

**Decizia nr 7 din data de 22.02.2021**  
**emisa de S.C. UTA Logistic Park S.R.L.**

**Societatea UTA Logistic Park S.R.L.**, persoana juridica romana, cu sediul in mun. Arad, str. Poetului nr. 1/C, Judetul Arad, avand CUI 18904490, inregistrata la registrul comertului cu nr. J02/1428/2006, reprezentata prin Administrator Lazar Gabriel George,

Avand in vedere necesitatea revizuirii Regulamentului de Organizare si Functionare a Parcului Industrial UTA 2 si a bugetului multimanual de cheltuieli ca urmare a demersurilor intreprinse de administratorul parcului industrial pentru optimizarea costurilor curente in actualul context pandemic (optimizare realizata, intre altele, prin inlocuirea sistemului de paza umana cu un sistem imbunatatit de supraveghere video conectat la dispeceratul unei firme de paza, implementarea unui nou sistem perimetral de detectie cu bariere si patrulare numai pe timp de noapte),

In temeiul dispozitiilor art. 11 si 14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale, adopta prezenta:

**DECIZIE**

prin care:

Art. 1 Se aproba Regulamentul de Organizare si Functionare a Parcului Industrial UTA 2 conform **Anexei 1**, elaborat de administratorul parcului industrial conform dispozitiilor art.14 din Legea nr.186/2013, precum si contractul de administrare si prestari-servicii conexe ce urmeaza a fi incheiat intre administratorul parcului industrial si rezidenti conform **Anexei 2**.

Art. 2 Se aproba bugetul multianual privind cheltuielile de mentenanta curente aferente infrastructurii comune a parcului industrial conform **Anexei 3** la prezenta decizie, precum si repartizarea acestor cheltuieli intre proprietarii de active din incinta parcului industrial din incinta parcului industrial, care vor avea sarcina de a asigura distribuirea proportionala a cheltuielilor catre chiriasii lor din aval, ca beneficiari finali ai infrastructurii si facilitatilor de care dispune parcul.

**Societatea UTA Logistic Park S.R.L.**

**Prin Administrator**





# REGULAMENT DE ORGANIZARE SI FUNCTIONARE A PARCULUI INDUSTRIAL UTA2

## PREAMBUL:

1. Parcul Industrial UTA 2 are o suprafață de 14,58 8 ha, fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Arad, delimitat astfel:
  - N - Canalul 1357 de la traversarea cu DC 1848 spre E aproximativ 720 ml;
  - E - Segmentul de 130 ml invecinare la S;
  - S - DN7/Centura N/pe 320 ml din care 60 m in dreptul OMV pana la canalul 1368
  - V- Canalul 1368 de 190 ml, apoi o portiune E-V de 127 ml / la N de o groapa de imprumut.
2. Parcul Industrial UTA 2 funcționează sub directa gestionare și administrare a SC UTA LOGISTIC PARK SRL. Parcul Industrial UTA 2 deține titlul de parc industrial pentru această suprafață în conformitate cu Legea nr. 490 din 11 iulie 2012 pentru aprobarea Ordonantei de Guvern nr. 65/2001 abrogata si prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.
3. Titlul de parc industrial este valabil pentru terenurile avand următoarele date de identificare: CF nr. 69048/N, nr. cadastrale 1271363 și 1271364; CF nr. 69049/N, nr. cadastral 1271364; CF nr. 68887/N, nr. cadastral 1271363; CF nr. 68886/N, nr. cadastral 1271363; CF nr. 68600/N, nr. cadastral 1271363; CF nr. 67630/N, nr. cadastral 1271364; CF nr. 65261/N, nr. cadastral 1271363; CF nr. 68623/N, nr. cadastral 3979; CF nr. 59390/N, nr. cadastral 1271364; CF nr. 57964/N, nr. cadastral 3979, toate aflate in proprietatea tabulara a unora din fondatorii sau rezidentii parcului.
4. La data acordării titlului de parc, conform legislatiei de la momentul respectiv, parcul industrial era administrat în temeiul unui contract încheiat între membrii Asocierii "Parcul Industrial UTA 2" și Societatea Comercială "UTA Logistic Park" - S.R.L., denumită mai jos societatea administrator, avand nr. de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad J02/1428/2006, cod unic de înregistrare 18904490. Actualmente, Parcul Industrial UTA 2 este administrat de aceeasi societate administrator constituita de fondatori, respectiv S.C. UTA Logistic Park S.R.L., in baza si in conformitate cu prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale.
5. Prezentul Regulament, însoțit de următoarele anexe:
  - Anexa 1* - Modelul contractului cadru de administrare și de prestări servicii conexe elaborat de administratorul parcului industrial;
  - Anexa 2* – Proiect buget anual/multianual.
6. In incinta Parcului Industrial UTA2 se desfasoara cu preponderenta urmatoarele activitati:
  - **industrie**, cu concentrarea pe diverse industrii de vârf ca de ex. Automotive;

- *afaceri*, în cadrul carora predomină activitățile de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- *distribuție*, în cadrul carora predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- *servicii*;
- *alimentație publică, asistență în afaceri* etc.

**7. Obiectul de reglementare al prezentului Regulament îl constituie, în principal, stabilirea cadrului general de organizare și funcționare a parcului industrial, a infrastructurii parcului industrial și a modului de repartizare între rezidenți a cheltuielilor de mentenanță aferente.**

În temeiul dispozițiilor art. 14 alin (1), (2), (3) și (5) din Legea nr. 186/ 2013, administratorul parcului își rezervă dreptul de a elabora în viitor completări ale prezentului Regulament și/ sau alte regulamente în scopul reglementării și a altor aspecte legate de organizarea și funcționarea parcului industrial.

**DEFINIȚII:**

- 1. Administratorul parcului** - persoana juridică de drept privat română și/sau străină, înființată în condițiile legii de către fondatori cu scopul de a constitui și administra parcul industrial, respectiv de a dobândi și detine titlul de parc industrial.
- 2. Rezidentul parcului** - orice operator economic, persoană juridică română și/sau străină, ONG-uri, instituții de cercetare și alte unități care nu au personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc., în cadrul parcului industrial.
- 3. Infrastructura parcului industrial** - ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial care se află în proprietatea sau în folosința administratorului parcului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial, parcuri și servicii de internet.
- 4. Infrastructura comună** - parte integrantă din infrastructura parcului industrial ce constă din părțile destinate folosinței comune de către toți/ mai mulți din rezidenții parcului a construcțiilor, instalațiilor, părților componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de telecomunicații, rețelele de alimentare cu gaze, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, precum și căile de transport de orice fel edificate pe terenul aferent parcului industrial, parcuri și servicii de internet.
- 5. Infrastructura exclusivă** - parte integrantă din infrastructura parcului industrial ce 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.
- 6. Contract de administrare și prestări servicii conexe** - contractul încheiat în formă scrisă între administratorul parcului și rezidentul parcului, prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre administratorul parcului și rezidentul parcului.
- 7. Cheltuieli de mentenanță comune** - sumele de bani datorate administratorului parcului de către rezidenții parcului, lunar, în baza contractului de administrare și prestări de servicii, ori, în temeiul legii, după caz, reprezentând contravaloarea cotei-parti proporționale din cheltuielile efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/ sau

modernizari convenite, dupa, caz asupra infrastructurii *comune*, calculate si facturate de catre administratorul parcului in conditiile si in conformitate cu prevederile prezentului regulament.

