



Anexa 10: Model Contract-Cadru de Administrare și de Prestări Servicii Conexes

**CONTRACTUL - CADRU DE ADMINISTRARE
ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE
NR.... DIN DATA DE**

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. SC SEPSIIPAR SRL , cu sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos, nr. 5, Jud. Covasna , având CIF RO 33602606 , înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J14/208/2014, Cont: RO51OTP300000881326RO01, deschis la OTP BANK Romania, reprezentat de Dl. Miklós Zoltán în calitate de administrator al Parcului Industrial,

și

1.2. S.C. S.R.L/S.A., cu sediul în loc....., strada nr....., Județul , cod poștal , Tel: , Fax: , e-mail: , înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. , având C.U.I..... , cont IBAN nr. deschis la , reprezentată legal de dl , cu funcția de Administrator, în calitate de REZIDENT al Parcului industrial Sfântu Gheorghe pe de altă parte,

având în vedere că:

- SC SEPSIIPAR SRL deține în administrare terenurile cu suprafața totală de 28,79 hectare, respectiv clădirile situate pe aceste terenuri din incinta Parcului Industrial Sfântu Gheorghe;
 - În baza Ordinului nr. 3.205/2016 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial;
 - Parcul industrial Sfântu Gheorghe funcționează sub directa administrare a SC SEPSIIPAR SRL (numit în continuare Administrator);
 - Rezidentul a concesionat/închiriat pe amplasamentul Parcului industrial Sfântu Gheorghe terenuri/construcții în suprafață de ____mp;
- Sau, după caz
- Rezidentul a închiriat un spațiu/spații în suprafață de ____mp în Clădirea Principală a Parcului industrial Sfântu Gheorghe;

în baza prevederilor Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, părțile au convenit să încheie prezentul contract de administrare și de prestări servicii conexe.

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie asigurarea serviciilor de recepție/info point, promovare, consultanță și informare, de iluminat public, de curățire și deszăpezire în spații comune, de supraveghere a accesului în Parcul industrial Sfântu Gheorghe și în spațiile comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și efectuarea demersurilor necesare



întreinerii și reparării rețelelor de utilități până la limita unității aflate în folosință/în proprietate de către Administrator către Rezident, respectiv drept de folosință a săli de conferință, în schimbul plății de către Rezident a taxei de administrare.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Contractul se încheie pe o perioadă deani, începând cu data semnării prezentului contract.

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. **SC SEPSIIPAR SRL** declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, Administratorul are dreptul de administrare asupra Terenului ("Unității") și/sau suprafețelor din Clădirea Principală, care formează obiectul prezentului Contract.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr. 3.205/2016 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

4.1.3. Terenul/imobilele administrate:

a. nu fac și nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau al vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane orice drepturi sau interese.

b. la data semnării, nu constituie și nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ.

c. nu este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terțe persoane.

d. nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.

e. nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător;

f. este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica Rezidentul să realizeze construirea Proiectului propus, incluzând, dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.

4.1.4. Regimul urbanistic al Parcului Industrial este guvernat de Planul de Urbanism General al Municipiului Sfântu Gheorghe.

4.2. **REZIDENTUL** declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata terenul/spațiul de birouri din administrarea **SC SEPSIIPAR SRL**.

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

4.2.3. Nu a fost declarat în faliment sau insolubil și, după cunostința sa, nu a fost formulată nicio acțiune sau cerere pentru declararea falimentului sau a vreunei situații prevăzute de Legea nr. 85/2006.

4.2.4. Nu există niciun act administrativ, nici o hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice



alt tip de act juridic implicând Rezydentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezydentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

4.2.5. Activitățile de producție și/sau serviciile pe care le va desfășura Rezydentul pe suprafața de teren pentru care i s-a acordat dreptul de concesiune respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare, după caz. Rezydentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.

4.2.6. Orice încălcare de către Rezydent a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. Rezydentul va achita semestrial (terenuri)/ anual (spații din Clădirea Principală) taxa de administrare ce reprezintă contravaloarea în lei a sumei de 0,2 EURO/mp/an + TVA, în termen de 15 zile de la data primirii facturii. Factura se va emite pentru semestrul/anul în curs în termen de 15 zile de la semnarea prezentului contract, iar ulterior, în prima lună din semestru/an în curs, până în data de 15 al primei luni. În cazul în care contractul de concesiune/închiriere expiră sau se reziliază înainte de terminarea semestrului/anului, administratorul va restitui taxa de administrare percepută în avans aferentă perioadei de timp dintre data expirării/rezilierii și sfârșitul semestrului/anului.

În schimbul Taxei de administrare, Administratorul va asigura următoarele servicii: de recepție/info point, promovare, consultanță și informare, de iluminat public, de curățire și dezapezire în spații comune, de supraveghere a accesului în Parcul industrial Sfântu Gheorghe și în spațiile comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și efectuarea demersurilor necesare întreținerii și reparării rețelelor de utilități până la limita unității aflate în folosință/în proprietate de către Administrator către Rezydent, respectiv drept de folosință a săli de conferință. Rezydentul are obligația achitării taxei de administrare și în cazul în care va opta ulterior pentru cumpărarea terenului în conformitate cu Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Sfântu Gheorghe.

