

ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL SIRET
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea încheierii Contractului de administrare și de prestări servicii conexe între Parcul Industrial East European Border SRL Siret și firma Haering Precision Romania SRL - filiala din România a firmei Anton Häring KG, cu sediul în Bubsheim/Germania

Consiliul Local al orașului Siret,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. 83/19.07.2024 al domnului Adrian Popoiu, primarul orașului Siret;
 - Raportul nr. 7989/19.07.2024 al Compartimentului de specialitate al primarului orașului Siret;
 - Avizul nr. 7990/22.07.2024 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, al Comisiei pentru buget-finanțe, al Comisiei pentru administrație publică locală, sport și turism, al Comisiei pentru cultură, culte, sănătate, învățământ și tineret și al Comisiei juridice;
 - Prevederile HCL Siret nr. 79/10.07.2024 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a PARCULUI INDUSTRIAL EAST EUROPEAN BORDER SIRET și a conținutului cadru al contractului de administrare și prestări servicii conexe încheiat între administratorul PARCULUI INDUSTRIAL EAST EUROPEAN BORDER SIRET ȘI REZIDENȚI;
 - Prevederile HCL Siret nr. 81/10.07.2024 privind mandatarea societății SC Industrial Park East European Border SRL Siret de a încheia în numele și pe seama Orașului Siret, Contractul de administrare și de prestări servicii conexe cu titularul solicitării de admitere în Parcul Industrial East European Border SRL Siret transmisă de firma Anton Häring KG cu sediul în Bubsheim/Germania;
 - prevederile Legii nr. 31/1990 a societăților, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
 - prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.;
- În temeiul art. 129 alin. (2), lit (b) și alin. (3) lit (d) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se însușesc condițiile asumate prin Procesul-verbal de negociere nr. 11 din 22.07.2024, încheiat între Parcul Industrial East European Border SRL Siret și firma Haering Precision Romania SRL - filiala din România a firmei Anton Häring KG, cu sediul în Bubsheim/Germania.

Art. 2. Se aprobă încheierea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe între Parcul Industrial East European Border SRL Siret și firma Haering Precision Romania SRL - filiala din România a firmei Anton Häring KG, cu sediul în Bubsheim/Germania, în condițiile negociate, anexă la prezenta hotărâre.

Art.3. Secretarul general al orașului Siret aduce la cunoștință publică, prin publicarea la afișier, pe site-ul instituției, în Monitorul Oficial Local al orașului Siret și va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului-Județul Suceava.

**Președinte de ședință,
Cira Ana-Mihaela**



**Contrasemnează,
Secretarul general al orașului Siret,
Ioniță Adrian-Victor**



Siret, 22.07.2024

Nr. 82

CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI SERVICII CONEXE

Nr. 12 din 22.07.2024

§1 Părțile contractante

1.1 SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SIRET SRL, în calitate de societate
- administrator al Parcului Industrial East European Border Siret, cu sediul social în Siret, str. 28 noiembrie, nr.1, Siret, jud. Suceava, CUI 35886504, reprezentat prin dl. Florin Maidaniuc, în calitate de administrator, pe de o parte

și

1.2 HAERING PRECISION ROMANIA SRL cu sediul social în Siret, str. Latcu Voda, nr 1, Centrul cultural "Mihai Teliman", etaj 1, camera 2, cod poștal 725500 Tel: [REDACTED]
Fax +497429932129, Email robert.pemsel@de.anton-haering.com, înregistrată sub numărul de înregistrare comercială J33/1322 /18.07 .2024, cu CUI 50390120, reprezentată legal de domnul Robert Pemsel în calitate de rezident al Parcului Industrial Siret, pe de altă parte,

ținând cont de faptul ca:

- Orasul Siret este proprietarul înregistrat al terenului proprietate privata in suprafata de 50.000 mp, situat in localitatea Siret, Alexandru cel Bun, Judete Suceava, numar cadastral 37632;
- în baza Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 2660 / 2024, administratorului SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SIRET SRL i s-a acordat titlul de Parc Industrial pentru proprietate;
- parcul industrial „East European Border” funcționează sub directa gestionare și administrare a SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SIRET SRL;
- SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SRL, în calitate de administrator al Parcului Industrial East European Border Siret, este autorizat prin Hotărârea Consiliului Local Siret nr 78 din 10.07.2024 pentru a încheia acte juridice cu privire la transmiterea, cu titlu oneros, catre rezidentii Parcului Industrial Siret, a dreptului de folosinta asupra terenurilor si constructiilor aferente Parcului Industrial Siret, precum si pentru constituirea, cu titlu oneros, in numele UAT orasul Siret, a dreptului de suprafie in vederea construirii de obiective economice asupra terenurilor aferente Parcului Industrial Siret;
- Rezidentul este o companie ce activează în domeniul prelucrarea a metalelor si are intentia ferma de a investi în parc si pentru a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat printr-un proces de negociere directă desfășurat în data de 22 iulie 2024.

