

CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI PRESTĂRI SERVICII CONEXE

Nr.....din.....

Preambul

Având în vedere prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, prevederilor Documentației privind concesionarea prin negociere directă a parcelelor de teren din perimetrul Parcului Industrial Bistrița Sud, precum și a prevederilor Contractului de concesiune nr.,

luând în considerare următoarele definiții ale Legii nr.186/2013 pentru părțile contractante ale prezentului contract, și anume:

- administratorul parcului - persoană juridică de drept privat, română și/sau străină, înființată în condițiile legii de către fondatori cu scopul de a constitui un parc industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, respectiv de a gestiona și administra, în conformitate cu prezenta lege, parcul industrial;
- rezidentul parcului - orice operator economic, persoană juridică română și/sau străină, ONG-uri, instituții de cercetare și alte unități care nu au personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc., în cadrul parcului industrial:

(i) în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe; sau

(ii) în calitate de proprietar ori chiriaș, după caz, al unui imobil situat în perimetrul parcului industrial, care nu este proprietatea administratorului parcului;

prezentul contract s-a încheiat prin negociere directă între:

1. SC BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD SRL, cu sediul în municipiul Bistrița, Strada N. Titulescu nr. 6, înregistrată la ORC sub nr. J06/624/02.10.2012, CUI 30735390, Cont IBAN RO49BTRL00601202M14411XX, deschis la Banca Transilvania, Sucursala Bistrița, reprezentată legal prin domnul Daniel-Iulius Dumitru, având funcția de administrator, - denumit în continuare "Administrator" - și

2. SC _____ SRL, cu sediul social în, str. nr...., CUI, J.../.../....., reprezentată prin, legitimat cu CI seria ...

nr....., valabilă până la data de, având funcția de, în calitate de **rezident**, - denumit în continuare “**Rezident**” -

în următoarele condiții:

Rezidentul își desfășoară activitatea în Parcul Industrial Bistrița Sud în domeniulcod CAEN, pe o suprafață de teren de mp. și identificată prin CF nr., nr. cadastral, jud. Bistrița-Năsăud, în calitate de concesionar/proprietar,

Administratorul își desfășoară activitatea în domeniul dezvoltării și administrării parcului industrial Bistrița Sud. Administratorul dispune de abilitățile economice și tehnice, precum și de cunoștințele și experiența profesională, pentru a furniza serviciile care îi sunt necesare acestuia în desfășurarea activităților, conform condițiilor stabilite prin prezentul Contract de administrare și prestări servicii conexe(denumit în continuare “**Contractul**”).

Art.1. Obiectul Contractului.

1.1. Administratorul va oferi Rezidentului, în condițiile stabilite prin prezentul Contract, serviciile de care acesta are nevoie pentru dezvoltarea și eficiența societății.

1.2. Administratorul oferă Rezidentului, în schimbul taxei de administrare următoarele Servicii de suport (denumite în continuare “Serviciile”):

- Servicii de recepție, info-point pentru viitorii clienți și vizitatori ai Rezidentului;
- Suport în informarea rapidă a autorităților publice locale asupra doleanțelor Rezidentului;
- Asigură rezidenților parcului dreptul de folosință asupra unităților pe care le dețin în perimetrul parcului;
- Asigură rezidenților parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune;
- Efectuează 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;
- Întreținere, reparații drumuri, spații verzi comune și curățenie spațiu public;
- Iluminatul public al perimetrului precum a căilor de acces și pietonale;
- Paza și protecția zonelor comune și a perimetrului parcului, control registru trafic auto în incinta parcului industrial;
- Includerea Rezidentului în cadrul programului de promovare și PR a parcului;

- Intervențiile rapide la instalațiile de utilități aflate în afara perimetrului Rezidentului, exceptând reparațiile majore;
- Canalizare, ape de ploaie, ape menajere, întreținerea și exploatarea stației de epurare apă;

Art.2. Durata Contractului.

Prezentul Contract se încheie pe o perioadă nedeterminată, urmând să-și producă efectele începând cu data de

Art.3. Prețul Contractului.

3.1. Rezidentul se obligă să plătească Administratorului o taxă de administrare în sumă fixă în cuantum de Euro pe an plus TVA, reprezentând 1 Euro/mp/an la care se adaugă TVA.

Taxa în cuantum de Euro plus TVA pe an va fi achitată de către Rezident începând cu data de

3.2. Serviciile prestate de către Administrator sunt facturate Rezidentului în lei la cursul de schimb al Băncii Naționale a României la data emiterii facturii.

3.3. Taxa pentru serviciile prestate Rezidentului de către Administrator în decursul unei luni va fi facturat de acesta din urmă, lunar, în ultima zi a lunii.

Art. 4. Modalități de plată.

4.1. Taxa pentru Serviciile prestate de către Administrator în decursul unei luni se va achita de către Rezident până în data de 10 a lunii pentru luna anterioară.

4.2. În cazul în care Rezidentul nu-și onorează obligația de a plăti facturile după de 30 de zile calendaristice de la data scadenței, Administratorul are dreptul de a percepe penalități de întârziere de 0,1%/zi întârziere.

4.3. Plata taxei se face prin conturile:

- contul Administratorului: RO49BTRL00601202M14411XX, deschis la Banca Transilvania, Sucursala Bistrița.

Art.5. Obligațiile Administratorului.

5.1. Administratorul se obligă să presteze Serviciile menționate la art.1, pct. 1.2. la timp și în mod continuu.

5.2. Administratorul se obligă să transmită Rezidentului orice fel de informații și documente suplimentare aflate în legătură cu serviciile menționate.

