

REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE

PARCUL INDUSTRIAL BISTRIȚA SUD

PREAMBUL

Prezentul Regulament are ca scop trasarea principiilor și regulilor de baza in organizarea, funcționarea și dezvoltarea parcului industrial Bistrița Sud, cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligatiilor ce revin atât administratorului parcului, cât și rezidenților acestuia.

Respectarea prezentului Regulament, precum și a oricaror alte regulamente emise de către administratorul parcului este obligatorie pentru toți rezidenții parcului industrial, conform dispozițiilor legale in vigoare.

Parcul Industrial Bistrița Sud se desfășoară pe o suprafață de 30 de hectare și este situat în extravilanul municipiului Bistrița, în localitatea componentă Sărata. Terenul este integral proprietatea municipiului Bistrița. La inițiativa Primăriei municipiului Bistrița, ținând cont de faptul că municipiul Bistrița este deficitar in terenuri destinate zonelor industriale, cele existente fiind ocupate in procent de aproximativ 75 %, se propune amenajarea unei noi zone industriale. Acest parc industrial va fi destinat ramurilor industriale cu grad redus de poluare si cu tehnologii curate și moderne, a căror activități sunt preponderent de producție și servicii.

Motivele de ordin economic, tehnic, financiar, social care justifică acest proiect sunt impuse de necesitatea unei dezvoltări regionale echilibrate prin sprijinirea investițiilor, urmărindu-se instalarea avantajoasă a operatorilor economici în zonă industrială cu scopul declarat de a atrage acolo forța de muncă locală. Prin înființarea acestui parc industrial, instrument cheie pentru impulsionarea mediului de afaceri regional și local, se urmărește creșterea atractivității regiunii ca locație pentru investiții în activități economice și sociale, efectul pozitiv de antrenare în economie, crearea de noi locuri de muncă, creșterea gradului de competitivitate economică, atragerea investițiilor autohtone și străine și atragerea de noi resurse la bugetul local.

Prin realizarea acestui parc industrial se ating următoarele obiective:

- **Forță de muncă:**
 - Condiții mai bune de trai pentru populația săracă precum și un minimum de condiții necesare pentru un trai decent, pentru sănătatea și bunăstarea tuturor.
 - Crearea de noi locuri de muncă în domeniul serviciilor și al activităților productive.

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

- Dezvoltarea serviciilor de consiliere, orientare profesională și informare privind cariera.
- Facilitarea accesului la cursuri de formare și perfecționare continuă.
- Dezvoltarea unor măsuri de combatere a muncii la negru.
- Proiectul își propune să revitalizeze activitatea industrial-economică a localității, să creeze noi locuri de muncă (prin atragerea și stabilizarea cetățenilor, aproximativ 40%, care fac naveta în alte localități, pentru un loc de muncă).

▪ **Competitivitate și atragere de investitori:**

- Permite dezvoltarea economiei proprii în context regional, național și chiar internațional, promovarea unui sector privat productiv și competitiv.
- Atragerea de noi investitori externi și interni în municipiul Bistrița.
- Crearea și dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri performante.
- Susținerea întreprinzătorilor mici și mijlocii.
- Dezvoltarea unei politici fiscale de susținere a investitorilor.

▪ **Sprijin financiar:**

- Putere financiară care să faciliteze accesul la o varietate de surse financiare externe pentru a satisface nevoile de investiții și dezvoltare. Sursele de finanțare externe disponibile pentru rezidenții parcului industrial Bistrița Sud sunt: finanțări nerambursabile din programele operaționale sau comunitare ale Uniunii Europene, ajutoare de stat, fonduri de investiții private.

▪ **O bună administrare:**

- Reacția eficientă și efectivă la problemele comunității prin responsabilizarea autoritatilor locale și parteneriatul cu societatea civilă.
- Îmbunătățirea condițiilor de lucru și o dezvoltare durabilă a localității, creșterea veniturilor bugetare la Primărie prin atribuirea unor loturi de teren din viitoarea zonă unor activități industriale private.

Parcul Industrial Bistrița Sud este administrat de Societatea "Business Park Bistrița Sud" SRL, înființată în data de 02.10.2012, al cărei unic asociat este Consiliul Local al municipiului Bistrița.

SC "Business Park Bistrița Sud" SRL deține titlul de parc industrial pentru suprafața de 30 de hectare, în conformitate cu Ordinul Ministrului Delegat pentru Administrație nr. 262/20.11.2012.

Suprafața de teren propusă pentru realizarea Parcului industrial este de 298.608,95 mp. Terenul este domeniu public al municipiului Bistrita, înscris în anexa nr. IX poziția 14 la HCL nr.187/30.09.09, având destinația inițială de pășune. Amplasamentul se afla în

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

partea sudica a municipiului, pe partea de est a râului Bistrița, învecinându-se cu Pepiniera Silvica - aparținând Direcției Silvice Bistrita, drumul de acces din localitatea Sarata, râul Bistrița și pășunea Crainimăt. Motivele de ordin economic, tehnic, financiar, social care justifica acest proiect sunt impuse de necesitatea unei dezvoltari regionale echilibrate prin sprijinirea investițiilor, urmărindu-se instalarea avantajoasă a operatorilor economici în zona industrială cu scopul declarat de a atrage acolo forța de muncă locală.

Municipiul Bistrita a elaborat și aprobat Planul Urbanistic Zonal - Parc Industrial Bistrita Sud. Conform PUZ –lui elaborat sunt delimitate 5 zone funcționale (loturi) și 58 de parcele, astfel:

- Lot nr. 1 cu o suprafață totală de 39.893,46 mp, împărțit în 34 parcele destinate serviciilor, atelierelor industriale și industriei medii și spații verzi în suprafață de 15.293,46 mp;
- Lot nr. 2 cu o suprafață totală de 26.130,11 mp, împărțit în 3 parcele destinate instituțiilor și serviciilor (aferește industriei), și o suprafață de 17.130,11 mp spații verzi;
- Lot nr. 3 cu o suprafață totală de 41.912,75 mp, împărțit în 5 parcele destinate pentru logistica și o suprafață de 1.651,28 mp spații verzi;
- Lot nr. 4 cu o suprafață totală de 55.487,06 mp, împărțit în 5 parcele destinate una echipamentelor tehnico edilitare și patru pentru industria mare;
- Lot nr. 5 cu o suprafață totală de 43.383,24 mp, împărțit în 11 parcele destinate 10 pentru industria medie și una pentru echipamente tehnico-edilitare și o suprafață de 984,90 mp spații verzi.

