



ROMÂNIA

JUDEȚUL SATU MARE

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PETREȘTI**

Codul de înregistrare fiscală 3963650

**HOTARAREA Nr. 9 / 2018**

privind modificarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial SCHWABEN BUSINESS PARK PETRESTI

Consiliul Local Petresti, judetul Satu Mare.

Având în vedere prevederile Art.3 punctul 20. din Legea Nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu privire la înțelesul termenului de regulament în acest act normativ, ca fiind acte juridice unilaterale elaborate de către administratorul parcului, coroborat cu prevederea Art.1 din Hotararea Nr.31/2014 privind constituirea și înmatricularea S.C. SCHWABEN BUSINESS PARK PETRESTI S.R.L., adoptată de Consiliul Local al Comunei Petrești, conform căruia Comuna Petrești este acționar unic al administratorului parcului industrial și ținând cont de faptul, că în momentul de față, în drept da, dar încă în fapt nu există societate comercială de administrare a parcului industrial,

Având în vedere expunerea de motive a primarului comunei.

Având în vedere raportul de specialitate al secretarului comunei.

Având în vedere prevederile Art.17 coroborat cu Art.1 litera g) punctul 2, și Art.36 alin.(2) lit.a) alin.(3) lit.c), prevederile Art.36 alin.(6) lit.a) punctul 19, respectiv Art.36 alin.(9) din Legea Nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificări și completări ulterioare cu privire la atribuția consiliilor locale de a hotărâ înființarea, în condițiile legii, organizarea și funcționarea și exercitarea, în numele unitatii administrativ-teritoriale, a tuturor drepturile și obligatiile corespunzatoare participatiilor detinute la organisme prestatoare de servicii publice de interes local, cum ar fi societati reglementate de Legea nr. 31/1990, republicata, cu modificarile și completarile ulterioare, atribuția de a asigura, potrivit competențelor sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local stabilite prin lege, respectiv orice alte atribuții stabilite prin lege,

În temeiul Art.-115 litera b) și Art.45 alin.(3) din Legea Nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificări și completări ulterioare,

**HOTĂRÂȘTE**

**Art.1.-** Se aprobă modificarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial SCHWABEN BUSINESS PARK PETRESTI în forma prezentată în Anexa Nr.1 la prezenta hotărâre.

**Art.2.-** Modificările în Contractul - Cadru de Administrare și de Prestări Servicii Conexă intervenite în urma modificărilor regulamentului contorm Art.1.- vor fi efectuate prin grija administratorului S.C. Schwaben Business Park Petresti S.R.L. în colaborare cu secretarul comunei.

**Art.3.-** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul Comunei Petrești și administratorul societății comerciale.

Petresti, la 25. ianuarie 2018

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Fasztus Ervin-János

Contrasemnează:  
SECRETARUL COMUNEI

Fleisz Stefan

**REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE  
AL  
PARCULUI INDUSTRIAL  
SCHWABEN BUSINESS PARK PETREȘTI**

**Preambul**

(1) Parcul Industrial Schwaben Business Park Petrești - în continuare Parc Industrial - are o suprafața totală de 11,886 ha situat pe teritoriul administrativ al Comunei Petrești și funcționează sub directă gestionare și administrare a S.C. Schwaben Business Park Petrești S.R.L. – în continuare Societatea-Administrator - societate deținută în totalitate de Comuna Petrești. Parcul Industrial se afla în proprietatea exclusivă a S.C. Schwaben Business Park Petrești S.R.L.. S.C. Schwaben Business Park Petrești S.R.L. deține titlul de parc industrial pentru această suprafață, în conformitate cu Ordinul MDRAP Nr...../2014 și prevederile Legii Nr.186/2013 privind constituirea și funcționare parcurilor industriale.

(2) Exploatarea unităților existente în Parcul Industrial are la bază contractele de administrare și prestări de servicii conexe pe care Societatea-Administrator le încheie cu persoanele juridice, care în cadrul Parcului Industrial pe baza acestui contract desfășoară activități economice, care se încadrează în profilul parcului industrial. Prin unitate se înțelege suprafețele de teren cu dimensiunile stabilite în documentația parcului industrial împreună cu hala de producție aflată în domeniul public al Comunei Petrești, dacă este amenajată un astfel de imobil.