8. **Cheltuieli de mentenanta individuale** - sumele de bani datorate administratorului parcului de catre rezidentul parcului, lunar, in baza contractului de administrare si prestari servicii conexe, reprezentand contravaloarea cheltuielilor efectuate lunar de catre administratorul parcului cu lucrarile si serviciile de mentenanta, reparatii si /sau modernizari convenite , dupa caz, asupra infrastructurii *exclusive* aferente unitatii ce formeaza obiectul respectivului contract, calculate si facturate de catre administratorul parcului, in conformitate cu prevederile prezentului regulament.
9. **Contravaloare utilități** - sume de bani stabilite și datorate administratorului de către rezidenții parcului, în baza contractului de închiriere sau contractului de administrare și prestări de servicii conexe, contracte încheiate conform legislației specifice
10. **Platforma industrială** - terenul și ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport și drumuri de incintă edificate pe acesta, în scopul dezvoltării oricăror activități economice.
11. **Regulamente** - acte juridice unilaterale elaborate de către administratorul parcului, cu forță obligatorie față de toți rezidenții parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare și funcționare a parcului industrial;
12. **Taxa de administrare** - suma platibila lunar de catre fiecare rezident al parcului industrial, reprezentand cota-parte ce incumba rezidentului respectiv din totalul cheltuielilor curente, determinata prin aplicarea criteriilor de repartizare prevazute in Art.11.

## Cap. 1. PREVEDERI GENERALE

**Art. 1 Regulamentul de organizare si functionare a Parcului Industrial UTA 2** este un document intern *obligatoriu pentru toti rezidentii Parcului*, elaborat de catre Societatea Administrator, prin care se stabileste cadrul general de organizare si functionare a parcului industrial, precum si un set de reguli privind utilizarea infrastructurii parcului industrial si reglementarea modului de repartizare intre rezidenti a cheltuielilor de mentenanta aferente.

### **Art. 2 Funcționarea parcului industrial este guvernată de urmatoarele principii:**

- egalitatea de tratament pentru toți rezidenții parcului;
- neimplicarea administratorului parcului în practici abuzive împotriva rezidenților parcului;
- obligativitatea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții parcului;
- stimularea constituirii de noi locuri de munca în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

**Art. 3** Prezentul regulament este obligatoriu pentru toti rezidentii parcului industrial, respectiv atat pentru rezidentii proprietari de imobile (unitati individuale) din incinta parcului industrial si succesorii legali/ conventionali ai acestora, cat si pentru rezidentii neproprietari (ca de ex. chiriasi), care detin si exploateaza unitati individuale din incinta parcului industrial in baza unui titlu de folosinta incheiat cu sau in baza acordului dat de proprietarul imobilului sau de Societatea Administrator (dupa caz).

**Art. 4** Toate obligatiile prevazute in sarcina rezidentilor parcului vor fi respectate in mod corespunzator si de toti angajatii, chirasii/ subchirasii, precum si de orice alti prepusi ai rezidentilor. Nerespectarea oricarei obligatii decurgand din prezentul regulament de catre un prepus al unui rezident va atrage raspunderea solidara atat a rezidentului cat si a prepusului in cauza.

## Anexa 1

Nerespectarea oricarei obligatii decurgand din prezentul regulament de catre un rezident neproprietar (ca de ex. chirias, comodatari) va atrage raspunderea solidara atat a rezidentului in culpa, cat si a proprietarului care i-a inchiriat/ cedat acestuia in orice mod folosinta unitatii/ unitatilor individuale din incinta parcului.

**Art. 6** Toate obligatiile prevazute in acest Regulament sunt pe deplin aplicabile subdobanditorilor, fie acestia cu titlu universal sau particular, ai unitatilor din incinta parcului industrial. Prin subdobanditor se intelege orice persoana care dobandeste, cu titlu oneros sau gratuit, prin acte intre vii sau succesiune, drepturi in virtutea carora poate utiliza in tot sau in parte, una sau mai multe unitati din incinta parcului industrial.

**Art. 7** Prezentul Regulament a fost/ va fi adoptat de catre organul statutar executiv al Societatii Administrator si se considera ca fiind insusit in integralitatea sa de catre toti rezidentii parcului care: (i) au semnat de luare la cunostinta si acceptare a Regulamentului sau (ii) nu contesta in justitie prevederile Regulamentului in termenul si conditiile prevazute de art. 14 alin.(7) din Legea nr. 186/2013 sau (iii) desi contesta in justitie prevederile Regulamentului, contestatia lor este respinsa.

## CAP 2. INFRASTRUCTURA COMUNA A PARCULUI INDUSTRIAL UTA2

**Art. 8** Parcul Industrial UTA2 dispune de urmatoarele **dotari si utilitati**:

<b>Energie electrică (MW):</b> a. Putere instalata b. Linie electrica exista in zona (inalta, medie, joasa tensiune)	a. Putere instalata: 1000 kVA (retea disponibila in cadrul parcului) b. LEA 110
<b>Gaze (m<sup>3</sup>/h) - debit total</b>	1500 m <sup>3</sup> /h
<b>Apă potabilă (m<sup>3</sup>/h):</b>	5 l/s
<b>Apă industrială (m<sup>3</sup>/h):</b>	5 l/s
<b>Canalizare pluvială:</b>	
<b>Canalizare menajeră:</b>	Conectat la rețeaua orasului
<b>Telecomunicații și internet</b>	Rețea de telefonie și internet: Romtelecom; UPC.
<b>Altele:</b>	Drumuri de incinta pentru trafic greu de pana la 50 to

### INFRASTRUCTURA COMUNA:

**Art. 9** **Infrastructura comuna** a parcului industrial se compune in prezent din urmatoarele bunuri de folosinta comuna (aflate preponderent in proprietatea rezidentilor SC UTA SA, respectiv SC ARED SA, care au cedat folosinta acestora in favoarea Societatii Administrator):