În conformitate cu Legea 186/2013 privind înființarea și funcționarea parcurilor industriale și

Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial East European Border Siret și a condițiilor de participare la procedura de negociere directă părțile încheie prin prezenta prezentul contract pentru administrarea și prestarea serviciilor.

Prevederile prezentului contract se aplică în mod egal tuturor companiilor afiliate Haering Precision România SRL.

§ 2 Obiectul contractului

2.1 face obiectul prezentului contract

- a. transmiterea de catre SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SIRET a terenului cu numarul cadastral 37632 si suprafata de 50.000 mp, in schimbul platii de catre Rezident a taxei de suprafata mentionate in Art. 5.
- b. asigurarea de catre SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SIRET accesului la infrastructura aferenta suprafetei care face obiectul prezentului contract si prestarea Serviciilor definite la art 5 punctul 2, in schimbul platii de catre Rezident a Taxei de Administrare mentionate in Art. 5 punctul 1.

Proprietatea („Unitatea”) care face obiectul prezentului Contract este proprietate privată a oraşului Siret şi are următoarele caracteristici:

- Suprafata: 50.000 m²
- Număr cadastral: 37632

2.2 SC Industrial Park East European Border SRL Siret este de acord să înscrie acest contract de administrare şi servicii conexe în cartea funciară în beneficiul rezidentului. Rezidentul este autorizat să desfăşoare activităţi de construcţie în conformitate cu activitatea sa şi în conformitate cu obiectivele permise legal.

Prin „Unitate” Părţile Contractante înţeleg parcela din cadrul Parcului Industrial Siret utilizată exclusiv de Rezident, care este conectată la infrastructura Parcului Industrial Siret şi în care Rezidentul desfăşoară activităţile economice pentru care a obţinut anterior autorizaţie.

Prin „infrastructura Parcului Industrial Siret” părţile contractante înţeleg toate clădirile, dotările, sistemele de alimentare cu energie electrică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii, parcurile, căile de circulaţie, drumurile etc., care au fost construite pe amplasamentul Parcului Industrial Siret şi la momentul semnării prezentului contract se află în administrarea SC Industrial Park East European Border SRL Siret.

Rezidentul este autorizat să desfăşoare activităţi de construcţie în funcţie de activitatea sa în conformitate cu obiectivele legal permise ale Parcului Industrial, inclusiv clădiri care sunt necesare pentru activităţi adiacente. Rezidentul poate construi pe unitatea utilizată drumuri interioare conform cerinţelor investiţiei, parcuri, hale de producţie şi depozitare cu sau fără rampe de încărcare-descărcare, clădiri de birouri şi Sală de sedinţe, spaţii administrative şi zone pentru pregătirea şi servirea mesei precum şi spaţii pentru odihnă şi recreere a angajaţilor, spaţii destinate instruirii elevilor şi studenţilor precum şi a persoanelor care urmează cursuri de calificare / recalificare organizate de rezident, benzinărie, bazine de apă etc. Cu acordul administratorului parcului pot fi realizate şi alte tipuri de construcţii.

ing

§3 Durata contractului

- 3.1 Durata prezentului contract de administrare si servicii conexe este de 35 de ani, cu posibilitate de prelungire pe durata existenței parcului industrial.
- 3.2 Dreptul de superficie al rezidentului asupra zonelor menționate la paragraful 2.1 se stabilește pe o perioadă de 35 de ani.

in
in
tre
si
ra
re

§4 Declarațiile părților

SC Industrial Park East European Border SRL SIRET declară pe propria răspundere următoarele:

- a) La momentul semnării prezentului Contract, Administratorul are dreptul de a administra proprietatea („Unitatea”) care face obiectul prezentului Contract, în baza Ordinului nr. 2660/2024 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației și Legea nr.186/2013 privind înființarea și funcționarea parcurilor industriale și a Contractului de de gestionare și administrare a Parcului industrial Siret încheiat între UAT Orașul Siret și SC Industrial Park East European Border SRL Siret.
- b) **S.C. Industrial Park East European Border SRL SIRET** este mandatat prin Hotararea Consiliului Local Siret nr 78 din 10.07.2024 pentru a incheia acte juridice cu privire la transmiterea, cu titlu oneros, catre rezidenții Parcului Industrial Siret, a dreptului de folosinta asupra terenurilor si constructiilor aferente Parcului Industrial Siret, precum si pentru constituirea, cu titlu oneros, in numele UAT orasul Siret, a dreptului de superficie asupra terenurilor aferente Parcului Industrial Siret.
- c) Titlul de parc industrial, acordat în baza Ordinului Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 2660 / 2024, a fost dobândit în mod legal și la data semnării prezentului contract titlul de parc industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.
- d) Terenul nu este și nu a făcut obiectul unui antecontract sau al unui contract de vânzare a acestuia sub nicio formă sau al oricărui contract de orice fel care ar crea drepturi sau interese în legătură cu proprietatea în favoarea unui terț. .
- e) La momentul semnării, proprietățile nu fac și nu au făcut obiectul vreunei pretenții de restituire sau recuperare și nici al unor litigii judiciare sau administrative.
- f) Imobilul nu este grevat cu ipoteca in favoarea unui tert. Nu există alte sarcini pe proprietate.
- g) Parcul industrial este zona delimitată cadastral în cadrul căreia se desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc., într-un regim de facilități specifice, de către rezidenții parcului. Poate deveni rezident al parcului orice operator economic, persoană juridică română și/sau străină, instituții de cercetare, 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 cu respectarea condițiilor de admitere in parc.



Rezidentul declară pe propria răspundere următoarele:

- a) Este o societate legal înființată, își desfășoară activitatea potrivit legilor romane și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata terenul aflat în proprietatea Orașului Siret și administrarea S.C. INDUSTRIAL PARK SRL SIRET, precum și pentru a construi în vederea dezvoltării de activități economice.
- b) Activitățile de producție pe care le desfășoară Rezidentul în exploatarea Unității aflate în Parcul Industrial Siret vor respecta 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. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile desfășurate.
- c) Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încalcă sau nu vor contraveni niciunei prevederi ale legii române, ale unei ordonanțe prezidențiale, ale unei hotărâri judecătorești, statut sau ale oricărui alt act la care este parte sau de care este obligată.
- d) Rezidentul nu este în insolvență și nu face obiectul vreunei proceduri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară sau hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară și nici o astfel de procedură nu este în curs sau nu se intenționează a fi desfășurată împotriva Rezidentului.
- e) Nu există niciun act administrativ, nici o hotărâre judecătorească și nici un contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de **S.C. Industrial Park East European Border SRL SIRET** prin prezentul Contract.
- g) Informațiile cuprinse în ofertă de către societatea Haering Precision Romania SRL și care au fost înregistrate sub nr 11 din 22.07.2024 sunt complete și veridice.
- h) Rezidentul va respecta legislația privind protecția mediului aflată în vigoare. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia conform legislației aplicabile.
- i) Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Rezident și constituie obligația legală, valabilă și obligatorie aplicabilă Rezidentului în conformitate cu termenii și condițiile prezentului contract.

§5 Prețul, modalitățile de plată și serviciile oferite

5.1 În schimbul constituirii și exercitării dreptului de suprafață asupra Unității și a accesului la Infrastructura aferentă unității, pe întreaga durată, Rezidentul va plăti către SC Industrial Park East EuropeanBorder S.R.L sumele detaliate la articolul 5.2.

5.2 De la data semnării prezentului contract, rezidentul va plăti anual către SC Industrial Park

East European Border SRL Siret:

- O taxă de suprafață cu valoarea de 0,25 EUR/m²/an (fără TVA). Plata taxei suprafață se plătește începând cu data emiterii certificatului de urbanism în vederea edificării construcției.
- O taxă de administrare de 0,20 EUR/m²/an (fără TVA)

Pentru taxa de administrare sunt oferite următoarele servicii:

- Iluminat public în zonele comune și căile comune de acces;
- Salubritate și dezapezire pe străzi și spații comune;
- Lucrări de întreținere și reparații pe căile de acces și trotuarele utilizate în comun de rezidenții parcului;
- Servicii și lucrări de intervenții, întreținere, extindere și reparații la infrastructura comună până la limita proprietății atribuite rezidentului (drum de acces în parc dinspre Hotel Frontier, trotuare care se învecinează cu această stradă, rigole care se învecinează cu această stradă, stații de autobuz, zone verzi în afara proprietăților ocupate de rezidenți).

Taxele și impozitele locale sunt stabilite prin Codul Fiscal și prin Hotărâri ale consiliului local. Administratorul parcului nu are dreptul de a hotărâ valoarea acestora.

