dreptului de a solicita branșarea la infrastructura Parcului Industrial și poate determina încetarea dreptului de utilizare a rețelelor administrate de Brem Company SA, în condițiile contractelor încheiate și cu respectarea legislației aplicabile.

(12) Cheltuielile privind administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, modernizarea și înlocuirea infrastructurii comune sunt suportate de rezidenți potrivit Contractului de administrare și criteriilor de repartizare aprobate de Administrator.

(13) Refuzul unui rezident de a încheia Contractul de administrare sau de a achita cheltuielile comune nu îi conferă dreptul de a utiliza cu titlu gratuit infrastructura comună și nu îl exonerează de plata sumelor datorate pentru serviciile și beneficiile de care a uzat efectiv.

(14) Orice litigiu privind accesul la infrastructura comună sau plata cheltuielilor aferente nu suspendă obligația rezidentului de a respecta prezentul Regulament și de a achita obligațiile scadente.

F. Pierderea calității de rezident

Rezidentul își pierde această calitate în următoarele situații:

1. Refuzul încheierii sau prelungirii contractului de administrare și servicii comune
 - după expirarea contractului existent;
 - în cazul modificării contractului pentru alinierea la cerințele legale sau operaționale ale parcului;
 - atunci când contractul de administrare reprezintă condiție obligatorie pentru deținerea calității de rezident.
2. Nerespectarea Regulamentului Intern al Parcului Industrial, inclusiv:
 - încălcarea normelor de acces și securitate;
 - împiedicarea activității administratorului;
 - utilizarea neconformă a infrastructurii comune;
 - nerespectarea regulilor de protecție a mediului, PSI sau SSM;
 - producerea de prejudicii celorlalți rezidenți.
3. Neplata serviciilor comune sau a obligațiilor financiare
 - neachitarea taxelor de administrare;

- neachitarea serviciilor obligatorii stabilite conform regulamentului;
 - acumularea de debite peste termenul prevăzut contractual.
4. Refuzul accesului administratorului
- pentru verificări tehnice, de securitate, PSI, utilități sau alte obligații legale.
5. Desfășurarea unor activități incompatibile cu statutul parcului industrial
- activități neautorizate;
 - schimbarea obiectului de activitate fără notificare scrisă către administratorul parcului industrial, și prezentarea tuturor autorizațiilor de funcționare cerute de legislația în vigoare pentru tipul de activitate (cod CAEN) care se va desfășura în incinta parcului industrial.

G. Efectele pierderii calității de rezident

Pierderea calității de rezident nu afectează dreptul de proprietate asupra construcțiilor sau terenurilor deținute legal în incinta parcului industrial, însă conduce la încetarea drepturilor specifice conferite rezidenților, inclusiv accesul la facilitățile, serviciile și beneficiile acordate de administratorul parcului industrial.

Calitatea de rezident al Parcului Industrial este condiționată de existența și menținerea în vigoare a contractului de administrare încheiat cu Administratorul Parcului, precum și de respectarea prezentului Regulament Intern. Refuzul încheierii sau prelungirii contractului de administrare, neplata obligațiilor financiare, precum și încălcarea gravă ori repetată a Regulamentului Intern constituie motive de retragere a calității de rezident, prin decizia Administratorului, după notificarea prealabilă a persoanei vizate.”

H. Utilizarea infrastructurii comune de către proprietarii fără calitate de rezident

Proprietarii de terenuri sau construcții situați în incinta Parcului Industrial care nu dețin calitatea de rezident beneficiază exclusiv de dreptul de acces necesar exercitării dreptului de proprietate, fără a dobândi prin aceasta drepturile și facilitățile rezervate rezidenților.

Aceștia au obligația de a contribui proporțional la cheltuielile de exploatare, întreținere, reparație și modernizare a infrastructurii comune pe care o utilizează efectiv, inclusiv drumuri, platforme, căi de acces, sisteme de securitate, iluminat exterior, colectare ape pluviale și alte instalații aferente.

În cazul utilizării infrastructurii cu vehicule grele, transporturi speciale, agabaritice sau cu trafic care depășește utilizarea normală, Administratorul are dreptul să stabilească contribuții suplimentare sau să solicite constituirea unor garanții pentru acoperirea eventualelor prejudicii produse infrastructurii comune.

Proprietarul răspunde integral pentru degradările provocate infrastructurii comune ca urmare a activității sale sau a activității contractorilor, furnizorilor ori transportatorilor care acționează în interesul său.

I. Transporturi grele și agabaritice

Accesul transporturilor cu masă totală autorizată mai mare de 40 tone, precum și al transporturilor agabaritice sau speciale, se notifică Administratorului cu minimum 48 de ore înainte. Beneficiarul transportului răspunde pentru orice degradare a infrastructurii rutiere și suportă costul integral al remedierii acesteia.