5.2. Achitarea taxei de administrare se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către SC SEPSIIPAR SRL la data scadenței stabilite de părți în contul nr. RO51OTPV300000881326RO01, deschis la OTP BANK Romania.

5.3. Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezydent de la sediul Administratorului, data transmiterii facturii prin fax sau data transmiterii prin poștă electronică a facturii fiscale. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

5.4. În cazul neplății taxei de administrare în termen de 15 zile de la data primirii facturii, Rezydentul datorează SC SEPSIIPAR SRL penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. **Administratorul Parcului** are următoarele drepturi:

a) să încaseze de la rezidenții Parcului industrial sumele de bani datorate SC SEPSIIPAR SRL de



- către aceștia, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a SC SEPSIIPAR SRL;
 - c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului industrial Sfântu Gheorghe, a oricărei dispoziții legale.

6.2. Rezidentul are următoarele drepturi:

- a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în condiții utile și netulburate;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii exclusive aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe încheiate cu aceștia, în condiții utile și netulburate;
- c) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune, în condiții utile și netulburate;

Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Administratorul are următoarele atribuții și obligații:

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Platformei;
- b) neimplicarea SC SEPSIIPAR SRL în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului;
- c) să monitorizeze respectarea de către toți rezidenții Parcului industrial a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- d) să asigure rezidenților Parcului industrial dreptul de folosință asupra infrastructurii comune de pe Parcul industrial Sfântu Gheorghe;
- e) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- f) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;
- g) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu;
- h) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;
- i) să depună diligențele în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a oricăror proiecte investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii parcului industrial;
- j) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului industrial;
- k) Să colaboreze și să coopereze 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;
- l) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.



7.2. **Rezidentul** are următoarele obligații:

- a) să plătească administratorului parcului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- b) să nu furnizeze date false/inexacte în documentele depuse pentru obținerea calității de rezident;
- c) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității;
- d) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității;
- e) să execute, după caz, din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității a locațiilor specificate și să plătească lunar sau la scadența, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- f) să nu schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al SC SEPSIIPAR SRL;
- g) să execute din fonduri proprii lucrări de dotare-amenajare;
- h) să plătească SC SEPSIIPAR SRL sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- i) să respecte regulamentele emise de către SC SEPSIIPAR SRL, să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către aceasta și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și SC SEPSIIPAR SRL;
- j) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;
- k) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;
- l) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu SC SEPSIIPAR SRL, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, fără acordul administratorului;
- m) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Parcului industrial Sfântu Gheorghe, elaborate de SC SEPSIIPAR SRL;
- n) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract de administrare și de prestări servicii conexe intră în vigoare la data de _____.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

9.2. Prezentul contract de administrare și de prestări servicii conexe se reziliază în următoarele cazuri:

- a) în caz de neplată de către rezidentul parcului a sumelor convenite în contractul de administrare și



prestări de servicii conexe, după mai mult de 30 de zile de la data scadenței, în baza notificării de reziliere convențională din partea administratorului parcului;

b) în situația în care Rezydentul nu folosește unitatea aflată în folosința sa conform destinației stabilite în prezentul contract și nu remediază această situație într-un termen de 30 (treizeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către *SC SEPSIIPAR SRL*.

c) în situația în care Rezydentul nu respectă obligațiile prevăzute la art. VII. Punctul 7.2. și nu remediază această încălcare în termen de 30 (treizeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de *SC SEPSIIPAR SRL*;

9.3. Contractul **încetează** în oricare din următoarele situații:

a) expirarea termenului;

b) încetarea, revocarea sau anularea titlului de parc industrial;

c) falimentul rezidentului parcului.

9.4. În cazul încetării/rezilierii, Administratorul Parcului are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțial a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte despăgubiri.

10.3. Orice plată făcută de către Rezydent către *SC SEPSIIPAR SRL* se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Codul civil.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1 - Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

11.2 - Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

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

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

11.5 - Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 zile de la încetare.

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

Art. XII. LITIGII

12.1 - Părțile contractante vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin



tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

12.2 - Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze fie prin arbitraj la Camera de Comerț și Industrie a României, fie de către instanțele judecătorești din România.

Art. XIII. COMUNICĂRI

13.1 - (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

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

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

13.1. În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată conține o condiție esențială pentru prezentul Contract.

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediul *SC SEPSIIPAR SRL*, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR PARC INDUSTRIAL,

SC SEPSIIPAR SRL

Administrator
MIKLÓS ZOLTÁN

REZIDENT AL PARCULUI INDUSTRIAL,

S.C. SRL/S.A.

Administrator /Director