- Caile de acces, inclusiv accesul/ accesele in parc, portile 1, 2 si 3 si terenurile corespunzatoare acestora, pana la limita parcelelor proprietate individuala aferente unitatilor individuale;
- Barierile care securizeaza caile de acces in/ din incinta parcului, cu sistemele de telecomunicatii instalate, controlabile de la distanta;
- Orice suprafete de teren ocupate de celelalte bunuri de folosinta comuna ce deserve sc unitatile individuale apartinand tuturor/ unei parti din rezidentii parcului;
- Rețelele de distributie a energiei electrice, inclusiv posturi trafo si alte instalatii auxiliare, pana la punctul de bransament al proprietatii individuale a fiecarui rezident;
- Rețele de distributie a gazului metan si alte instalatii auxiliare, pana la punctul de bransament al proprietatii individuale a fiecarui rezident;
- Rețeaua de canalizare pluviala si menajera, inclusiv camine, fosa septica si alte instalatii de punere in functiune, utilaje si amenajari auxiliare, pana la punctul de bransament al proprietatii individuale a fiecarui rezident;

- g) Reteaua de distributie a apei potabile si a apei hidrant, instalatii si amenajari conexe, pana la punctul de bransament al proprietatii individuale a fiecarui rezident;
- h) Retea de distributie a curentilor slabi pana la punctul de bransament al proprietatii individuale a fiecarui rezident;
- i) Retea de iluminat al incintei, inclusiv instalatiile si amenajarile conexe;
- j) Sisteme de supraveghere si acces, bariere cu telecoordonare, gardurile de imprejmuire ale Parcului Industrial UTA2, spatiile verzi, scuarurile si alte amenajari ale unor spatii de folosinta comuna din incinta parcului industrial
- k) Spatiile de parcare, refugiile si locurile destinate depozitarii deseurilor;
- l) Cabina poarta pentru serviciul de paza;
- m) Totemul luminat de la intrare.

#### **CHELTUIELILE DE MENTENANTA COMUNE:**

**Art. 10** Infrastructura comuna mentionata mai sus genereaza o serie de cheltuieli de mentenanta comune, precum si diverse taxe si alte costuri aferente detinerii/ autorizarii/ exploatarei infrastructurii comune care potrivit prevederilor Legii nr. 186/ 2013 se impune a fi suportate in mod proportional de toti rezidentii parcului.

**Cheltuielile de mentenanta comune** (si alte costuri conexe) aferente infrastructurii comune se impart, in principiu, in urmatoarele 2 categorii:

- **Cheltuielile de mentenanta curente**, care constau in principal in:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Paza</li><li>2. Gunoi, curatenie cu consumabilele aferente, maturat drumuri</li><li>3. Intretinere retele electrice</li><li>4. Intretinere retele apa</li><li>5. Marcaje rutiere</li><li>6. Tuns iarba, amenajari spatii verzi (scuaruri, giratie), adunat iarba + toaletare, curatare</li><li>7. Interventii (materiale: becuri, nacela, mentenanta statii pompare, etc)</li><li>8. Deratizari</li><li>9. Utilitati proprii: camere video si sisteme de supraveghere; post/ posturi transformare; cabina poarta;</li><li>10. Materiale marunte</li><li>11. Instalatii de folosinta comuna (apa, energie el, canalizare, gaz, inst. PSI, statie pompare canalizare menajera)</li><li>12. Intretinere garduri, drumuri, parcari, marcaje, vopseli</li></ol><br><ol style="list-style-type: none"><li>13. Taxa acces din drumul European - CNAIR</li><li>14. Taxe, cotizatii si servicii diverse (de ex. asistenta juridica, GDPR);</li></ol> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Bugetul anual necesar pentru acoperirea cheltuielilor de mentenanta curente este elaborat de Societatea Administrator la inceputul fiecarui an calendaristic si publicat pe web site-ul propriu al Societatii Administrator. Acest buget va putea fi elaborat si pentru o perioada de mai multi ani consecutivi.

In baza bugetului astfel elaborat, Societatea Administrator stabileste si comunica in scris **taxa de administrare** ce incumba fiecarui rezident al parcului, reprezentand cota-parte ce incumba fiecarui rezident din totalul cheltuielilor lunare de mentenanta curente, determinata prin aplicarea criteriului/ criteriilor de repartizare prevazute in Art.I I.

- **Cheltuielile de mentenanță excepționale**, care constau în principal în acele cheltuieli de mentenanță / investiții survenite în cursul unui an, a căror necesitate nu a putut fi anticipată prin bugetul de venituri și cheltuieli elaborat de Societatea Administrator la începutul anului, precum și depășirile de buget raportat la bugetul anual de venituri și cheltuieli elaborat de Societatea Administrator pentru acoperirea cheltuielilor curente. Cu titlu de exemplificare, acest capitol de cheltuieli poate include:

1. Dezapezire acces parc și drumuri de incintă (dacă este cazul)
2. Cheltuieli ocazionale (buldozere, excavatoare, reparații asfalt, vidană, etc)
3. Reparații post trafo, stație PRAM
4. Reparații conducte de alimentare apă curentă
5. Reparații rețea de canalizare până la racordul de la rețeaua orașului
6. Cheltuieli de personal îngrijitor parc, op. juridice sediu social
7. Comisioane bancare

Atat cheltuielile de mentenanță curente cât și cele excepționale se repartizează între rezidenții parcului conform Art.11 de mai jos.

#### **REPARTIZAREA CHELTUIELILOR DE MENTENANȚA COMUNE**

**Art.11** *Tot rezidenții parcului industrial sunt obligați să contribuie la suportarea cheltuielilor de mentenanță comune (și a celorlalte costuri conexe) după cum urmează:*

Repartizarea cheltuielilor de mentenanță **curente** se va realiza în baza bugetului de venituri și cheltuieli elaborat de Societatea Administrator, prin intermediul **taxei de administrare** datorate lunar de fiecare rezident al parcului.

Societatea Administrator va repartiza *in mod proportional* cheltuielile de mentenanță **curente** în funcție de suprafața de teren și construită detinută de fiecare rezident în incinta parcului industrial raportat la suprafața totală de teren/ construcții din parcul industrial .

Repartizarea cheltuielilor de **mentenanță excepționale** se va realiza în baza documentelor justificative aferente prezentate de Societatea Administrator la momentul survenirii cheltuielii (sau a necesității de a efectua cheltuiala), aplicându-se același criteriu de repartizare enunțat mai sus, în funcție de elementul de infrastructură la care se referă cheltuiala.