În cazul în care rezidentul achiziționează unitatea, administratorul și rezidentul actualizează contractul de administrare și SC Industrial Park EEB S.R.L. Siret este obligată să furnizeze Rezidentului serviciile de mai sus în schimbul taxei administrative stabilite în prezentul articol.

5.3 Plata taxei de suprafață și a taxei de administrare se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către S.C. Industrial Park East European Border SRL., la data scadenței stabilite de parti în contul ce va fi înscris pe factură.

5.4 La Facturile fiscale reprezentând contravaloarea plății pentru suprafață și a taxei de administrare se emit la începutul fiecărui semestru iar sumele se achită în termen de 30 (treizeci) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor. Data primirii facturilor se considera data ridicării facturilor de către Rezident de la sediul Administratorului, data transmiterii facturilor prin fax sau data transmiterii prin posta electronică a facturilor fiscale. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Bancii Naționale a României, valabil la data emiterii facturilor.

5.5 În cazul neplății sumei datorate pentru suprafață sau a Taxei de administrare în termen de 30 (treizeci) zile lucrătoare de la data primirii facturii/facturilor, Rezidentul datorează SC Industrial Park East European Border SRL Siret penalități de întârziere de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale a sumelor datorate, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată.

§6 Drepturile părților

6.1 Rezidentul are următoarele drepturi:

- 6.1.1 Să utilizeze Unitatea în mod direct, pe propriul risc și pe propria răspundere și pe cheltuială;
- 6.1.2 Să folosească Unitatea și infrastructura comună cu grija unui proprietar prudent, să nu o deterioreze astfel încât, în afara de uzura normală, să fie pastrată în starea în care se

afla la momentul încheierii prezentului contract ;

- 6.1.3 Sa se bucure de utilizarea si detinerea linistita a Unitatii si sa obtina dreptul corespunzator de acces pe drumurile publice in scopul dezvoltarii Proiectului și al utilizării și accesului la Unitate;
- 6.1.4 Să cumpere terenul după ce a realizat cel puțin 15% din investiția asumată, dar nu mai puțin de 9 milioane de euro din investiția la care s-a angajat prin cererea de includere în parc, având drept de preempțiune. Contractul de vânzare - cumpărare se semnează cu proprietarul imobilului, respectiv UAT Oras Siret, în conformitate cu legislația în vigoare la momentul semnării contractului de cumpărare. Rezidentul are drept de preempțiune la cumpărare. Terenul va putea fi cumpărat după 3-5 ani de la data semnării prezentului contract la valoarea de 7 euro / mp;.

Dacă rezidentul solicită extinderea proiectului asumat inițial pe o parcelă limitrofă liberă, păstrând obligatoriu același domeniu de activitate și având în momentul depunerii cererii numărul minim de angajați asumat prin documentația depusă la dmiterea în parc, atribuirea unităților va fi realizată prin procedura NEGOCIERE DIRECTĂ. Rezidentul are drept de preempțiune asupra terenurilor învecinate și le poate dobândi cu respectarea condițiilor specificate în Regulamentul de organizare și funcționare al Parcului Industrial east European Border Siret.

„Investiții” înseamnă valoarea clădirilor finalizate (excluzând platformele din beton) și a altor mijloace fixe utilizate în desfășurarea activității pentru care rezidentul este autorizat.

În cazul în care Rezidentul intenționează să își exercite dreptul de preempțiune, acesta va transmite Administratorului și UAT – Orasul Siret o notificare scrisă privind intenția sa de a cumpara terenul împreună cu dovada care atestă sumele investite în Proiect până la data respectivă. În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data la care UAT Orasul Siret primește notificarea mai sus menționată, părțile vor stabili de comun acord calendarul operațiunilor desfășurate în cadrul procesului de vânzare-cumpărare.

- 6.1.5 Să-și înscrie dreptul de suprafață în cartea funciară și să beneficieze de scutirea de la plata impozitelor pe clădiri și pe proprietate în conformitate cu prevederile legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale. Pentru a beneficia de aceste scutiri de taxe, Rezidentul se obligă să întocmească și să depună la UAT Orasului Siret, pe cheltuielă și răspundere sa, documentele necesare în conformitate cu reglementările în vigoare la momentul depunerii documentelor, înainte de data începerea lucrărilor de construcție. SC Industrial Park East European Border SRL Siret va consilia rezidentul cu privire la depunerea acestor documente.
- 6.1.6 Rezidentul poate desfășura activități de producție fără întrerupere și cu un nivel ridicat de zgomot, cu respectarea reglementărilor de muncă și de mediu în vigoare în România.
- 6.1.7 Rezidentul are dreptul de a inspecta terenul pentru care este interesat să obțină drept de suprafață și să solicite un istoric de utilizare a acestuia. Dacă se va constata că terenul este considerat contaminat conform legislației românești în vigoare, proprietarul terenului va lua măsuri pentru remedierea acestor probleme;