Parcelele vor fi date de către Primăria municipiului Bistrița - prin intermediul societății administrator SC Business Park Bistrița Sud SRL - spre concesiune agenților economici interesați (care vor deveni astfel rezidenți ai parcului industrial). Modalitatea de concesiune va fi prin negociere directă între societatea administrator, reprezentant al concedentului, și societățile comerciale interesate să devină rezidenți ai parcului industrial. În cazul unei investiții de peste 5 milioane de EUR, solicitarea de concesiune se va supune aprobării Consiliului Local al municipiului Bistrița. Suprafața minimă ce poate fi concesionată este de 400 metri pătrați. Parcelele vor putea fi comasate.

Mărimea și amplasamentul parcelor supuse procedurii de negociere directă pentru concesiune sunt prezentate în Planul de amenajare urbanistică a Parcului Industrial Bistrița Sud, prezentat în anexă.

Din cele 58 de parcele existente, 3 parcele sunt destinate construcțiilor tehnico edilitare: 1 parcelă în lotul 3 pentru stația de gaz metan, 1 parcelă în lotul 4 pentru stația de transformare energie electrică și 1 parcelă în lotul 5 destinată depozitării deșeurilor. Restul de 55 de parcele sunt destinate industriei mici și artizanatului (23 de parcele în lotul 1), industriei medii (11 parcele în lotul 1 și 9 parcele în lotul 5), industriei mari (4 parcele în lotul 4), logisticii (5 parcele în lotul 3), instituțiilor și serviciilor (3 parcele în lotul 3). Sunt prevăzute 1787 locuri de parcare, din care 298 parcuri publice.

1. Amplasarea și organizarea parcului industrial Bistrița Sud

Amplasarea și organizarea parcului industrial este fundamentată de următoarele elemente:

- Amplasarea parcului industrial în directă legatură cu infrastructura tehnico-edilitara și cea de transport auto și cale ferată.
- Crearea unui pol exterior de dezvoltare a activităților în zonele de contact ale drumului de centură cu căile de comunicație majore.
- Întărirea caracterului activităților și echiparea tehnico-edilitară a actualelor zone industriale, salubritizarea incintelor, igienizarea și amenajarea zonelor preuzinale.
- Dezafectarea unora din activitățile industriale și de depozitare incluse zonelor de locuit și zonei centrale și transformarea amplasamentelor în obiective de utilitate publică.
- Asigurarea distanțelor și a plantațiilor de protecție între zonele industriale și zonele protejate sanitar.

Parcul Industrial Bistrița Sud este organizat în 3 zone separate de traseul drumului principal de acces, denumite în continuare axa A, axa B, axa C și identificate conform planșelor anexate. În cadrul acestor zone sunt prevăzute parcele care vor beneficia de un acces direct la căile de comunicație și la utilitățile din cadrul parcului. În centrul de greutate al parcului s-a proiectat o intersecție cu sens giratoriu astfel încât racordul celor 3 axe cu drumul de acces principal să nu impună modificări majore.

Axa A va permite accesul la zona cu ateliere și parcele destinate industriei mici și medii, această stradă are următoarele caracteristici principale:

- stradă de categoria III, în lungime de 623,06 metri și lățime de 8 metri;
- viteza de proiectare de 50 km/h cu 2 sensuri de circulație;
- pistă pentru bicicliști cu o lățime de 2 metri, două sensuri de circulație;
- trotuare pe ambele părți cu o lățime de 2 metri;
- parcuri publice longitudinale pentru autoturisme;
- 2 stații pentru transport în comun.

Axa B va permite accesul la parcele destinate industriei medii și industriei grele, această stradă are următoarele caracteristici principale:

- stradă de categoria III în lungime de 665,38 metri și lățime de 2x4 metri;
- viteza de proiectare de 50 km/h;
- trotuare pe ambele părți de 2 metri lățime;
- parcuri publice (oblice) pentru autoturisme pe partea cu parcelele din Lot 5, destinate industriei medii;
- zone verzi între trotuare și parcuri și între cele două benzi de circulație;
- 2 stații pentru transport în comun.

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

Axa C va permite accesul la zona cu parcele destinate instituțiilor și serviciilor și parcele destinate pentru logistică, această are următoarele caracteristici principale:

- stradă de categoria III în lungime de 327,66 metri și lățime de 2x4 metri;
- viteza de proiectare de 50 km/h;
- pistă pentru bicicliști de 2 metri lățime;
- trotuare pe ambele părți de 2 metri lățime;
- parcuri publice pentru autoturisme pe partea cu parcelele din Lot 2 destinate instituțiilor și serviciilor, adiacent carosabilului;
- zone verzi între trotuare și parcuri și între cele două benzi de circulație;
- 2 stații pentru transport în comun.

Administratorul parcului industrial Bistrița Sud va urmări ca în parc să se desfășoare preponderant 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) distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică, desfășurate în apropierea terminalelor de containere, a infrastructurii de transport (șosele, căi ferate) și a punctelor vamale;
- d) servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii, astfel cum sunt definite de Clasificarea Activităților din Economia Națională.
- 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: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

Activitățile se vor desfășura asigurându-se măsurile de protecție a mediului. În baza aprobării conducerii parcului industrial Bistrița Sud, personalului de control al protecției mediului i se permite accesul în parc pentru efectuarea controlului de specialitate.