5.3. Administratorul se angajează să asiste contra cost cu servicii specializate în domeniile de competență Rezidentul, în probleme de interes pentru acesta.

5.4. Administratorul va asigura în regim de urgență eliberarea avizelor și autorizațiilor din sfera sa de competență.

5.5. Administratorul se angajează să asigure accesul Rezidentului la informațiile și documentele de interes public, precum și cele strict referitoare la Parc Industrial Bistrița Sud, solicitate de Rezident pentru dezvoltarea activității acestuia.

Art.6. Obligațiile Rezidentului.

6.1. Rezidentul este obligat să achite taxa prevăzută la art. 3, pct.3.1. reprezentând contravaloarea tuturor Serviciilor pe care Administratorul le oferă conform prezentului Contract.

6.2. În cazul neachitării taxei de administrare și a penalităților aferente, după caz, pe o perioadă de trei luni de la data scadenței, administratorul este îndreptățit să sisteze accesul rezidentului la utilități și să rezilieze prezentul contract, fără punere în întârziere, în conformitate cu Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, urmând ca recuperarea debitelor să se facă în fața instanței de judecată competente.

6.3. Rezidentul se obligă să utilizeze Serviciile puse la dispoziție de Administrator, să folosească suprafața de teren pe care își desfășoară activitatea, precum și 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 și prestări servicii conexe.

6.4. Rezidentul se obligă să respecte destinația și să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității/unităților și infrastructurii exclusive aferente, respectiv infrastructurii comune și a întregii infrastructuri a parcului;

6.5. Rezidentul se obligă să participe la acoperirea cheltuielilor de reparații majore angajate de Administrator la infrastructura de utilități proporțional cu cantitățile de utilități consumate ca medie calculate de către Prestator pe ultimele 6 luni anterior momentului producerii defecțiunilor, sub sancțiunea daunelor.

6.5. Rezidentul se obligă să asigure contra incendiilor investițiile efectuate de el pe suprafața deținută.

Art.7. Drepturile Administratorului.

7.1. Administratorul are dreptul de a solicita taxa prevăzută la art. 3, pct.3.1. aferenta tuturor Serviciilor pe care le oferă Rezidentului, conform prezentului Contract și de a face toate demersurile necesare încasării acesteia.

7.2. De asemenea, poate emite regulamente obligatorii pentru rezidenții parcului și poate sesiza orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea oricărei dispoziții legale în cadrul parcului industrial.

Art. 8. Drepturile Rezidentului.

8.1. Rezidentul are dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul prezentului contract de administrare și prestări servicii conexe, în condiții utile și netulburate.

8.2. Rezidentul are dreptul de folosință asupra infrastructurii comune, în condiții utile și netulburate.

8.3. De asemenea, rezidentul are drept de preemțiune în cazul vânzării, pentru imobilul avut în folosință.

Art. 9. Încetarea Contractului

9.1. Prezentul Contract încetează în următoarele situații:

- a). în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Rezident, prin reziliere;
- b.) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Administrator, prin reziliere;
- c). alte cauze de încetare a Contractului, prevăzute în prezentul contract sau convenite ulterior de către părți.

Art. 10. Cesiunea Contractului.

10.1. Părțile nu au dreptul de a cesiona prezentul contract, în parte sau în totalitate, fără notificarea prealabilă scrisă și acceptată de cealaltă parte.

Art. 11. Răspunderea părților.

11.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul Contract atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

11.2. 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.

Art. 12. Forța majoră

12.1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător - totală sau parțială - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră sau cazul fortuit.

12.2. Prin forța majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă. Prin caz fortuit, în sensul prezentului Contract, se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

12.3. Partea care invocă forța majoră sau cazul fortuit are obligația să notifice cealaltă parte în termen de 5 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Dacă în termen de 2 luni de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului Contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune interese.

Art. 13. Litigii.

13.1. Părțile convin ca litigiile decurgând din interpretarea și executarea prezentului Contract, care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, să fie supuse instanțelor judecătorești competente.

13.2. În cazul în care unele clauze ale prezentului Contract vor fi nule sau anulate, cele care pot produce efecte vor rămâne în vigoare.

Art. 14. Dispoziții finale.

14.1. Orice modificare a prezentului Contract se va face prin acte adiționale semnate de ambele părți.

14.2. Toate notificările și comunicările adresate unei părți vor fi făcute în limba română, la adresele specificate mai jos sau la o altă adresă comunicată din timp:

- pentru Administrator: SC BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD SRL, cu sediul în municipiul Bistrița, Strada N. Titulescu nr. 6, înregistrată la ORC sub nr. J06/624/02.10.2012, CUI 30735390, Cont IBAN RO49BTRL00601202M14411XX, deschis la Banca Transilvania, Sucursala Bistrița

- pentru Rezident: SC SRL, cu sediul social în, str..... nr..... J..../..../....., CUI, IBAN, deschis la

14.3. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut la pct. 14.2. din prezentul.

14.4. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmarea de la oficiul poștal primitor. Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

14.5. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la punctele precedente.

Prezentul Contract a fost încheiat în două (2) exemplare originale, semnat și ștampilat pe fiecare parte scrisă, în limba română, unul pentru Administrator și unul pentru Rezident, fiecare parte atestând că se află în posesia a câte unui exemplar.

Semnat astăzi,, la sediul administrativ al SC Business Park Bistrița Sud SRL, situat în strada N. Titulescu nr. 6, Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud.

SC BUSINESS PARK BISTRIȚA SUD SRL

Administrator

Prin Daniel-Iulius DUMITRU

SC _____ SRL/SA

Rezident

Prin _____