#### **Cap. 3 OBLIGAȚIILE PARTILOR**

**Art. 13** **Obligațiile administratorului parcului (Societății Administrator):**

- a) Stabilește regulamentele de organizare și funcționare a parcului industrial, cu forță obligatorie față de toți rezidenții parcului;
- b) Încheie contracte de administrare și de prestări de servicii conexe cu rezidenții parcului utilizând modelul de contract anexat prezentului regulament;
- c) Incasează de la rezidenții parcului sumele datorate în baza contractelor de administrare și prestări servicii conexe și/ sau în baza prezentului regulament sau a dispozițiilor legale aplicabile și aplică sancțiunile (penalitățile) prevăzute de prezentul regulament în cazul neachitării obligațiilor de plată la scadență;
- d) Efectuează lucrările și serviciile de mentenanță/întreținere, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune a parcului (iar la cerere și contra cost, și asupra infrastructurii exclusive);



## Anexa 1

- e) Încheie și negociază contractele cu furnizorii primari de utilități privind utilitățile distribuite prin intermediul infrastructurii comune a parcului;
- f) Elaborează strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial.
- g) Stabilește bugetul de venituri și cheltuieli aferent administrării parcului industrial;
- h) Agreează orice modificare privind infrastructura comună a parcului, indiferent de titularul dreptului de proprietate asupra respectivului element de infrastructură;
- i) Verifică respectarea prevederilor Regulamentului și inițiază măsuri de corectare a disfuncționalităților sesizate;
- j) Poate realiza investiții în infrastructură/dotarile parcului, în limita bugetului colectat în acest sens de la rezidenții Parcului Industrial și a eventualelor finanțări atrase în condițiile legii;
- k) Ia măsurile necesare pentru remedierea oricărei eventuale încălcări a dispozițiilor legale aplicabile parcului industrial;
- l) Exerciți orice alte drepturi conform contractelor de administrare și prestări servicii conexe semnate cu rezidenții Parcului sau conform legii;

### **Art. 14 Obligatiile rezidenților parcului:**

- a) Să folosească infrastructura comună cu diligența unui bun proprietar, să nu o degradeze sau deterioreze, cu excepția uzurii normale, în caz contrar rezidentul în culpă urmând a achita contravaloarea reparațiilor necesare.
- b) Să respecte regulile de circulație din cadrul incintei parcului industrial.
- c) Respectarea normelor de PSI, SSM și SU, în tot perimetrul parcului.
- d) Să achite lunar și în cuantumul comunicat de Societatea Administrator utilitățile consumate în incinta unității individuale pe care o detin (în măsura în care acestea le sunt furnizate prin intermediul Societății Administrator), precum și cota-parte ce le incumbă conform Cap.3 din consumurile de utilități aferente infrastructurii comune;
- e) Să nu schimbe destinația spațiului pe care îl detin în incinta parcului ori natura activității desfășurate fără acordul scris prealabil al Societății Administrator.
- f) Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- g) Să plătească Administratorului Parcului sumele datorate conform contractului de administrare și prestări de servicii conexe sau conform prevederilor prezentului regulament;
- h) Să respecte regulamentele emise de către Societatea Administrator;
- i) Să nu execute niciun fel de lucrări de intervenție asupra infrastructurii comune, respectiv să nu intervină asupra infrastructurii exclusive aferente unității individuale deținute în incinta parcului într-o manieră care ar putea deranja sau prejudicia în orice fel pe ceilalți rezidenți ai parcului;
- j) Să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Parcului Industrial UTA2 elaborate de Societatea Administrator;
- k) Să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice și de autorizare prevăzute de legislația în vigoare, precum și cele privind protecția mediului;
- l) Să transmită în termen de 2 zile calendaristice de la solicitare toate datele solicitate de Societatea Administrator/ M.D.R.AP privind: numărul de angajați la punctul de lucru din parc, natura activității

desfasurate, natura capitalului investit pentru infiintarea activitatii proprii, precum si orice alte informatii necesare pentru efectuarea raportarilor aferente parcului industrial;

- m) sa ia masurile de securitate necesare pentru proprietatea individuala si sa se asigure de respectarea planului de Securitate al Parcului de catre angajatii proprii, colaboratori si/sau vizitatori precum si sa achite contravaloarea remedierilor la sistemul de bariere, a camerelor video sau a gardurilor de imprejmuire in caz de deteriorari care s-au produs prin acte deliberate sau generate de imprudenta.
- n) sa raspunda in fata Administratorului Parcului pentru neexecutarea oricaror obligatii ce le incumba fata de Administratorul Parcului, in conformitate cu dispozitiile Legii 183/2013, si ale prezentului Regulament.
- o) sa achite penalitati de intarziere pentru serviciile neachitate conform scadelor stabilite prin prezentul Regulament.

#### **Art. 15 Obligatiile de plata ale rezidentilor parcului:**

In baza contractului de administrare si servicii conexe (sau, in lipsa unui astfel de contract, in baza prezentului Regulament si a dispozitiilor legale aplicabile) fiecarui rezident al parcului industrial ii revin urmatoarele obligatii de plata fata de Societatea Administrator:

- obligatia de plata a *taxei lunare de administrare*, reprezentand cota-parte ce incumba fiecarui rezident din cheltuielile de mentenanta curente, determinata in baza bugetului de venituri si cheltuieli si prin aplicarea criteriului de repartizare prevazut in Art.11. Cuantumul taxei lunare de administrare ce incumba fiecarui rezident va fi comunicat rezidentului de catre Societatea Administrator la inceputul fiecarui an, cu obligatia rezidentului de a achita aceasta taxa lunar, **pana in data de 15 a fiecarei luni** pentru luna in curs, sub sanctiunea platii penalitatilor de intarziere prevazute mai jos.
- obligatia de plata a *cotei-parti proportionale din cheltuielile de mentenanta exceptionale*, reprezentand cota-parte ce incumba fiecarui rezident din cheltuielile de mentenanta exceptionale, determinata prin aplicarea criteriului de repartizare prevazut in Art.11. Suma datorata conform prezentului paragraf va fi comunicata rezidentului de catre Societatea Administrator in scris, cu prezentarea documentelor justificative aferente si cu obligatia rezidentului de a achita aceasta suma in termen de **15 zile calendaristice** de la primirea solicitarii de plata emisa de Societatea Administrator, insotita de factura aferenta, sub sanctiunea platii penalitatilor de intarziere prevazute mai jos.
- obligatia de plata a *utilitatilor* distribuite de Societatea Administrator prin intermediul infrastructurii parcului. Distribuirea utilitatilor catre rezidenti (daca este cazul) se va realiza prin contorizare si repartizarea proportionala a eventualelor pierderi de pe retea, prin aplicarea tarifului practicat de furnizorii primari pentru acelasi tip / nivel de energie (sau pe unitate de masura utilitate furnizata). Suma datorata conform prezentului paragraf va fi comunicata rezidentului de catre Societatea Administrator lunar, cu obligatia rezidentului de a achita aceasta suma in termen de **7 zile calendaristice** de la primirea solicitarii de plata emisa de Societatea Administrator, insotita de factura aferenta, sub sanctiunea platii penalitatilor de intarziere prevazute mai jos.
- obligatia de plata a *oricaror alte sume datorate de rezident Societatii Administrator in baza contractului de administrare si servicii conexe*. Suma datorata conform prezentului paragraf va fi comunicata rezidentului de catre Societatea Administrator lunar (sau de cate ori este cazul), cu obligatia rezidentului de a achita aceasta suma in termen de **15 zile**

**calendaristice** de la primirea solicitarii de plata emisa de Societatea Administrator, insotita de factura aferenta, sub sanctiunea platii penalitatilor de intarziere prevazute mai jos.