6.2 Administratorul are următoarele drepturi:

- 6.2.1 De a incasa Redevnta, Taxa de administrare si orice alte sume de bani datorate de catre Rezident, precum si penalitatile de intarziere aferente.
- 6.2.2 De a emite regulamentele obligatorii pentru rezidentii Parcului, inclusiv pentru Rezident, in activitatea de gestionare si de administrare a Parcului Industrial Siret;
- 6.2.3 De a sesiza orice autoritate publica competenta, potrivit legii, despre incalcarea, in cadrul Parcului Industrial, a oricarei dispozitii legale si/sau a oricarei prevederi cuprinse in regulamentele emise de catre Administrator/Proprietar.
- 6.2.4 De a inspecta Terenul, de a verifica stadiul si modul de realizare a Proiectului propus si modul de respectare a obligatiilor asumate de catre Rezident.
- 6.2.5 De a face primul o oferta de cumparare in cazul in care Rezidentul va dori sa vanda proiectul edificat pe terenul Parcului Industrial East European Border Siret.

§7 Obligațiile părților

7.1 Rezidentul are următoarele obligații:

- 7.1.1 Să dezvolte proiectul propus în conformitate cu indicatorii adoptați în cererea de admitere în parc. .
SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BRDER SRL SIRET recunoaște prin prezenta că toate clădirile, structurile și facilitățile care urmează să fie construite de Rezident în conformitate cu prezentul Contract, cu toate proprietățile asociate, vor deveni și vor rămâne proprietatea exclusivă a Rezidentului.

- 7.1.2 Să folosească Unitatea și infrastructura comună cu grija unui bun proprietar, să nu le deterioreze, astfel încât, în afară de uzura normală, să fie păstrate în starea în care se aflau la momentul semnării prezentului contract. În cazul în care Rezidentul nu respectă intenționat prevederile prezentului articol și se produc daune unității pe care o ocupă sau infrastructurii comune din vina sa, acesta este obligat să efectueze, pe cheltuiala proprie, toate reparațiile în vederea refacerii infrastructurii la starea inițială.

- 7.1.3 Sa nu ceseze tertilor, total sau partial, dreptul de folosinta asupra Unitatii si asupra Infrastructurii sau sa schimbe destinatia Unitatii ori natura activitatii desfasurate, fara acordul prealabil scris al Administratorului ;

- 7.1.4 Sa desfasoare in Parcul Industrial exclusiv activitati autorizate, acceptate de catre Administrator si specificate in Regulamentul de Functionare al Parcului Industrial Siret.

- 7.1.5 Să plătească sumele datorate de rezident, inclusiv penalitățile aferente, în condițiile specificate la articolul 5;

- 7.1.6 Să înceapă activitățile de proiectare în maximum 6 luni de la predarea proprietății și să inițieze procedurile de obținere a autorizațiilor de construire în maximum 12 luni.

Pentru a evita orice îndoială:

- Dovada demarării activităților de proiectare trebuie făcută prin depunerea, la cererea scrisă a administratorului, a unui contract de servicii de proiectare pe care rezidentul l-a încheiat cu o firmă de arhitect/de specialitate pentru planificarea proiectului, și
- Dovada demarării procesului de obținere a autorizației de construire se face prin prezentarea procesului verbal de recepție a proiectului tehnic finalizat, inclusiv a autorizațiilor aferente.

- 7.1.7 Să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 15 (cincisprezece) luni de la primirea terenului.

Rezidentul îl va notifica pe Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de construcție, anexând în acest sens documentele justificative care să dovedească fără echivoc contractarea și începerea executiei lucrărilor de construcție.

Pe durata executării lucrărilor de construcție pentru realizarea proiectului, precum și pe toată durata contractului de administrare și servicii conexe, Rezidentul este obligat să mențină integritatea spațiilor comune din Parcul Industrial Siret, adică, căile comune de acces, zonele verzi etc.

În cazul unor pagube cauzate de neglijența intenționată a Rezidentului, acesta va suporta pe cheltuială sa toate costurile necesare pentru refacerea/repararea căilor de acces, a zonelor verzi și a altor zone/bunuri aparținând Rezidentului și/sau altor Rezidenți din Parcul Industrial aparținând/folosit de Siret care au fost afectate. Avariile rutiere apărute la infrastructura comună în perioada de construcție a clădirilor sau de livrarea a utilajelor ce nu pot fi imputate Rezidentului vor fi remediate de către orașul Siret pe cheltuială acestuia.