(3) Prezentul regulament de funcționare reglementează în principal procedura de selecționare a rezidenților Parcului Industrial și destinația unităților existente în Parcul Industrial.

(4) În conformitate cu PUZ-ul aprobat, cu reglementările urbanistice aprobate pentru amplasamentul suprafețelor disponibile din Parcul Industrial, aceștia vor avea două destinații:

- teren destinat serviciilor
- teren destinat activității de producție și cercetare

**I. Domeniile de activitate acceptate în Parcul Industrial Schwaben Business Park Petrești**

(1) S.C. Schwaben Business Park Petrești S.R.L. urmărește ca în Parcul Industrial să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a. industriei prelucrătoare.
- b. afaceri, activități financiar-bancare, proiectare, administrarea afacerilor etc.
- c. distribuție, activități de depozitare mărfuri, logistică etc.
- d. servicii în care predomină industriile producătoare de servicii.

(2) În Parcul Industrial rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte totodată măsurile de protecție a mediului.

(3) Conform Legii Nr.186/2013 privind constituirea și funcționare parcurilor industriale, rezidenții ai Parcului Industrial sunt operatorii economici persoane juridice române și/sau străine, organizații nonguvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică care funcționează conform legii și care desfășoară activități economice de cercetare științifică, de valorificare a cercetărilor științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale și altele în cadrul Parcului Industrial în calitate de co-contractanți al Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe. Data la care se dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Societatea-Administrator.

**II. Drepturile și obligațiile Societății-Administrator**

**II.1. Obligațiile Societății-Administrator**

(1) În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului Industrial, Societatea-Administrator următoarele atribuții și obligații:

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

pag. nr.1 din 9

Contrasemnează:  
SECRETARUL COMUNEI

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului Industrial, la neimplicarea Societății-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecționarea rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare;
- c) să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului Industrial selectați potrivit prezentului Regulament de Funcționare;
- d) să asigure rezidenților Parcului Industrial dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate
- e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial
- f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului Industrial, astfel încât să asigure rezidenților Parcului Industrial folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului Industrial, în numele și pe seama acestora;
- h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial;
- i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu;
- j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;
- k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
- m) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial;
- n) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- o) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

## II.2. Drepturile Societății-Administrator

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului Industrial Schwaben Business Park Petrești, Societății-Administrator S.C. Schwaben Business Park Petrești S.R.L. îi revin, în principal, următoarele

drepturi:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului Industrial sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Funcționare;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului Industrial, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial;
- c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Societatea-Administrator;
- d) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.
- e) să elaboreze regulamente noi ale parcului industrial. sau să elaboreze propuneri de modificări ale celor existente, inclusiv ale prezentului regulament. solicitând totodată aprobarea acestora din partea Consiliului Local al Comunei Petrești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

pag. nr.2 din 9

Contrasemnează:  
SECRETARUL COMUNEI

f) să fie informat de rezident despre numărul de angajați ai rezidentului care au locul de muncă în parcul industrial cu ocazia încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe, respectiv cu cel puțin 15 zile înainte de 01. ianuarie al fiecărui an calendaristic.

### III. Drepturile și obligațiile rezidenților Parcul Industrial Schwaben Business Park Petrești

#### III.1 Obligațiile rezidenților Parcul Industrial Schwaben Business Park Petrești

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator, rezidenților Parcului Industrial le revin, în principal, următoarele atribuții și obligații:

- a) în cazul în care în momentul încheierii contractului – cadru de administrare și de prestări servicii conexe procentul de ocupare a terenului unității care face obiectul acestui contract este mai mic de 12 % să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construire în termen de 3 (trei) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, astfel încât să fie atins procentajul menționat mai sus. Rezidentul va notifica Societatea-Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
- b) să înceapă lucrările de construire menționate la litera precedentă a) pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 9 (nouă) luni de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construire, conform documentației depuse la autoritatea care emite autorizația de construire;
- c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construire, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- d) să realizeze lucrările proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I: în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității, la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică, canalizare, gaze naturale și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
- j) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a Parcului Industrial;
- l) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;
- m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;
- n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;
- o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Parcului Industrial, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului Industrial;

- p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;
- q) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea-Administrator.
- r) să informeze Societatea-Administrator despre numărul de angajați ai săi care au locul de muncă în parcul industrial cu ocazia încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe, respectiv cu cel puțin 15 zile înainte de 01. ianuarie al fiecărui an calendaristic.