2. Activități acceptate a se desfășura în Parcul Industrial Bistrita-Sud:

- | | |
|-----|--|
| 29 | Industria de mașini și echipamente |
| 30 | Industria de mijloace ale tehnici de calcul și de birou |
| 31 | Industria de mașini și aparate electrice |
| 32 | Industria de echipamente, aparate de radio, televiziune și comunicații |
| 33 | Industria de aparatură și instrumente medicale, de precizie, optice și ceasornicărie |
| 22 | Edituri și reproducerea și reproducerea înregistrărilor pe suport |
| 244 | Fabricarea de medicamente, produse farmaceutice și naturiste |

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

- 245 Fabricarea săpunurilor, detergenților și produselor de întreținere, cosmetice și de parfumerie
- 2465 Fabricarea suportilor destinați înregistrărilor
- 2521 Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic
- 2614 Fabricarea fibrelor din sticlă
- 34 Industria mijloacelor de transport rutier
- 1532 Fabricarea sucurilor de fructe și legume
- 1533 Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor
- 1581 Fabricarea pâinii; fabricarea produselor proaspete de patiserie
- 1584 Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase
- 1598 Producția de ape minerale și băuturi răcoritoare nealcoolice
- 353 Constructii si reparatii de aeronave
- 354 Producție de motociclete, biciclete și vehicule pentru invalizi
- 362 Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare
- 363 Fabricarea instrumentelor muzicale
- 364 Fabricarea articolelor pentru sport
- 365 Fabricarea jocurilor și jucăriilor
- 3661 Fabricarea bijuteriilor de fantezie
- 3663 Fabricarea altor produse manufacturiere
- 4525 Alte lucrări speciale de construcții
- 50 Comerț cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor; comerț cu amănuntul al carburanților pentru autovehicule
- 511 Activități de intermediere în comerțul cu ridicata
- 512-519 Comerț cu ridicata
- 52 Comerț cu amănuntul
- 551 Hoteluri
- 5530 Restaurante
- 5540 Baruri
- 5551 Cantine
- 5552 Alte unități de preparare a hranei
- 6010 Transporturi pe calea ferată



Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

- 6022 Transporturi cu taxiuri
- 6023 Transporturi terestre de călători ocazionale
- 6024 Transporturi rutiere de mărfuri
- 6030 Transporturi prin conducte
- 6311 Manipulări
- 6312 Depozitări
- 6330 Activități ale agențiilor de turism și asistență turistică
- 6340 Activități ale altor agenții de transport
- 6412 Alte activități de curier
- 6420 Telecomunicații
- 6512 Alte activități de intermediari monetare
- 652 Alte intermediari financiare
- 66 Activități de asigurări și ale caselor de pensii
- 67 Activități auxiliare intermediarilor financiare
- 70 Tranzacții monetare
- 71 Închirierea mașinilor și a echipamentelor fără operator
- 72 Realizarea de produse software, servicii informatice și conexe
- 73 Cercetare – dezvoltare
- 74 Alte activități prestate în principal întreprinderilor
- 7513 Controlul activităților economice
- 802 Învățământ secundar
- 803 Învățământ superior
- 8042 Alte forme de învățământ
- 851 Activități referitoare la sănătatea umană
- 90 Asanarea și îndepărtarea gunoaielor, salubritate și activități similare
- 9211 Producție de filme cinematografice și video
- 9220 Activități de radio și televiziune
- 9231 Creație și interpretare artistică și literară
- 9232 Activități de gestionare a sălilor de spectacol
- 9240 Activități ale agențiilor de presă

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

- 9251 Activități ale bibliotecilor și arhivelor
- 926 Activități sportive
- 9302 Coafură și activități de înfrumusețare
- 9304 Activități de întreținere corporală

În parc este interzis accesul mărfurilor al căror import este prohibit pe teritoriul României prin lege sau prin convențiile internaționale la care România este parte. Agenții economici vor respecta Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Activitățile se vor desfășura asigurându-se măsurile de protecție a mediului.

3. Utilități și facilități oferite de parcul industrial Bistrița Sud

3.1 Utilități

La nivelul utilităților, Parcul Industrial Bistrița-Sud va oferi firmelor rezidente o serie de servicii de infrastructură care vor consta în următoarele:

a) Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a consumatorilor din Parcul industrial se va realiza din rețeaua de apă potabilă existentă, din PEHD D=350 mm, de pe strada Poștei din localitatea componentă Vișoara, care se află la o distanță de cca. 500 m față de Parcul Industrial. Racordarea consumatorilor la rețeaua de apă potabilă se va face prin branșament cu cămin de racordare și măsură, cămin ce se va amplasa la limita proprietății spre exteriorul acesteia. Branșamentele de apă vor fi dimensionate astfel încât să poată alimenta și hidranții de interior din cadrul fiecărei folosințe. Pentru rețeaua de distribuție zonală se utilizează tuburi și accesorii din polietilena (PEID), PE 100, Pn 10 bari, SDR 17 imbinat cu sudură cap la cap și după caz, cu manșoane electrosudabile. Având în vedere relieful zonei, rețeaua de alimentare cu apă nu poate fi realizată gravitațional, deci apa va fi distribuită cu ajutorul unui grup de pompare echipat cu pompe de tipul TGPH 2 x 100-90 având: Q = 100 mc/h, H = 90 mCA și P = 2 x 37 kW.

b) Canalizare menajeră și pluvială

Rețelele de canalizare menajeră se vor executa din tuburi PVC SN 4 având diametre de Dn 315 x 7,7 mm și Dn 400 x 9,8. Pe traseul rețelilor de canalizare vor fi prevăzute cămine de vizitare (CM) și cămine de rupere de presiune (CM). Instalațiile interioare ale utilizatorilor vor fi racordate la rețeaua exterioară prin cămine de racord (CR), amplasate la limita de proprietate în exteriorul acesteia. Beneficiarii industriali, în funcție de profil își vor trata apele uzate înainte de evacuarea în rețelele stradale.

Rețeaua de canalizare a parcului este concepută în sistem separativ ramificat cu două ramuri ce se unesc în căminul CM21, iar din acest cămin, apele uzate sunt preluate de stația de epurare, unde sunt epurate la parametrii corespunzători conform Normativului NTPA 001/2002 în emisarul râul Bistrița.

Ramura I cuprinde rețelele de canalizare de pe Axa A (Lot 1) și Axa C (Lot 2) și este cuprinsă între CM1-CM21. Datorită configurației terenului, apele uzate nu pot fi preluate gravitațional în zonele CM6-CM7 și CM12-CM13 urmând a fi preluate în sistem sub

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

presiune prin doua stații de pompare SP1 prevazută între CM6-CM7 și SP2 prevazută între CM12-CM13.

Această ramură are următoarele caracteristici tehnice:

- Conducte PVC SN4 Dn 315 x 7,7 mm in lungime de L = 533 m
- Conducte PVC SN4 Dn 400 x 9,8 mm in lungime de L = 421 m
- Camine de vizitare 21 buc (CM1-CM21)
- Stații de pompare – 2 buc (SP1, SP2) echipate cu electropompe submersibile (1A+1R), complet inundabile, având Q= 2.5 l/s la H=9.5 mCA; P=2.2 Kw

Ramura II cuprinde rețelele de canalizare de pe Axa C (Lot 3) și Axa B (Lot 4 si Lot 5) și este cuprinsa între CM48-CM21.