**In caz de neplata a oricareia din sumele enuntate mai sus de catre rezidentul neproprietar (chirias, comodatatar etc.), obligatia de plata respectiva incumba automat rezidentului proprietar al unitatii individuale respective.**

**In caz de neplata a oricareia din sumele enuntate mai sus la scadenta stabilita, rezidentul in culpa va fi obligat la plata de penalitati in procent de 0,1% din debitul restant pentru fiecare zi de intarziere.**

## **Cap. 5 REGULI DE CONDUITA IN INCINTA PARCULUI INDUSTRIAL:**

### **Art. 16 Rezidentii care isi desfasoara activitatea in incinta parcului industrial au urmatoarele OBLIGATII:**

- a) sa asigure instructajele de protectie a muncii, PSI si SU si sa urmareasca insusirea si respectarea normelor generale de SSM, PSI si SU de catre angajatii proprii;
- b) sa asigure curatenia, igiena si salubritatea in toate spatiile utilizate, inclusiv in zonele de acces si folosinta comuna;
- c) sa se asigure de dotarea cu un numar suficient de pubele sau containere care sa asigure depozitarea tuturor deseurilor rezultate in urma activitatii desfasurate, selectate pe categorii, numai in locurile special amenajate;
- d) sa utilizeze doar pubele sau containere proprii care se vor pastra inchise, curate si aliniate ordonat si doar in spatiile rezervate acestora aflate langa unitatea individuala detinuta;
- e) este interzisa aruncarea de gunoai in spatiile comune, reprezentantii rezidentilor fiind obligati sa instruiasca angajatii, prestatorii de servicii, colaboratorii etc, in acest sens.
- f) este interzisa introducerea si/sau depozitarea in cadrul Parcului Industrial a unor substante chimice, a explozibililor sau a substantelor poluante, a deseurilor, precum si a oricaror materiale si/sau bunuri care, prin natura lor sau printr-o gresita intrebuintare, pot conduce la aparitia unor situatii periculoase, punand astfel in primejdie viata Rezidentilor si/sau integritatea Parcului Industrial UTA 2.
- g) este interzisa desfasurarea de activitati care pot impiedica buna desfasurare a activitatii vecinilor;
- h) este interzisa orice interventie asupra infrastructurii comune a Parcului, pe care fiecare rezident este obligat sa o intrebuinteze cu diligența unui bun proprietar; orice prejudiciu provocat infrastructurii sau altor bunuri de folosinta comuna vor fi imputate Rezidentului responsabil de producerea acestuia;
- i) fiecare rezident are obligatia de a-și obține individual toate avizele, autorizațiile prevăzute de lege pentru a-și desfășura activitatea legal;
- j) fiecare rezident este obligat sa efectueze accesul in Parc doar pe caile principale de acces dotate cu bariere; parcul industrial este dotat cu sistem de monitorizare a accesului prin infrarosu si paza si protectia parcului este oferita de o firma specializata care raspunde la interventie in caz de access neautorizat. Accesul auto este restrictionat prin bariere inchise, accesul auto realizandu-se doar in baza aplicatiei eWeLink - Smart Home, disponibila in Google Play (aplicatia permite utilizarea unui singur user pe mai multe dispozitive.) Accesul pietonal este liber intre orele 05:30 - 22:30, de luni pana vineri, respectiv 09:00 - 13:00, sambata, perioada in care sistemul de infrarosu este oprit, dar accesul auto va fi restrictionat si se va putea realiza doar pe baza aplicatiei. Accesul pietonal, in

afara perioadelor mentionate mai sus se va putea realiza doar prin intermediul aplicatiei care va dezactiva sistemul de monitorizare cu infrarosu.

In caz de activare eronata a sistemului este obligatorie contactarea dispeceratul la numarul de telefon : 0740 xxx xxx pentru a evita trimiterea echipei de interventie. Orice interventie implica un cost, iar in caz de declansare eronata, costul interventiei va fi refacturat.

- k) este interzisa desfasurarea in spatiile comune sau individuale a oricarei activitati generatoare de poluare fonica, poluare prin emisii de noxe sau poluare de orice alta natura;
- l) rezidentii vor utiliza strict spatiile de parcare destinate lor, nu vor ocupa sau obstructiona accesul spre locurile de parcare ale celorlalti rezidenti;
- m) este interzisa stationarea pe spatiile comune, alei sau alte cai de acces, altele decat cele definite ca si spatii de stationare pentru camioane, precum si depozitarea oricaror materiale sau marfuri de natura sa incomodeze traficul in incinta;
- n) este strict interzisa repararea autovehiculelor pe caile de incinta sau in spatiile destinate parcarilor din incinta parcului;
- o) amplasarea de reclame, bannere, casete luminoase pe fatade sau in orice alt loc din incinta parcului este permisa doar cu acordul expres al Societatii Administrator, cu respectarea legislatiei in vigoare si fara a afecta negativ aspectul estetic al Parcului, buna functionare a spatiilor din incinta sau accesul spre acestea.
- p) este interzisa realizarea de lucrari la retelele edilitare, infrastructura parcului, precum si efectuarea oricaror bransamente, puneri in functiune sau instalari de contoare sau subcontoare fara proiecte autorizate de autoritatile competente precum si fara acceptul expres al Societatii Administrator;
- q) fiecare rezident are obligatia sa informeze in cel mai scurt timp, conform prevederilor contractuale, Societatea Administrator despre orice fel de defectiuni sau avarii survenite la infrastructura comuna;
- r) de a nu angaja lucrari la fatade, cai de acces, rampe, utilitati exterioare sau orice alte lucrari ce ar putea afecta desfasurarea activitatii vecinilor, decat cu acceptul Societatii Administrator si cu respectarea conditiilor impuse de acesta;
- s) de a semna contractul de administrare si servicii conexe conform modelului atasat prezentului regulament;
- t) rezidentii noi au obligatia de a se prezenta in termen de 10 zile de la cumpararea unui activ din incinta parcului la Societatea Administrator in vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prelabile semnării contractului de administrare si servicii conexe.

**Nerespectarea de catre rezidenti a oricarei obligatii/ reguli de conduita prevazute in prezentul Regulament atrage obligarea rezidentului in culpa la plata de daune interese pentru toate prejudiciile cauzate, la care se adauga o penalitate suplimentara in suma de pana la 500 lei/ abatere. Atat daunele-interese cat si penalitatile vor fi facturate rezidentului de catre administratorul parcului industrial, care va atasa la factura dovada sarvarsirii abaterii (de ex. fotografii).**

## **Cap. 6 CONTRACTUL DE ADMINISTRARE SI PRESTARI SERVICII CONEXE**

**Art. 17** Administrarea parcului industrial se realizeaza de catre Societatea Administrator in baza contractelor de administrare si prestari de servicii conexe incheiate cu toti rezidentii din parc si/ sau in baza prevederilor prezentului Regulament care se completeaza in mod corespunzator cu prevederile legale aplicabile.