- 7.1.8 Sa înceapă activitatea pentru care este autorizat și care respectă profilul de activitate al Parcului Industrial în termen de 2 (doi) ani de la începerea lucrărilor de construcție și să respecte indicatorii de angajare personal așa cum au fost asumați prin solicitarea de admitere în parc.
- 7.1.9 Sa realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.
- 7.1.10 Pentru obținerea autorizației de construire, rezidentul este obligat legal să întocmească un proiect tehnic și să obțină toate avizele și autorizațiile cerute de legislația română. În procesul de elaborare a proiectului tehnic, rezidentul este obligat să respecte prevederile legale aplicabile precum și prevederile regulamentelor de organizare și funcționare ale Parcului Industrial Siret (grad de utilizare a terenului: structuri acoperite pe o suprafață minimă de 30%, pe baza suprafeței totale a proprietății, pentru care se depune oferta). Toate costurile necesare pentru realizarea proiectului sunt suportate integral de rezident.
- 7.1.11 Îndeplinirea tuturor obligațiilor privind condițiile tehnice stabilite de reglementările de mediu în vigoare.
- 7.1.12 sa respecte regulile de protecție a muncii și PSI în desfășurarea activității pentru care este autorizat.
- 7.1.13 sa nu efectueze modificări de orice natură unității supuse prezentului contract și/sau infrastructurii comune, cu excepția lucrărilor necesare finalizării investițiilor efectuate.
- 7.1.14 Sa respecte regulile de circulație în Parcul Industrial Siret stabilite de administratorul parcului.
- 7.1.15 Să îndeplinească toate celelalte obligații care decurg din reglementările proprii stabilite de proprietar/administrator și care se aplică raporturilor juridice dintre rezidenți și SC Industrial Park East European Border SRL Siret.
- 7.1.16 Sa execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Terenului la locațiile specificate și să plătească, la scadență, consumul de apă, energie electrică, gaz, canalizare și alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilitatilor.

7.1.17 Sa execute din fondurile proprii lucrarile de amenajare pentru suprafata de teren neconstruita (spații verzi, etc.).

7.1.18 Sa evite impiedicarea sau tulburarea folosintei de catre proprietarii sau detinatorii acestora a unitatilor invecinate.

7.1.19 Cu exceptia situatiei in care Rezidentul a cumparat Unitatea conform termenilor si conditiilor din prezentul Contract, sa predea la incetarea Contractului Unitatea in stare corespunzatoare, predare care va fi consemnata intr-un proces verbal de predare-primire.

În cazul în care SC Industrial Park East European Border SRL decide să nu-și exercite dreptul de a achiziționa imobilele construite pe proprietate și utilizate de Rezident aceste pot fi vandute oricărei entități interesate.

7.1.20 Să încheie contracte de furnizare cu operatori economici autorizați în nume propriu și în condițiile legii.

7.1.21 Sa respecte orice alte obligatii derivand din Regulamentul de Functionare a Parcului Industrial SIRET, din Legea nr.186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale si din Noul Cod Civil.

7.1.22 Titularul autorizației de construire are obligația legală de a elimina deșeurile rezultate în urma activităților de construcție. În acest sens va include în contractul realizat cu firmele de construcții obligația eliminării deșeurilor rezultate.

7.1.23 Toate studiile tehnice necesare elaborării proiectului tehnic (studiul geotehnic, studiul topo, studiul seismic și orice alte studii necesare) vor fi realizate de firma ce va realiza proiectul tehnic. Aceste documente trebuie să respecte legislația românească în vigoare.

7.2 Administratorul are următoarele obligații:

7.2.1 Să efectueze toate procedurile necesare pentru înscrierea dreptului de suprafață în cartea funciară și să suporte toate costurile aferente.

7.2.2 Să nu deranjeze sau să împiedice în niciun fel exercitarea de către Rezident a drepturilor care decurg din prezentul contract.

7.2.3 Sa-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin si neingradit de la Unitate la rețeaua de drumuri naționale, corespunzător transportului cu autovehicule de orice tip, pe toate drumurile si caile de acces (inclusiv cele provizorii) din cadrul Parcului Industrial Siret (mai puțin cele situate în interiorul unitatilor folosite/detinate de alti rezidenti ai Parcului Industrial Siret).