Această ramură are următoarele caracteristici tehnice:

- Conducte PVC SN4 Dn 315 x 7,7 mm in lungime de L = 777 m
- Conducte PVC SN4 Dn 400 x 9,8 mm in lungime de L = 451 m
- Camine de vizitare 29 buc (CM50-CM21)

Camine rupere de presiune 5 buc (CM41, CM42, CM44, CM45, CM46) Colectarea apelor pluviale de pe zona strazilor si parcarilor, se va realiza in rigole carosabile Axa A, acolo unde configuratia terenului o permite si prin guri de scurgere (geigere) Axa B si Axa C cu deversare in colectoare de canalizare pluviala. Retelele de canalizare pluviala se vor executa din tuburi PVC SN 4 avand diametre de Dn 315 x 7,7 mm pe Axa C si Dn 250 x 6,2 mm Axa B. Apele pluviale de pe Axa A vor fi preluate de pe trama stradala prin rigole carosabile si deversate in canalul de desecare CC1 iar de aici in raul Bistrita. Apele pluviale de pe Axa B si Axa C vor fi preluate de pe trama stradala si parcare prin intermediul geigerelor G1-G137 si deversate in canalul de desecare CC3. Apele pluviale căzute pe acoperișul halelor din cadrul parcelelor vor fi duse pe cat posibil in spatiul verde, iar cand acest lucru nu ne permite vor fi preluate prin rigole interioare sau geigere si vor fi stocate in bazine de retentie. Apele pluviale căzute pe platformele și drumurile de incintă se vor colecta prin intermediul unor rigole carosabile, apele urmând să fie trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi după care vor fi pompate și acumulate în bazine de retenție.

c) Epurarea în zona industrială

Solutia de evacuarea a apelor uzate menajere din Parcul Industrial va fi printr-o statie de epurare. Deoarece Statia de Pompare ape uzate existenta in localitatea componenta Viisoara nu permite preluarea apelor uzate menajere din Parcul Industrial si a le transporta mai departe in Statia de Epurare din Bistrita, este necesar ca pentru aceasta zona sa fie proiectata o Statie de epurare independenta (epurare completa, mecanica + biologica), o statie monobloc cu posibilitati de extindere ulterioara si cu o prelucrare intr-o prima etapa a 420 mc/h, apa uzata. Statia de epurare va fi amplasata in Lotul 3, parcela 05 cf. plan de situatie.

d) Instalații de încălzire

Apa caldă menajera se va produce cu panouri solare termice si centrale termice aferente corpurilor din cadrul obiectivului studiat, utilizand ansambluri cazan-boiler cu acumulare.

e) Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul Parcului Industrial este traversat de o linie electrica de 20 KV care in prezent alimenteaza cu energie electrica Pepiniera Silvica – si care apartine de Directia Silvica Bistrita, in cea mai mare parte amplasata in zona rezervata drumului principal de acces. Linia electrica aeriana de 20 kv care alimenteaza cu energie electrica Pepiniera Silvica, la intrarea in parc va fi dezafectata urmand a fi realizata subteran pe distanta care traverseaza Parcul Industrial functie de acordul proprietarului liniei si a avizului S.C. Electrica. Pentru alimentarea cu energie electrica a Parcului Industrial este necesar a se prevedea un Punct de alimentare 20KV in Lotul 4 Parcela 01, a carei dimensionare s-a facut tinand cont de actualele propuneri de functiuni ale parcului dar si de dezvoltarea ulterioara a acestuia pe inca 30 de hectare, cu aproximativ aceleasi functiuni. In prima faza sunt necesari 2,95 MW urmand ca in viitor sa se reglementeze schema de putere cu sistemul. Diferenta de 5,44 MW ar putea să fie obtinuta prin realizarea unei centrale cu panouri solare fotovoltaice. Punctul de alimentare 20KV va fi alimentat printr-un racord dublu circuit (intrare-iesire), din rețeaua de inalta tensiune LEA DC 110 KV Beclean-Viisoara, CFR Coldau- Viisoara. Iluminatul public pietonal se va face prin intermediul a 60 stalpi metalici telescopici drepti cu h = 4 m, echipati cu lampi solare echipate cu celule fotovoltaice alternativ se va folosi si energia electrica. Iluminatul public stradal se va face prin intermediul a 195 stalpi metalici conici curbati cu h = 8 m, echipati cu lampi solare echipate cu celule fotovoltaice alternativ se va folosi si energia electrica.

f) Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a Parcului se va face din Statia de Reglare Masurare Predare Bistrita, existenta pe str. Calea Clujului (DN 17) prin realizarea unei noi conducte de presiune redusa. Aceasta conducta va fi proiectata si realizata de E-ON Gaz Distributie si va fi adusa pana la intrarea in Parcul Industrial pe parcela 3.05 , intr-un camin de vane. Proiectul trateaza rețelele de distributie in interiorul incintei plecand din caminul de vane. Racordul la rețelele de alimentare cu gaze naturale se va realiza in conformitate cu conditiile impuse de catre Distribuitorul de gaz din zona, prin avizul de specialitate dat cu ocazia autorizarii constructiilor, pentru fiecare constructie in parte, din interiorul Parcului Industrial. Pentru rețeaua de gaze naturale se utilizeaza tuburi si accesorii din polietilena (PEID), PE 100, SDR 11 imbinate cu sudura —cap la cap si dupa caz, cu mansoane electrosudabile (dupa caz) si va fi montata in tub de protectie din PEHD PE100 SDR11 cu diametrele de Dn 180 mm si Dn 200 mm.

g) Telefonie, CCTV si internet

Se va extinde rețeaua de telefonie existenta in zona E-58, de-a lungul pasarelei pietonale, cu traversarea raului pana in zona Lotului 2 parcela 2.3. Racordul ce se va executa prin extinderea rețelei telefonice din zona E-58 pana in Lotul 2 parcela 2.3. va fi din cablu fibra optica cu manta de otel cu 72 fire. Punct terminal va fi punctul de distributie centrala (telefonie, CCTV si internet). Din acest punct de distributie centrala se va pleca cu rețele de distributie din fibra optica cu manta de otel cu 72 fire pe toate cele trei axe:

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

Axa A – 650 m, Axa B – 400 m si Axa C – 500 m . Se va executa ingropat. Din retelele de distributie de pe cele 3 axe se vor executa racorduri prin intermediul cutiilor de jonctiune (telefonie, CCTV si internet) catre fiecare parcela. Vor fi 58 de racorduri. Cablul va fi din fibra optica cu manta de protectie si se va monta ingropat.

h) Drum de acces și drumuri interioare

Se va realiza prin construirea unui sistem rutier semirigid, care cuprinde circulația carosabilă, sensuri giratorii, locuri de parcare și legătura cu incinta.