Toti rezidentii parcului industrial vor fi obligati ca in termen de **30 de zile** de la adoptarea prezentului Regulament sa incheie cu Societatea Administrator cate un contract de administrare si prestari servicii

## Anexa 1

conexe conform modelului anexat Regulamentului, in caz contrar toate prevederile si obligatiile derivate din prezentul Regulament fiind in egala masura aplicabile si obligatorii pentru toti rezidentii parcului (proprietari sau neprietari), chiar si in lipsa unui contract de administrare si prestari servicii conexe incheiat cu Societatea Administrator.

**Art. 18** Orice persoana care dobandeste pe parcurs calitatea de rezident al parcului industrial va fi obligata ca in termen de 10 zile de la dobandirea acestei calitati sa se prezinte la Societatea Administrator pentru a incheia contractul de administrare si prestari de servicii conexe conform prevederilor prezentului Regulament, in caz contrar prevederile Art.17 paragraful 2 fiind aplicabile in mod corespunzator.

**Art. 19** In cazul in care un rezident nu isi indeplineste oricare din obligatiile decurgand din prezentul regulament (incluzand dar fara a se limita la oricare din obligatiile de plata) intr-un termen de 30 de zile de la data scadentei si/ sau de la solicitarea Societatii Administrator, acest fapt va putea avea drept consecinta rezilierea unilaterala a contractului de administrare si prestari de servicii conexe prin simpla notificare de reziliere transmisa de Societatea Administrator, sistarea accesului rezidentului in culpa la infrastructura parcului si, dupa caz, sistarea furnizarii catre rezidentul in culpa a oricaror utilitati de care acesta beneficiaza prin intermediul infrastructurii parcului.

### Cap. 11 DISPOZITII FINALE

**Art. 20** Prezentul Regulament constituie anexa obligatorie la orice act de instrainare sau de cedare a dreptului de folosinta asupra oricarui imobil din incinta parcului industrial catre o terta persoana, avand caracter obligatoriu atat pentru toti rezidentii actuali, cat si pentru rezidentii viitori ai Parcului Industrial UTA2.

**Art. 21** Prezentul Regulament se completeaza in mod corespunzator cu prevederile Legii nr 186/2013 si alte acte normative in vigoare aplicabile

**Art. 22** Prezentul Regulament va fi completat de catre Societatea Administrator in functie de modificarile legislative viitoare si in functie de necesitatile Parcului.

**ADMINISTRATOR**

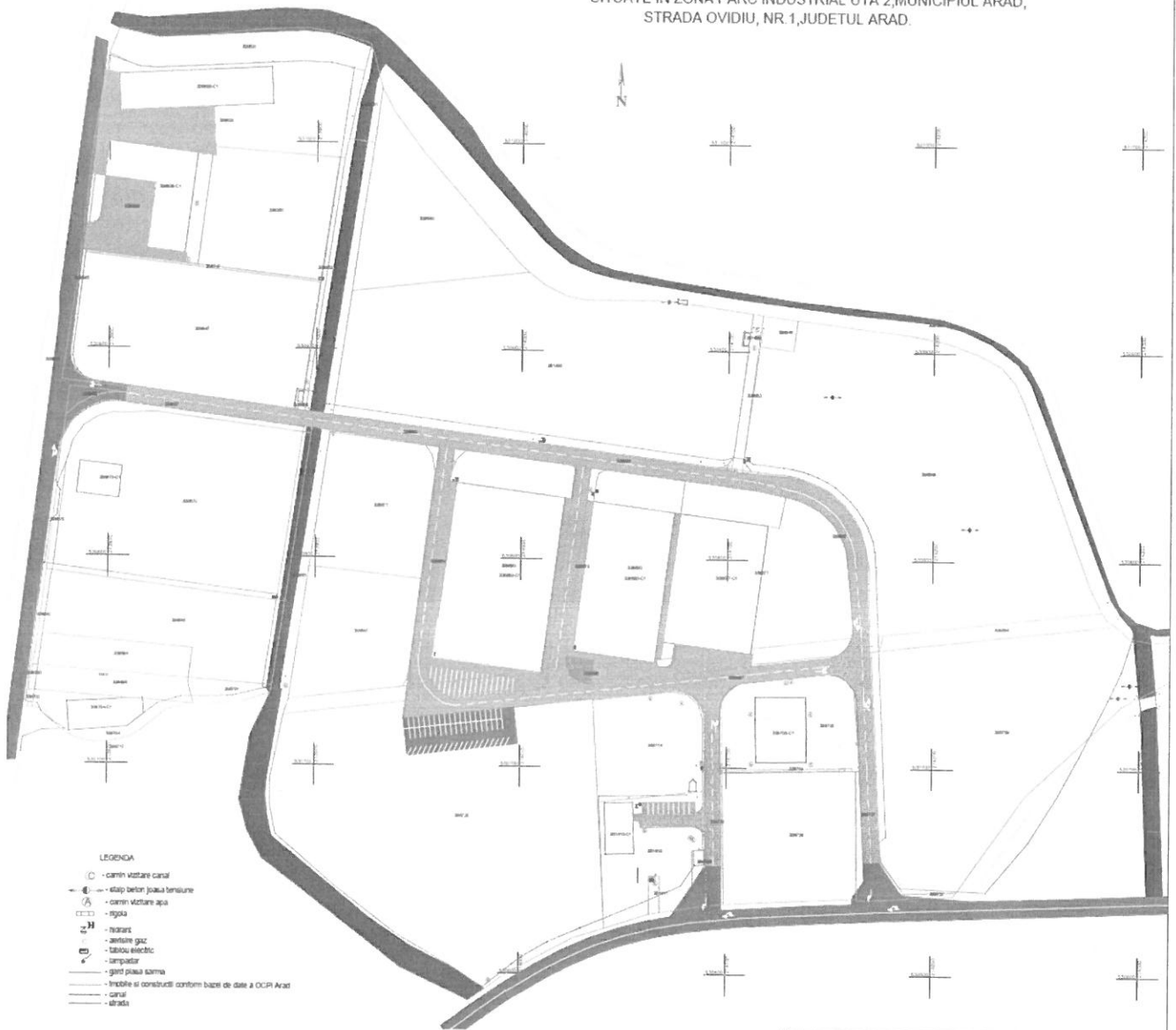
**UTA LOGISTIC PARK SRL**

reprezentata prin Lazar Gabriel George



**Anexa 1 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL UTA2**  
**Plan de situatie. Vecinatati.**

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC PENTRU IMOBILELE  
 SITUATE IN ZONA PARC INDUSTRIAL UTA 2, MUNICIPIUL ARAD,  
 STRADA OVIDIU, NR. 1, JUDEȚUL ARAD.