### III.2 Drepturile rezidenților Parcul Industrial Schwaben Business Park Petrești

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator, rezidenților Parcul Industrial Schwaben Business Park Petrești le revin, în principal, următoarele drepturi:

- dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
- orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

### IV. Infrastructura Parcul Industrial Schwaben Business Park Petrești

Parcul Industrial Schwaben Business Park Petrești dispune de următoarele utilități și dotări:

- rețea de energie electrică
- rețea de apă potabilă
- rețea de apă industrială
- rețea de canalizare
- rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcului Industrial
- rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- rețea de alimentare cu gaze naturale

Întocmirea proiectelor tehnice și obținerea avizelor și autorizațiilor necesare pentru bransamentul la utilitățile menționate mai sus, inclusiv executarea lucrărilor de bransament intră în sarcina rezidenților. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial. Legătura Parcului Industrial cu drumul național DN 19 se face prin drumul din strada Vezendiului.

### V. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului defolosință asupra unităților din Parcul Industrial Schwaben Business Park Petrești

Administrarea Parcul Industrial Schwaben Business Park Petrești se realizează, în principal, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe pe care Societatea-Administrator le încheie cu rezidenții Parcului Industrial, în urma procedurii de selecție a operatorilor economici care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament și a caietului de sarcini. Rezidenților prezenți în Parcul Industrial le este interzis să subcedeze terenul sau hala dat în folosință ori să închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății Administrator.

În cazul obținerii aprobării Societății-Administrator, noile activități trebuie să respecte profilul general de activitate al Parcului.

Rezidenților prezenți în Parcul Industrial le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

pag. nr.4 din 9

Contrasemnează:  
SECRETARUL COMUNEI

excepția situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al Parcului.

Exercitarea de către rezidenții Parcului Industrial a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune și asupra infrastructurii exclusive, condițiile și termenii de furnizare, în condițiile legii, a utilităților în cadrul Parcului Industrial, regulile referitoare la regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta Parcului Industrial, la modul de calcul al cheltuielilor individuale și al cheltuielilor colective, precum și măsurile impuse în domeniul protecției mediului vor fi reglementate distinct de către Societatea-Administrator, printr-un regulament obligatoriu adoptat conform art. 14 din Legea Nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și în baza actelor de înființare și de funcționare a Societății-Administrator.

## VI. Prețul folosinței unității (Redevența). Taxa de administrare

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul cesionării de către Societatea-Administrator a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit redevență) și taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Societatea-Administrator.

Redevența are două componente:

1. Redevența percepută de către Societatea-Administrator este în cuantum de:

- minimum 0,05 Euro/mp/an pentru cei care creează peste 30 de locuri de muncă
- minimum 0,10 Euro/mp/an pentru cei care creează între 21 și 30 de locuri de muncă
- minimum 0,15 Euro/mp/an pentru cei care creează între 11 și 20 de locuri de muncă
- minimum 0,20 Euro/mp/an pentru cei care creează între 6 și 10 de locuri de muncă
- minimum 0,25 Euro/mp/an pentru cei care creează între 4 și 5 de locuri de muncă
- minimum 0,30 Euro/mp/an pentru cei care creează între 1 și 3 de locuri de muncă

2. Redevența percepută de către Societatea-Administrator în schimbul dreptului de folosință al halei existente într-una dintre unități, această hala aparținând domeniului public al Comunei Petrești, este în cuantum de:

- minimum 0,8 Euro/mp/lună pentru cei care creează peste 30 de locuri de muncă
- minimum 0,9 Euro/mp/lună pentru cei care creează între 25-30 de locuri de muncă
- minimum 1,0 Euro/mp/lună pentru cei care creează între 20-24 de locuri de muncă
- minimum 1,1 Euro/mp/lună pentru cei care creează între 15-19 de locuri de muncă
- minimum 1,2 Euro/mp/lună pentru cei care creează între 10-14 de locuri de muncă
- minimum 1,3 Euro/mp/lună pentru cei care creează între 5-9 de locuri de muncă
- minimum 1,4 Euro/mp/lună pentru cei care creează între 1-4 de locuri de muncă

Redevențele datorate de rezident conform punctelor VI.1. și VI.2. din prezentul regulament se calculează în raport cu numărul locurilor de muncă existente în momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe, respectiv la 01. ianuarie al fiecărui an calendaristic.

Taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator este în cuantum de 0,3 Euro/mp/an (fără T.V.A.).

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de administrare și prestări servicii conexe.

Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de administrare și prestări servicii conexe, pe toată durata exploatării terenului în Parcul Industrial și se plătește anual în luna în care s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe, pe un an și pe toată durata exploatării terenului în Parcul Industrial.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



pag. nr.5 din 9

Contrasemnează:  
SECRETARUL COMUNEI



Redevența percepută de către Societatea-Administrator în schimbul dreptului de folosință al unei hale existente, se va achita de rezident cu titlu de Redevență lunară, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărei luni, cu excepția primei tranșe, care se va achita în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data încheierii contractului, ori de la data încheierii procesului-verbal de predare-primire a halei, în cazul în care această predare-primire (și inclusiv folosirea conform destinație a halei) este împiedicată la data încheierii contractului dintr-o cauză obiectivă bine definită.

În schimbul taxei de administrare, Societatea-Administrator asigură serviciile de iluminat public, de curățire și dezapezire în spații comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și va repara rețelele de utilități până la limita unității aflate în folosință.

Prețul redevenței și taxa de administrare, stabilite prin contractul /contractele încheiat/încheiate cu rezidenții, vor fi actualizate anual cu inflația din Zona Euro.

#### **VII. Durata exercitării dreptului de folosință asupra unităților disponibile în Parcul Industrial Schwaben Business Park Petrești**

În cazul atribuirii unităților disponibile durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 49 (patruzecișinouă) ani. Durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, pot fi prelungite o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților. La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

#### **VIII. Accesul în Parcul Industrial Schwaben Business Park Petrești**

Viitorul rezident al Parcul Industrial Schwaben Business Park Petrești trebuie să ofere cel puțin următoarele informații/documente care să ateste că:

##### **A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE**

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni; Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial.
- g) societatea are sediul social în Comuna Petrești

##### **B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE**

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni; Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial.
- g) Să aibă, sau să mute sediul social în Comuna Petrești

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



pag. nr.6 din 9

Contrasemnează:  
SECRETARUL COMUNEI



Viitorii rezidenți trebuie să prezinte documente care să dovedească cel puțin următoarele:

**A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE**

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea-Administrator și specificate în prezentul Regulament;
- g) Organul decizional al Societății-Administrator a aprobat realizarea investiției propuse de ofertant
- h) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- i) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- j) Dovada că au sediul social în Comuna Petrești

**B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE**

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Societatea-Administrator și specificate în prezentul Regulament;
- g) Organul decizional al Societății-Administrator a aprobat realizare documentelor investiției propusă de ofertant.
- h) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- i) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;
- j) Dovada că au sediul social în Comuna Petrești

Contractul de administrare și prestări servicii conexe având obiectiv Unitățile disponibile din Parcul Industrial pot fi încheiate numai după participarea acestora la o licitație organizată de Societatea-Administrator în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament și al caietului de sarcini al licitației deschise, respectând OUG Nr.34/2006 cu modificările și completările în vigoare și a Ordonanței de Urgentă Nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.