Structura rutiera si pietonala constructiva propusă este alcătuită astfel:

Carosabil:

- 20 cm fundatie inferioara din ballast;
- 15 cm fundatie superioara din balast stabilizat;
- 10 cm strat de baza din macadam;
- 6 cm strat de legatura din beton asfaltic BAD 25 conform SR174/1,2;
- 4 cm strat de uzura din beton asfaltic BA 16 conform SR174/1,2;

Incadrarea strazilor se va face cu borduri din beton prefabricate 20x25cm, montate denivelat cu 10 cm fata de calea de rulare, asezate pe o fundatie din beton simplu C6/7,5 de 15x30cm. Lungimea totală a carosabilului este de 1.616 metri. Se va putea circula cu o viteză maximă de 50 km/h.

Trotuare:

- 6 cm pavele autoblocante de 22,5 x 11,25 x 6 cm;
- 5 cm strat de nisip pilonat;
- 10 cm strat din beton de ciment B100 (C6/7.5);
- 10 cm fundatie din balast.

Piste pentru bicicliști:

- 6 cm pavele autoblocante de 22,5 x 11,25 x 6 cm;
- 5 cm strat de nisip pilonat - 10 cm strat din beton de ciment B100 (C6/7.5);
- 10 cm fundatie din balast.

Trotuarele vor fi incadrate cu borduri din beton prefabricat 10 x 15cm, pe fundatie din beton simplu C6/7,5, de 10 x 20cm, montate la acelasi nivel cu terenul sistematizat. Pavelele asezate pe trotuare vor fi diferite cel puțin din punct de vedere al coloritului de cele pentru pista de ciclisti, iar delimitarea sensurilor pistei de ciclisti se va face cu borduri drepte de 10x15 cm, asezate la acelasi nivel cu pavajul dar colorate distinct. Acest sistem are o perioada de perspectiva de 15-20 ani avantajoasa din punct de vedere tehnic si implica costuri destul de reduse, evitandu-se inchiderile periodice de circulatie necesare pentru executia imbracamintilor cu lianti hidraulici peste care circulatia se poate face la minim 30 de zile de la executie.

Sensuri giratorii – În parc sunt construite 4 sensuri giratorii, din care unul principal, situat în mijlocul parcului industrial, unul în capătul axei C și două situate pe axa B.

Accesul în parc se va face pe drumul de acces în lungime de 1.116 metri, din drumul județean DJ 154 Sărata-Monor. Acesta este în continuarea străzii din zona A și a fost

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

propus spre amenajare, ca stradă de categoria III cu 2 benzi de circulație de 3,50 m și trotuare pe ambele părți și pistă de bicicliști.

Transportul în comun se va realiza prin extinderea celui existent până în localitatea Sărata. Astfel, pe cele 3 axe din incinta Parcului s-au prevăzut 6 stații de transport în comun, câte 2 pe fiecare dintre cele 3 axe.

Locuri de parcare – s-au prevăzut un număr de 1.787 locuri de parcare, din care 298 de locuri de parcare publice. Adiacent drumului de acces s-au prevăzut parcuri pentru autovehicule grele, pe o singură parte a acestuia.

3.2. Facilități oferite în parcul industrial Bistrița Sud

Parcul Industrial Bistrița-Sud va oferi utilizatorilor săi facilitățile prevăzute de legislația aplicabilă structurilor de sprijinire a afacerilor și ajutorului de stat, cu precădere vizând următoarele:

- impozitul pe clădiri nu se datorează pentru clădirile și construcțiile din parcurile industriale;
- impozitul pe teren nu se datorează pentru terenurile parcurilor industriale, științifice și tehnologice;
- impozitul pe clădirile speciale nu se datorează pentru clădirile și construcțiile din parcurile industriale;

4. Investiții care cad în sarcina concesionarilor

Concesionarul este obligat prin clauzele înscrise în contractul de concesiune să facă investițiile și amenajările corespunzătoare, astfel încât în termen de maximum **12** luni de la semnarea acestuia să se realizeze scopul pentru care a fost concesionată suprafața de teren care face obiectul contractului de concesiune.

Cheltuielile cu investițiile asumate prin contract vor fi suportate de concesionar, iar odată cu încetarea contractului de concesiune, investițiile impuse în sarcina concesionarului prin contract vor fi predate și vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul concedentului, în conformitate cu prevederile legii.

De asemenea, concesionarul suportă toate cheltuielile necesare racordării la utilitățile oferite de parcul industrial, precum și contravaloarea facturilor pentru utilitățile necesare desfășurării procesului de producție, pe bază de contract cu furnizorii de utilități.

Investițiile efectuate de concesionar la care acesta nu s-a obligat prin oferta depusă și prin contractul de concesiune constituie bunuri de preluare și pot reveni concedentului în măsura în care acesta își manifesta intenția de a prelua bunurile respective, în schimbul unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, în condițiile prevăzute în contractul de concesiune.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionată parcela de teren, se va realiza numai în baza unei Autorizații de construire însoțită de toate avizele cerute de lege. Fiecare concesionar va obține avizele cerute de lege (inclusiv avizul de principiu al concedentului) înainte de realizarea lucrărilor de branșare la rețelele

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

electrice, gaz natural, de apă și canal pe baza unui proiect tehnic care va cuprinde detaliile de execuție. Pentru evacuarea apelor uzate din incinta parcelei concesionate concesionarul are obligația să obțină Acordul de mediu.

5. Oferta de teren în parcul industrial Bistrița Sud

Terenul situat în parc va fi concesionat, cu posibilitatea cumpărării după realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat investitorul.