7.2.4 Sa-i asigure Rezidentului accesul permanent catre sau de la Unitate atat pentru personalul propriu, cat si pentru mijloacele de transport necesare desfasurarii activitatii Rezidentului

7.2.5 Să predea imobilul către rezident în termen de maximum 30 (treizeci) de zile de la data semnării contractului. La data predării imobilului se va întocmi un proces-verbal de predare - primire, care va fi anexat prezentului contract (Anexa - Protocolul de predare primire a bunului) și va fi semnat de ambele părți. Atunci când proprietatea este transferată și predată, se determină starea fizică a proprietății și se certifică primirea

- efectivă a proprietății de către rezident în folosința acestuia.
- 7.2.6 Sa asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice (canalizare, electricitate, gaz, etc.) la limitele Terenului. Terenul are acces la drum public.
- 7.2.7 Sa respecte obligațiile ce-i revin prin Regulamentul de organizare și funcționare al Parcului Industrial Siret și orice alte obligații derivând din regulamentele proprii și din cele elaborate de către proprietar (UAT Orasul Siret) și aplicabile raportului juridic născute în baza prezentului Contract.
- 7.2.8 Sa nu permită rezidenților din zona Parcului Industrial Siret și /sau altor terți să prejudicieze drepturile Rezidentului asupra Unității sau drepturile Rezidenților constituite prin prezentul Contract și/sau care să afecteze în mod negativ utilizarea terenului către Rezident a Infrastructurii Parcului Industrial Siret
- 7.2.9 Sa-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări de infrastructură comună din Parcul Industrial Siret, cu cel puțin 3 zile anterioare executiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă a Administratorului și/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilități, situație în care Administratorul îl va anunța pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (mail, fax, telefon);
- 7.2.10 Sa monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/ administrarea/ proprietatea exclusivă a acestora;
- 7.2.11 Sa respecte și să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Societății Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiilor referitoare la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- 7.2.12 Să efectueze lucrări și servicii de reparații și/sau modernizare la infrastructura comună pentru a asigura utilizarea normală a unității de infrastructură comună de către rezidenți
- 7.2.13 Să asigure publicarea informațiilor prin intermediul site-ului propriu și al avizierului
- 7.2.14 să nu desfășoare nicio lucrare sau activitate în cadrul Parcului Industrial Siret care să afecteze, perturbe sau limiteze în vreun fel drepturile rezidentului în temeiul prezentului contract, cu excepția lucrărilor urgente de intervenție sau întreținere.
- 7.2.15 Să respecte toate celelalte obligații care decurg din Regulamentul de funcționare al parcurilor industriale din Siret, Legea nr.186/2013 privind înființarea și funcționarea parcurilor industriale și Noul Cod civil.
- 7.2.16 Administratorul parcului va asigura posibilitatea racordării rezidentului la rețeaua de utilități: curent, apă, conductă de gaz cu diametrul de 160 mm și o presiune de 10 bari, Internet prin cablu de fibră optică. Rezidentul va încheia contractele de furnizare direct cu companiile de utilități.

§8 Modificarea și rezilierea contractului

- 8.1 Prezentul Contract poate fi modificat printr-un act juridic adițional numai cu acordul scris al părților.

8.2 Prezentul contract de administrare și servicii încetează de drept, de îndată și fără intervenția instanței și fără alte formalități în unul din următoarele cazuri

8.2.1 Prin simpla notificare:

- a. în cazul în care rezidentul nu achită sumele datorate pentru Dreptul de suprafață și/sau Taxa Administrativă în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data facturii;
- b. în cazul în care Rezidentul nu folosește Unitatea în conformitate cu prevederile stabilite prin contract și nu rezolvă această situație în termen de 90 (nouăzeci) de zile de la data la care a fost sesizat în acest sens de către administrator; în situația în care Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi revin conform prezentului Contract și Anexelor care fac parte integrantă din prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de administrator
- c. în situația în care Rezidentul încalcă cu rea-intenție oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această situație într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către S.C. PARC INDUSTRIAL Siret SRL.

8.2.2 Prin simpla notificare emisă de Rezident, dacă S.C. INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SRL SIRET, cu rea-intenție, nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident prin care se reclamă o astfel de încălcare.

8.3 În cazul încălcării de către oricare dintre părți a clauzelor 8.2.1. și 8.2.2. cealaltă parte are dreptul fie de a continua relația și de a acorda un termen de grație pentru îndeplinirea obligațiilor încălcate, fie de a rezilia contractul.

8.4 Rezidentul intenționează să depună o cerere de ajutor de stat în sesiunea din iulie 2024. În cazul în care cererea de ajutor de stat este respinsă, rezidentul va decide dacă va continua sau nu investiția. De asemenea, rezidentul poate solicita o renegociere a indicatorilor asumați în prezentul contract privind nivelul investițiilor și numărul total de locuri de muncă create.