Regulamentul Intern al parcului industrial prevede **„Taxe de utilizare și întreținere a infrastructurii comune”**, datorată de orice proprietar/chirias care utilizează drumurile și rețelele parcului, indiferent dacă mai are sau nu calitatea de rezident.

J. Facilitățile acordate de lege Administratorului Parcului și Rezidenților

Titlul de Parc Industrial conferă Administratorului și Rezidenților Parcului dreptul la următoarele facilități:

- a) scutire de la plata taxelor percepute pentru modificarea destinației sau pentru scoaterea din circuitul agricol a terenului aferent Parcului Industrial;
- b) scutire de la plata impozitului pe terenuri, corespunzător terenului aferent Parcului Industrial, potrivit prevederilor art. 464 alin.(1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- c) scutire de la plata impozitului pe cladiri, corespunzător cladirilor care fac parte din infrastructura Parcului Industrial, în conformitate cu art.456 alin.(1) lit.i) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal;
- d) scutiri, numai cu acordul autorităților publice locale, de la plata oricăror taxe datorate bugetelor locale ale unităților administrativ-teritoriale, pentru eliberarea oricăror certificate de urbanism, autorizații de construire și/sau autorizații de desființare de construcții pentru terenurile și clădirile din infrastructura parcului, ce fac parte integrantă din Parcul Industrial;
- e) alte facilități ce pot fi acordate, potrivit legii, de autoritățile administrației publice locale.

Măsurile de ajutor de stat prevăzute de Legea nr.186/2013 se acordă conform schemei de ajutor de stat promovată de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice în termen de maximum 60 de zile de la intrarea în vigoare a acestei legi.

Administratorul Parcului are obligația să transmită, anual, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice un raport privind calculul facilităților de care a beneficiat.

De asemenea, Administratorul Parcului are obligația publicării aceluiași raport pe web site-ul propriu.

K. Taxa de administrare

Cuantumul „taxei de administrare”, percepută de către Societatea-Administrator va fi menționat în cuprinsul Contractului de Administrare.

„Taxa de administrare” se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a contractului de vânzare-cumpărare a terenului a contractului de chirie, sau dare în folosință.

„Taxa de administrare” se plătește de către Rezident începând cu data semnării contractului de închiriere, vânzare/cumpărare sau orice alt fel de contract care îi dă dreptul să devină Rezident al Parcului Industrial.

Contractul de Administrare și prestări servicii conexe constituie anexă la oricare tip de contract semnat de către Rezidentul Parcului cu Societatea Administrator, pe toată durata funcționării în Parcul Industrial Zărnești.

Societatea Administrator asigură serviciile de iluminat public, de curățire și dezapezire în spații comune, de supraveghere a accesului în Parcul Industrial Zărnești și în spațiile comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și va efectua demersurile

necesare întreținerii și reparării rețelilor de utilități până la limita unității aflate în folosință/în proprietate, cheltuielile vor fi sustinute în mod proporțional de rezidenții parcului industrial conform contractelor de administrare și prestări servicii.

În cazul în care, imobilele deținute în patrimoniul de către Rezident vor fi închiriate sau subînchiriate, achitarea „taxei de administrare” rămâne în continuare, în sarcina acestuia.

De asemenea, în cazul înstrăinării, din patrimoniul Rezidentului, către alte persoane care urmează a desfășura activități economice în Parcul Industrial Zărnești, „taxa de administrare” rămâne în sarcina Rezidentului, până la data la care cumpărătorul acestor imobile, dobândește calitatea de Rezident, în condițiile prezentului Regulament.

Pentru nerespectarea oricăror obligații prevăzute în prezentul Regulament, Administratorul Parcului este îndreptățit să perceapă daune de la persoanele vinovate, inclusiv de la Rezidenții Parcului, în conformitate cu Contractul de Administrare și prezentul Regulament.

Prezentul Regulament este redactat în limba română. În cazul în care prezentul Regulament este tradus într-o altă limbă, versiunea redactată în limba română prevalează și va fi considerată versiunea de referință în caz de neconcordanță, diferență de interpretare sau contradicție între versiuni.

Rezidentul declară că a primit, a luat cunoștință și acceptă prevederile Regulamentului în limba română, acesta făcând parte integrantă din raporturile contractuale dintre Rezident și Societatea-Administrator.

**SOCIETATEA - ADMINISTRATOR,
BREM COMPANY SA**

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be "G. Andrei". To the right of the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the text "S.C. BREM COMPANY S.A." in the center, with "ROMANIA" at the bottom and "15.08.2007" at the top.