Prin excepție, în situația în care un investitor se angajează la o investiție de minim 3 milioane euro (prin investiție înțelegându-se atât valoarea construcțiilor pe care se angajează să le realizeze, cât și a echipamentelor ce se vor achiziționa), terenul va putea fi vândut, ulterior realizării unei părți din investiție de 15%. Constatarea realizării unei cote de 15% din investiția asumată revine administratorului parcului. Cota de 15% trebuie să se reflecte în investiții corporale. Contractul de vânzare-cumpărare pentru terenul respectiv va fi nul de drept în cazul nerespectării investiției asumate în proporție de 100% în termenul stabilit.

Concesionarea terenului se va face prin negociere directă sau licitație publică, în funcție de valoarea investiției ce urmează a fi făcută și a numărului de locuri de muncă nou create. Suma plătită de către investitori în schimbul concesiunii este formată din prețul concesiunii (**redevența**) și **taxa de administrare**.

Redevența este stabilită pe baza unui **formular de evaluare** care conține următoarele criterii: valoarea totală a investiției, locurile de muncă create, nivelul tehnologic al echipamentelor, rapiditatea cu care locul devine funcțional, experiența investitorului.

Prețul concesiunii variază în funcție punctajul obținut din formularul de evaluare (Anexa 3), astfel:

	PUNCTAJ OBȚINUT				
Punctaj obținut	51- 65 PUNCTE	41- 50 PUNCTE	31- 40 PUNCTE	21- 30 PUNCTE	1 - 20 PUNCTE
Plata concesiunii:	EUR/mp/an	EUR/mp/an	EUR/mp/an	EUR/mp/an	EUR/mp/an
Plată anuală	0,25	0,75	1,2	1,50	1,80
In avans pe 5 ani	0,23	0,66	1,08	1,37	1,66
In avans pe 10 ani	0,20	0,58	0,96	1,24	1,53
In avans pe 20 ani	0,18	0,50	0,85	1,12	1,40
In avans pe 30 ani	0,16	0,41	0,73	0,99	1,26
In avans pe 40 ani	0,14	0,33	0,61	0,87	1,13
In avans pe 49 ani	0,12	0,25	0,50	0,75	1,00

Achiziționarea terenului este posibilă după o perioadă de 3 ani și plata unei redevențe de 2,34 euro/mp/an. Se va încheia un precontract de vânzare-cumpărare, investitorul având dreptul de a cumpăra terenul de la autoritatea locală (proprietarul terenului) la un

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

preț ce va fi stabilit ulterior. Dreptul de preferință la vânzare a suprafeței concesionate se înscrie în Contractul de concesiune. Dacă se optează în scris pentru această variantă, Concedentul va recunoaște dreptul de preferință al adjudecătarului-concesionar la vânzarea suprafeței de teren concesionată, în condițiile contractului de concesiune, la încheierea termenului pentru care contractul de concesiune va fi încheiat. Acest drept nu va putea produce efecte mai înainte de trecerea a 3 ani de la semnarea contractului de concesiune. În aceste condiții, concedentul se obligă ca în termenii actelor juridice încheiate de către concesionar și proprietarul terenului, să procedeze la respectarea clauzelor acestor acte, la expirarea termenului de concesiune pentru care a fost încheiat prezentul, în condițiile contractului de concesiune.

Taxa de administrare este de 1,00 euro/mp/an. Aceasta se va plăti și ulterior cumpărării de către investitori a terenului.

La tarifele de concesiune și de administrare se adaugă TVA.

Calculul se va face la cursul oficial BNR de la data de referință (data publicării anunțului privind concesionarea, data depunerii ofertei de către investitor, data emiterii facturii de către concedent).

La data prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional părțile vor renegocia redevența de concesiune dar nu mai puțin decât redevența plătită până la momentul expirării contractului.

Modalitatea de plată va fi stabilită prin contractele de concesiune și administrare.

Durata concesiunii este de 49 de ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă de cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

6. Accesul companiilor în Parcul Industrial Bistrița Sud

Accesul în parcul industrial Bistrița Sud se va face cu condiția îndeplinirii cerințelor de calificare, a criteriilor de eligibilitate precum și a criteriilor de evaluare bazate pe realizării unui punctaj de către fiecare investitor.

1. Cerințe de calificare

Se pot depune solicitări de concesiune de către investitori constituiți în baza legilor civile sau comerciale în vigoare. Aceștia vor face dovada că nu sunt în una din următoarele situații:

- a. în stare de faliment;
- b. reorganizare judiciară;
- c. insolvență;
- d. și-au suspendat activitatea de afaceri sau se găsesc în orice altă situație similară cu cele descrise mai sus, în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

e. sunt pe cale de a deveni subiect al procedurilor de declarare a falimentului, de lichidare judiciară, reorganizare judiciară; insolvență; în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;

f. administratorii lor au fost condamnați pentru un delict de comportament profesional printr-o sentință rămasă definitivă;

g. se fac vinovați de furnizarea de informații eronate sau incomplete către SC Business Park Bistrița Sud SRL, informații pe care aceasta le-a cerut ca o condiție de a putea participa la negociere/licitație.

Investitorii vor dovedi printr-o declarație notarială pe proprie răspundere că nici una din situațiile detaliate la punctele a. – g. nu li se aplică.

2. Criterii de eligibilitate

- Eligibilitatea domeniilor de activitate ale firmei față de profilul parcului;
- Încadrarea investiției din punctul de vedere al suprafeței solicitate și al activității productive planificate conform cu zonele prezentate în Anexa nr. 2.

a. Investitorul trebuie să fie o persoană juridică sau o persoană fizică capabilă de a duce la capăt lucrările respective;

b. Investitorul intenționează să desfășoare în parcul industrial Bistrița Sud exclusiv activități acceptate de SC Business Park Bistrița Sud SRL;

c. Investitorul trebuie să depună toate actele solicitate de concedent.

d. Investitorul trebuie să aibă acces la credit bancar sau alte surse de finanțare adecvate menite să asigure fluxul de numerar cerut pentru durata contractului. Investitorul poate solicita administratorului parcului industrial asistență în vederea identificării și accesării surselor de finanțare necesare.