8.5 Contractul va înceta de drept, imediat și fără intervenția instanței sau formalități prealabile, dacă se aplică una dintre următoarele situații:

- 8.5.1 Una dintre părți solicită procedura de faliment și, ulterior, procedura de dizolvare sau lichidare în conformitate cu legislația aplicabilă
- 8.5.2 Titlul de parc industrial acordat societății de administrare SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SRL SIRET expiră, se revocă sau se anulează după expirarea perioadei pentru care a fost acordat. Orașul Siret va întreprinde demersurile necesare pentru prelungirea valabilității titlului de parc industrial. În prezent acesta este valabil până în anul 2044.
- 8.5.3 Rezidentul își încetează activitatea în parcul industrial Siret.
- 8.5.4 În cazul în care rezidentul nu îndeplinește oricare dintre obligațiile menționate la articolul 7, paragrafele 7.1.6, 7.1.7 și 7.1.8 din prezentul contract, adică obligațiile referitoare la începerea lucrărilor de proiectare și procedurile de obținere a autorizației de construire;

8.6 Prezentul Contract va inceta la expirarea Termenului, cu excepția cazului în care e prelungit printr-un act juridic suplimentar prin acordul părților.

8.7 În cazul anulării/rezilierii contractului, SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPE BORDER SRL SIRET are dreptul să reia imediat, prin mijloace proprii, unitatea care făcut obiectul prezentului contract de administrare și prestare a serviciilor aferente.

§9 Raspunderea contractuală

9.1 Părțile se angajează să își îndeplinească cu bună-credință obligațiile care le revin temeiul prezentului contract.

9.2 În caz de încălcare a prezentului contract, denaturare, neexecutare, executare necorespunzătoare, executare cu întârziere a obligațiilor contractuale asumate, par vinovată datorează celeilalte părți daune-interese.

9.3 Orice plată efectuată de rezident către SC INDUSTRIAL PARK FRONTIER EUROPEANĂ DE EST FRONTIERĂ SIRET SRL se va aplica mai întâi datoriei scadente în ordinea scadenței acestora, începând cu cele mai vechi, în conformitate cu regulamentul noului Cod civil.

§10 Forța majoră

10.1 Cazurile de forță majoră în sensul prezentului contract includ: incendii, războaie, revolte, greve și embargouri.

10.2 Forța majoră exonerează de orice răspundere partea care o invocă. Partea afectată de evenimentul de forță majoră este obligată să informeze cealaltă parte în scris în cel mult zile de la apariția noilor împrejurări și, dacă este cazul, să facă dovada existenței forței majore.

10.3 Niciuna dintre părți nu va fi răspunzătoare pentru orice eșec sau întârziere în executare a părții sale din prezentul Contract, dacă eșecul sau întârzierea se datorează vreunei cauze afara controlului său.

§11 Litigii

11.1 Toate litigiile dintre părțile contractuale se vor rezolva inițial pe cale amiabilă de către părți în discuții directe.

11.2 Prezentul contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română. Orice litigiu care nu poate fi rezolvat pe cale amiabilă va fi judecat de instanța competentă în conformitate cu legea română.

11.3 Orice comunicare între părți referitoare la executarea prezentului contract trebuie să fie în scris.

11.4 Comunicarea între părți poate avea loc și prin telefon, telegramă, fax sau e-mail, cu condiția existenței unei confirmări scrise de primire.

§12 Dispoziții finale

- 12.1 Dacă o clauză a prezentului contract este declarată nulă sau abrogată, celelalte clauze rămân în vigoare, cu excepția cazului în care clauza sau partea declarată nulă conține o condiție esențială pentru acest contract.
- 12.2 Părțile sunt de acord că termenii și clauzele acestui Contract sunt confidențiale, fiecare parte fiind de acord să nu dezvăluie terților nicio informație care decurge din sau care se referă la contract fără acordul expres prealabil al celeilalte părți.
- 12.3 Prezentul contract de administrare și servicii conexe intră în vigoare la data semnării de către ultima parte.
- 12.4 Acest contract a fost întocmit în limba română și a fost tradus legalizat în limba germană, ambele versiuni lingvistice fiind egal obligatorii.

Acest contract a fost semnat astăzi la sediul SC Industrial Park east European Border SRL Siret în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Data : 22.07.2024

SC Industrial Park East European Border SRL

Florin Maidaniuc

Administrator



SC Haering Precision Romania SRL

Robert Martin Pemsel

Administrator