REPERATOARE		NUME		SEMNATURA		CENȘIA		REPERAȚIILE SÎNĂRĂ ÎNVIȘI	
REPERATOARE		S.C. ARED MANAGEMENT S.A.		Arad, Str. Pământului 10		S.C. ARED MANAGEMENT S.A.		Arad, Str. Pământului 10	
REPERATOARE		S.C. OVIDIU ARAD S.R.L.		Arad, Str. Ovidiu nr. 1		S.C. ARED MANAGEMENT S.A.		Arad, Str. Pământului 10	
REPERATOARE		NUME		SEMNATURA		SCARA		DATA	
REPERATOARE		S.C. ARED MANAGEMENT S.A.		Arad, Str. Pământului 10		1:1000		26/02/2020	
REPERATOARE		S.C. OVIDIU ARAD S.R.L.		Arad, Str. Ovidiu nr. 1		Data		Data	
REPERATOARE		S.C. ARED MANAGEMENT S.A.		Arad, Str. Pământului 10		Data		Data	

**Anexa 2 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL UTA2**  
**Draft buget anual/ multianual.**

<b>Nr. crt.</b>	<b>CHELTUIALA: CURENTA</b>	<b>Cost anual</b>
1	Servicii de paza si securitate	21.360
2	Servicii de curatenie spatii comune, materiale consumabile aferente	10.800
3	Servicii de intretinere retele electrice	12.000
4	Servicii de intretinere retele apa	2.400
5	Marcaje rutiere, semne de circulatie	4.500
6	Servicii de tuns iarba, intretinere spatii verzi, adunat resturi vegetale, toaletare	8.400
7	Interventii (materiale: becuri, nacela, mentenanta statii pompare, etc)	3.600
8	Servicii de deratizare: spatii tehnice, spati comune, PT-uri, statie pompe	3.300
9	Utilitati proprii: camere video; cabina poarta; CTP PT	7.200
10	Materiale marunte (lacate, yale, chei)	3.600
11	Instalatii de folosinta comuna (apa, energie el, canalizare, gaz, inst. PSI)	8.400
12	Servicii de intretinere garduri, drumuri, parcar, marcaje, vopseli	4.800
13	Interventii pompe menajer	4.800
14	Taxa acces din drumul European - CNADR	27.165,6
15	Taxa membru APITSIAR	1.600
16	Costuri mentenanta PSI	1.800
17	Costuri de administrator parc	48.000
18	Cheltuieli de personal, operatiuni juridice	57.600
19	Servicii de consultanta in materie de protectie a datelor personale	1.250
	<b>TOTAL GENERAL LEI</b>	<b>232.575,6</b>





**CONTRACT DE ADMINISTRARE  
SI PRESTARI SERVICII CONEXE  
NR. \_\_\_\_ din data de \_\_\_\_**

**Partile contractante:**

\_\_\_\_\_ S.A., persoană juridică română, cu sediul social în mun. Arad, str. \_\_\_\_\_, având CUI \_\_\_\_\_, reprezentata prin \_\_\_\_\_, **in calitate de REZIDENT al Parcului Industrial UTA 2,**

**Si**

**SC UTA Logistik Park SRL**, persoana juridica romana cu sediul in Arad, str. Poetului 1/C, avand CUI 18904490, inregistrata la ORC sub nr. J02/1428/2006, reprezentata prin \_\_\_\_\_, in calitate de si numita in continuare **Societate Administrator sau Administrator,**

**AVÂND ÎN VEDERE CĂ:**

1. \_\_\_\_\_ S.A. are calitatea de **rezident al Parcului Industrial UTA 2**, situat in Municipiul Arad, str. Poetului nr.1/c, caruia i-a fost acordat titlul de parc industrial în conformitate cu prevederile Legii nr. 490 din 11 iulie 2012 pentru aprobarea OG nr. 65/2001 (in prezent abrogata si inlocuita de Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale);
2. Parcul Industrial UTA 2 funcționează sub directa gestionare și administrare a SC UTA LOGISTIC PARK SRL - detinatoarea titlului de parc industrial si **Administratorul Parcului Industrial UTA 2;**

**ÎN BAZA PREVEDERILOR:**

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de organizare si functionare a Parcului Industrial UTA2 ("**Regulamentul**");

**PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE  
PRESTĂRI SERVICII CONEXE**

Avand urmatoarele prevederi:

**DEFINITII:**

Toate definitiile din cadrul Regulamentului de organizare si functionare a Parcului Industrial UTA2 ("**Regulamentul**") se vor aplica in mod corespunzator si in cadrul prezentului contract.

**CAP. I: OBIECTUL CONTRACTULUI:**

**1.1.** Obiectul prezentului contract il constituie furnizarea de catre Societatea Administrator a serviciilor specifice de **administrare a Parcului Industrial UTA 2 si a infrastructurii comune aferente acestuia**, precum si a altor servicii conexe, in termenii si conditiile revazute in Regulamentului de organizare si functionare a Parcului Industrial UTA2 si in conformitate cu prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

1.2. Obiectul contractului **include/ nu include** si furnizarea/ distribuirea catre unitatea/ unitatile individuale detinute de Rezident in incinta parcului industrial a urmatoarelor utilitati \_\_\_\_\_, prin intermediul infrastructurii comune a parcului industrial.