3. Criterii de evaluare

- Nivelul redevenței oferite;
- Gradul de corelare dintre domeniile de activitate ale firmei cu domeniile țintă ale parcului industrial Bistrița Sud;
- Nivelul tehnologic al proceselor de producție utilizate:
 - % R&D - activitate de cercetare dezvoltare;
 - % din personalul angajat folosit în R&D;
 - % personal cu pregătire superioară și % personal execuție;
- Valoarea investițiilor de realizat și sursele certe de finanțare a acestora;
- Numărul planificat al salariilor pentru etapa de pornire și ulterioară;
- Indicatorii investiției planificate:
 - pentru firmele nou înființate planul de afaceri;
 - pentru firmele din România bilanțul contabil pe ultimii 3 ani și un raport de activitate certificat de cenzorii societății;
 - pentru firmele străine bilanțul contabil cifra de afaceri pe ultimii 3 ani pentru domeniul de activitate planificat în parcul industrial Bistrița Sud;

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

- Termenul de realizare și punere în funcție a investiției;
- Piața de desfacere a producției în % pentru intern și extern cu specificarea principalilor clienți și furnizori. Alte experiențe în România, dacă există;
- Prezentarea generală a firmei cu specificarea numărului de ani de experiență, referințe, rapoarte, etc.

7. Informații/documente care trebuie furnizate de către concesionari

În cazul **negocierii directe** se vor prezenta următoarele documente:

1) documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Scrisoare de intenție, conform Anexei nr. 1;
- Certificat de înmatriculare și C.U.I., în copie;
- Copie după statutul și contractul societății comerciale, cu actele adiționale semnificative;
- Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că nu se află în reorganizare financiară sau faliment - original;
- Împuternicire acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de negociere a contractului de concesiune, însoțită de copie legalizată a actului său de identitate - original;
- Scrisoare de bonitate financiară - original;
- Bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat și parafat, cu număr de înregistrare de la Direcția Generală a Finanțelor Publice - copie;
- Certificat de cazier fiscal al societății ofertante - original;
- Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală - original.

2) Oferta tehnico- financiară privind taxa/redevența minimă de concesiune;

3) Alte informații relevante despre investiția propusă.

În cazul atribuirii prin **licitație publică**, se vor prezenta următoarele documente, în termenul specificat în anunț:

a. Scrisoare de intenție care să arate: activitățile ce urmează a se desfășura pe terenul care va face obiectul contractului de cesiune, quantumul minim al investiției la care se angajează investitorul și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze – conform Anexei nr. 1;

b. Declarație notarială că nu sunt în nici una din situațiile prevăzute la „cerințe de calificare” - original;

c. Informații generale despre concesionar - original;

d. Dovada constituirii garanției de participare în quantum de 10.000 lei (ordin de plată sau scrisoare de garanție bancară) - original;

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

- e. Organigrama companiei concesionare - original;
- f. Certificat constatator emis de către Oficiul Registrului Comerțului - original;
- g. Copie de pe ultimul bilant contabil anual depus la organul fiscal teritorial;
- h. Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuții sociale - original;
- i. Certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale - original;
- j. Certificat de cazier fiscal - original;
- k. Experiența concesionarului în ceea ce privește activitatea ce va fi desfășurată în parcul industrial - original;
- l. Dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/ modalitatea prin care va finanța lucrările; la semnarea contractului de concesiune se va depune o scrisoare de garanție bancară în valoare de 10% din valoarea investiției la care concesionarul se angajează - original;
- m. Informații despre calificările tehnice ale investitorilor;
- n. Plan de afaceri din care să reiasă viabilitatea afacerii pe care urmează să o deruleze în parc;
- o. Istoricul litigiilor;

8. Instrucțiuni pentru ofertanți

Ofertanții vor depune obligatoriu toate actele solicitate în limba română într-un plic sigilat.

Oferta va cuprinde prețul concesiunii în Euro/mp/an.

Ofertantul va depune și o garanție a ofertei sub forma unei garanții bancare în valoare de 10.000 lei. Garanția va fi valabilă minim 60 de zile și va fi executată într-una din următoarele condiții:

- ofertantul își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului;
- ofertantul câștigător refuză încheierea contractului.

9. Evaluarea ofertelor

Evaluarea ofertelor se va face pe baza documentelor depuse de concesionar, pe baza cărora se va întocmi un Raport de evaluare care va stipula numărul de puncte obținute de ofertă. Se va consulta Anexa nr. 4 – Formular de evaluare ofertă.

10. Clauze ale Contractului de concesiune

1. Obiectul concesiunii: terenul situat în parcul industrial Bistrița Sud, identificat în sistemul de publicitate imobiliară. Parcela / Lotul /Destinația.
2. Concedent: SC Business Park Bistrița Sud SRL - administrator al parcului industrial.

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrița, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

3. Durata concesiunii este de 49 ani de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii pentru încă 25 de ani.

4. Durata de executie a obiectivului este stabilită prin autorizația de construire, putându-se prelungi la cerere, conform prevederilor legale.

5. Pe toată durata de desfășurare a activității în parcul industrial Bistrița Sud, se vor respecta condițiile referitoare la activitățile acceptate.

6. Se vor desfășura activitățile descrise în Regulamentul de acces în parc și în conformitate cu legislația în vigoare.

7. Termene de realizare:

-în maxim 3 luni de la intrarea în vigoare a contractului se va depune dosarul în vederea obținerii autorizației de construire;

-începerea lucrărilor va avea loc în maxim 12 luni de la intrarea în vigoare a contractului;

-finalizarea construcției va avea loc în termen de maximum 12 luni de la începerea ei;

-desfășurarea activității în vederea căreia s-a încheiat contractul de concesiune se impunea începe în termen de 3 luni de la finalizarea construcției.

8. Este interzisă subconcesionarea sau închirierea terenului fără acordul prealabil scris. Acordul prealabil scris poate fi dat de către administratorul parcului industrial Bistrița Sud. Închirierea sau subconcesionarea terenului este condiționată de îndeplinirea obligațiilor contractuale.

9. Concesionarul are obligația de a pune la dispoziția SC Business Park Bistrița Sud SRL toate informațiile, datele și documentele solicitate de aceasta în legătură cu derularea contractului de concesiune și modul în care își respectă obligațiile asumate prin contract.

10. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției îl privesc pe concesionar și se fac exclusiv pe cheltuiala sa. Administratorul parcului industrial poate oferi, la cerere, asistență în vederea obținerii acestora.