**IX. Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial Schwaben Business Park Petrești**

Condițiile minime obligatorii pentru accesul rezidenților în Parcul Industrial se referă la:

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



pag. nr.7 din 9

Contrasemnează:  
SECRETARUL COMUNEI



1. Suma investită în cazul unei unități fără construcții: minimum 50 EUR/mp (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta); Prin investiție se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).
2. Procentul de ocupare a terenului contractat: construcții cu acoperiș ridicate pe o suprafață inițială de minimum 12 % (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta) și maximum 45 % (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).
3. Pentru unitatea care conține hala existentă, care are o situație specială, prin investiție se înțelege valoarea totală a utilajelor necesare pentru producție în prima fază, valoarea acelor utilaje, care participă în producția realizată de locurile de muncă efectiv existente. Pentru această unitate suma investită este de 100 EUR/mp și se calculează raportată la suprafața halei.
4. Ofertele care nu îndeplinesc condițiile minime cumulativ prevăzute nu sunt luate în considerare. Pe toată durata contractelor încheiate cu Societatea-Administrator, rezidenții sunt obligați să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului și de Regulamentul de Urbanism al Parcului Industrial

#### X. Evaluarea ofertelor. Atribuirea unităților disponibile

În cazul atribuirii unităților prin procedura LICITAȚIEI DESCHISE procesul de evaluare și de selecție a ofertelor constă în parcurgerea următoarelor etape:

1. Înăuntrul perioadei menționate în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul Societății-Administrator toate documentele în forma și în perioada solicitate.
2. După verificarea existenței documentelor solicitate și a îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Asociatului Unic stabilește ofertanții câștigători și comunică în scris tuturor participanților rezultatul licitației, înăuntrul termenului precizat în anunțul de participare.
3. Contractul/contractele este/sunt atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.
4. În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Eurocenți/mp/an. În vederea stabilirii ofertantului câștigător.
5. Evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

| Nr. crt. | Parametru  | Punctaj în cazul unei parcele (puncte) |                          |
|----------|--|--|--------------------------|
|          |  | fără construcții existente             | cu construcții existente |
| 1        | Prețul oferit (cuprinzând redevența/mp/an)   | 10                                     | 10                       |
| 2        | Valoarea investiției la care se angajează  | 30                                     | 15                       |
| 3        | Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze în momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe | 50                                     | 65                       |
| 4        | Procentul de maturitate al proiectului de investiție   | 10                                     | 10                       |

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

- Punctajul pentru factorul de evaluare «Prețul oferit» se acordă astfel:

Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare. Pentru alt preț se acordă punctajul astfel:  $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$ .

- Punctajul pentru factorul de evaluare «Valoarea investiției la care se angajează» se acordă astfel:

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

pag. nr.8 din 9

Contrasemnează:  
SECRETARUL COMUNEI

Consiliul Local al Comunei Petrești

Anexa Nr.1 la Hotărârea Nr.9/2018

Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.

Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel:  $In = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$ .

• Punctajul pentru factorul de evaluare «Locurile de muncă la care se angajează» se acordă astfel:  
Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.  
Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel:  $Pn = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$ .  
Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/nespecificat) nu vor primi niciun punct.

#### **XI. Încetarea/rezilierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe,**

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:

- a) în situația în care rezidentul nu plătește, în termen de 90 (nouăzeci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Societății-Administrator în temeiul Contractului de administrare și de prestări servicii conexe;
- b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;
- e) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în prezentul Regulament ;
- f) Societatea-Administrator nu-și respectă oricare dintre obligațiile contractuale;
- g) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare ori lichidare;
- h) în alte cazuri prevăzute în contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau de legea în vigoare.

#### **i) cu acordul comun al părților.**

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe încetează prin atingerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părților, prin act adițional. În caz de încetare și/sau reziliere, Societatea-Administrator are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii, conform contractelor încheiate cu rezidenții Parcului în baza prevederilor legale. În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului/contractelor dintre rezident și Societatea-Administrator, drepturile constituite în baza acestuia/acestora vor fi radiate din Cartea Funciară.

#### **XII. Dispoziții finale**

Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial intră în vigoare la data acordării titlului de parc industrial și poate fi modificat și actualizat prin hotărârea Asociației Unice.

Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial Schwaben Business Park Petrești este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial și constituie anexă la contractele de administrare și de prestări servicii conexe și a fost aprobat prin Hotărârea nr.29/2014 a Consiliului Local al Comunei Petrești.

**ASOCIAT UNIC  
COMUNA PETREȘTI**

Petrești, la 25. ianuarie 2018

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**



Fasztűsz Ervin-János

**Contrasemnează:  
SECRETARUL COMUNEI**



Fleisz Stefan