11. Toate lucrările privind racordarea la rețele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe concesionar.

12. Concesionarul este obligat să asigure pe durata concesiunii administrarea terenului și a obiectivelor construite conform scopului pentru care a fost cedată folosința terenului. Orice schimbare de funcțiuni se poate face cu respectarea prevederilor legale.

13. Concesionarul are obligația de a executa din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită, dacă este necesar.

14. SC Business Park Bistrița Sud SRL are dreptul să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea respectării autorizației de construire eliberată pentru obiectivul aprobat.

15. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii și înscriere în documentele de publicitate imobiliară.

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

16. Infrastructura parcului industrial constă din construcțiile, instalațiile, părțile componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de telecomunicații, rețelele de alimentare cu gaze, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare aferente unităților existente în cadrul parcului industrial. Administratorul parcului industrial are drept discreționar asupra infrastructurii parcului industrial, chiar dacă aceasta se afla pe terenul concesionarului, și poate aduce orice modificări pe care le apreciază ca necesare, cu respectarea drepturilor rezidenților parcului industrial.

17. Rezidentul care a construit pe terenul concesionat/achiziționat o construcție sau elemente de rețele de utilități, este proprietarul exclusiv al acestora și are un drept discreționar în ceea ce privește proprietatea sa. Cu toate acestea, administratorul parcului are drept de acces la orice elemente de infrastructură a parcului industrial, chiar situate pe proprietatea rezidenților parcului industrial, în vederea verificării respectării obligațiilor rezidentului, stabilite contractual sau prin regulamente, și a asigurării funcționării optime a parcului industrial, cu notificarea prealabilă a rezidentului. Administratorul parcului industrial nu are obligația de a notifica accesul în ipoteza în care accesul este necesar efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice sau limitării unor pagube.

18. Nici un rezident al parcului industrial nu poate aduce modificări infrastructurii parcului industrial fără acordul prealabil scris al administratorului parcului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică între infrastructura parcului industrial și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea rezidenților, orice rezident are obligația de a informa în scris, în prealabil, administratorul cu privire la orice modificare adusă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau gestiunea rezidentului, în vederea analizării impactului acesteia asupra infrastructurii parcului într-un termen de maxim 24 de ore. Obligația de mai sus este o obligație de rezultat și efectuarea de modificări la rețeaua de utilități aflată în proprietatea sau gestiunea rezidentului în lipsa informării administratorului parcului industrial este suficientă pentru atragere răspunderii rezidentului în cauză.

19. Rezidenții au obligația de a folosi cu buna credință infrastructura comună a parcului industrial, în limitele trasate de către administratorul parcului industrial. De asemenea, rezidenții au obligația de a informa administratorul parcului industrial cu privire la orice defecțiune sau degradare a infrastructurii comune, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării parcului industrial. Nici un rezident al parcului industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări acesteia, cum ar fi (dar fără a se limita la): amplasarea de utilaje/autovehicule/amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea de bunuri, limitarea accesului oricărui rezident la spațiile comune etc. Administratorul parcului industrial are dreptul de a lua orice măsuri în vederea înlăturării oricaror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil. Astfel de măsuri pot cuprinde, fără a se limita la, îndepărtarea obstacolului, ridicarea bunurilor abandonate, refuzul accesului mijloacelor de transport și/sau utilajelor care pot periclita, în opinia administratorului, infrastructura comună etc.

20. Toți rezidenții parcului industrial au obligația de a încheia și menține valabile pe întreaga durată de derulare a contractului de administrare polițe de asigurare pentru

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

răspundere civilă, bunuri mobile/imobile, risc de activitate etc. De asemenea, rezidenții care gestionează un spațiu în calitate de chiriaș au obligația de a încheia polițe de asigurare pentru răspundere civilă a chiriașului față de proprietarul spațiului.

21. Rezidenții parcului industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare în ceea ce privește circulația în interiorul parcului industrial și de a lua toate măsurile de siguranță pentru evitarea accidentelor.

Încetarea concesiunii

1. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei:

1.1. La termenul de încetare a concesiunii, Concesionarul are obligația de a preda gratuit și liber de orice sarcini terenul, respectiv, bunul ce a făcut obiectul contractului de concesiune, pe baza unui act de predare-primire.

1.2. În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesiunea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute la aliniatul precedent.

1.3. Investiția și alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către SC Business Park Bistrița Sud SRL, pe bază de contract la data expirării concesiunii în măsura în care concedentul își va exprima intenția de a le prelua.

1.4 Concedentul are un drept prioritar la achiziționarea bunurilor care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii în schimbul plății unei compensații stabilită de către un expert.

2. Încetarea contractului prin retragere:

2.1. Concesiunea se retrage și contractul se reziliează în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile și termenele asumate prin contract, constatarea făcându-se de către organele autorizate și SC Business Park Bistrița Sud SRL.

2.2. Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul încalcă oricare dintre prevederile punctului 10.7 din regulament sau dacă a schimbat destinația terenului concesiionat, sau dacă nu achită prețul în termen de 45 zile de la data emiterii facturii. În aceste situații, rezilierea va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

3. Încetarea cesiunii prin renunțare:

3.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune; eventualele investiții efectuate de acesta nu pot fi imputate concedentului.

La cererea concedentului, concesionarul va restitui terenul liber de sarcini pe cheltuiala sa.

3.2. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment sau fenomen natural sau social exterior, extraordinar, imprevizibil, de nebiruit și independent de voința părților.

Strada Nicolae Titulescu Nr.6
Bistrita, Romania
Tel. 0040-744-772139

office@bizpark.ro
www.bizpark.ro

3.3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefax, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române în prezența părților.

3.4. În cazul de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acestora, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

3.5. În condițiile în care cazul de forță majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 5 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului cesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

3.6. Concesionarul poate dona SC Business Park Bistrița Sud SRL în condițiile legii investiția la stadiul respectiv.

11. Anexe

Anexa nr. 1 – Scrisoare de intenție.

Anexa nr. 2 – Harta parcului industrial Bistrița Sud (loturi, parcele).

Anexa nr. 3 – Formular pentru evaluarea ofertelor.

Anexa nr. 4 – Contract cadru de concesiune parcele în perimetrul parcului industrial Bistrița Sud.

Anexa nr. 5 – Contract cadru de administrare și prestări servicii conexe în perimetrul parcului industrial Bistrița Sud.