## **CAP. II: OBLIGATIILE PARTILOR:**

### **2.1. Obligatiile Societatii Administrator:**

- a) Stabileste regulamentele de organizare si functionare a parcului industrial, cu forta obligatorie fata de toti rezidentii parcului;
- b) Incaseaza de la Rezident sumele datorate in baza prezentului contract de administrare si prestari servicii conexe si/ sau in baza Regulamentului de organizare si functionare a Parcului Industrial UTA2 sau a dispozitiilor legale aplicabile si aplica sanctiunile (penalitatile) prevazute de contract/ regulament in cazul neachitarii obligatiilor de plata la scadenta;
- c) Efectueaza lucrarile si serviciile de mentenanta/intretinere, reparatii si/sau modernizari asupra infrastructurii comune a parcului (iar la cerere si contra cost, si asupra infrastructurii exclusive);
- d) Incheie si negociaza contractele cu furnizorii primari de utilitati privind utilitatile distribuite prin intermediul infrastructurii comune a parcului;
- e) Efectueza citirea contoarelor, calculul consumului de utilitati si refacturarea utilitatilor consumate in unitatea/ unitatile individuale detinute de Rezident (cu referire la utilitatile distribuite prin intermediul infrastructurii comune a parcului industrial), precum si stabilirea conditiilor ce trebuie indeplinite de Rezident pentru racordarea unitatii sale individuale la utilitatile parcului industrial;
- f) Asigura contractarea serviciilor de protectie si paza, curatenie, igienizare si salubritate a zonelor de folosinta comuna din incinta parcului industrial, precum si orice alte astfel de servicii necesare pentru intretinerea sau imbunatatirea infrastructurii comune a parcului industrial; in acest sens, Societatea Administrator va selecta, in baza raportului calitate - pret, cele mai bune oferte de servicii sau lucrari si va incheia in beneficiul Rezidentilor contractele de achizitie necesare, in limita bugetului aprobat pentru anul respectiv si/ sau in conformitate cu prevederile Regulamentului;
- g) Urmareste indeplinirea obligatiilor contractuale asumate de catre furnizorii de bunuri/ servicii, decurgand din contractele incheiate cu acestia in beneficiul Rezidentilor si in legatura cu infrastructura comuna a parcului industrial;
- h) Efectueaza la timp platile necesare catre furnizorii primari de utilitati/ prestatorii de servicii pentru utilitatile furnizate/ serviciile prestate in legatura cu sau prin intermediul infrastructurii comune a parcului industrial, sub conditia ca si rezidentii parcului sa isi achite la timp si in quantum corespunzator obligatiile financiare fata de Societatea Administrator;
- i) Societatea Administrator are obligatia prezentarii catre Rezidenti a unui raport anual privind activitatea desfasurata, precum si de a intocmi si comunica Rezidentilor bugetul anual/ multianual in baza caruia se va calcula taxa de administrare;
- j) Elaboreaza strategia de organizare, functionare si dezvoltare a parcului industrial;
- k) Efectueaza toate raportarile si comunicari necesare conform legii in legatura cu organizarea si functionarea parcului industrial catre forurile competente;
- l) Stabileste bugetul de venituri si cheltuieli aferent administrarii parcului industrial;
- m) Agreeaza orice modificare privind infrastructura comuna a parcului, indiferent de titularul dreptului de proprietate asupra respectivului element de infrastructura;
- n) Verifica respectarea prevederilor Regulamentului de organizare si functionare a Parcului Industrial UTA2 si initiaza masuri de corectare a disfunctionalitatilor sesizate;

- o) Poate realiza investitii in infrastructura/dotarile parcului, in limita bugetului colectat in acest sens de la rezidentii Parcului Industrial si a eventualelor finantari atrase in conditiile legii;
- p) Ia masurile necesare pentru remedierea oricarei eventuale incalcare a dispozitiilor legale aplicabile parcului industrial;

## **2.2. Obligatiile Rezidentului:**

### **2.2.1 Obligatii generale ale Rezidentului:**

- a) Sa foloseasca infrastructura comuna cu diligența unui bun proprietar, sa nu o degradeze sau deterioreze, cu exceptia uzurii normale, in caz contrar urmand a achita contravaloarea reparatiilor necesare.
- b) Sa respecte regulile de circulatie din cadrul incintei parcului industrial.
- c) Sa respecte normele de PSI, SSM si SU, in tot perimetrul parcului.
- d) Sa achite lunar si in quantumul comunicat de Societatea Administrator utilitatile consumate in incinta unitatii individuale pe care o detine (in masura in care acestea sunt furnizate prin intermediul Societatii Administrator), precum si cota-parte ce ii incumba din consumurile de utilitati aferente infrastructurii comune;
- e) Sa nu schimbe destinatia spatiului pe care il detine in incinta parcului ori natura activitatii desfasurate fara acordul scris prealabil al Societatii Administrator.
- f) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- g) să plătească Administratorului sumele datorate conform prezentului contract de administrare și prestări de servicii conexe si/sau conform prevederilor Regulamentului;
- h) să respecte regulamentele emise de către Societatea Administrator;
- i) sa nu execute niciun fel de lucrari de interventie asupra infrastructurii comune, respectiv sa nu intervina asupra infrastructurii exclusive aferente unitatii individuale detinute in incinta parcului intr-o maniera care ar putea deranja sau prejudicia in orice fel pe ceilalti rezidenti ai parcului;
- j) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Parcului Industrial UTA2 elaborate de Societatea Administrator;
- k) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice si de autorizare prevăzute de legislația în vigoare, precum si cele privind protecția mediului;
- l) sa transmita in termen de 2 zile calendaristice de la solicitare toate datele solicitate de Societatea Administrator/ M.D.R.A.P privind: numarul de angajati la punctul de lucru din parc, natura activitatii desfasurate, natura capitalului investit pentru infiintarea activitatii proprii, precum si orice alte informatii necesare pentru efectuarea raportarilor aferente parcului industrial;
- m) sa ia masurile de securitate necesare pentru proprietatea individuala si sa se asigure de respectarea planului de Securitate al Parcului de catre angajatii proprii, colaboratori si/sau vizitatori precum si sa achite contravaloarea remedierilor la sistemul de bariere, a camerelor video sau a gardurilor de imprejmuire in caz de deteriorari care s-au produs prin acte deliberate sau generate de imprudenta.
- n) sa raspunda fata de Administrator pentru neexecutarea oricaror obligatii ce ii incumba in conformitate cu dispozitiile Legii 183/2013 si ale Regulamentului.

- o) sa achite penalitati de intarziere pentru serviciile neachitate conform scadentelor stabilite prin prezentul contract.

### **2.2.2. Obligatiile de plata ale Rezidentului:**

Rezidentului ii revin urmatoarele obligatii de plata fata de Societatea Administrator:

- obligatia de plata a **taxei lunare de administrare**, reprezentand cota-parte ce incumba Rezidentului din cheltuielile de mentenanta curente, determinata in baza bugetului de venituri si cheltuieli si prin aplicarea criteriilor de repartizare prevazute in Art.11 din Regulament. Quantumul taxei lunare de administrare ce incumba Rezidentului va fi comunicat acestuia de catre Societatea Administrator la inceputul fiecarui an, cu obligatia Rezidentului de a achita aceasta taxa lunar, **pana in data de 15 a fiecarei luni** pentru luna in curs, sub sanctiunea platii penalitatilor de intarziere prevazute mai jos.
- obligatia de plata a **cotei-parti proportionale din cheltuielile de mentenanta exceptionale**, reprezentand cota-parte ce incumba Rezidentului din cheltuielile de mentenanta exceptionale, determinata prin aplicarea criteriilor de repartizare prevazute in Art.11 din Regulament. Suma datorata conform prezentului paragraf va fi comunicata rezidentului de catre Societatea Administrator in scris, cu prezentarea documentelor justificative aferente si cu obligatia rezidentului de a achita aceasta suma in termen de **15 zile calendaristice** de la primirea solicitarii de plata emisa de Societatea Administrator, insotita de factura aferenta, sub sanctiunea platii penalitatilor de intarziere prevazute mai jos.
- obligatia de plata a **utilitatilor** distribuite de Societatea Administrator prin intermediul infrastructurii parcului. Distribuirea utilitatilor catre Rezident (daca este cazul) se va realiza prin contorizare si repartizarea proportionala a eventualelor pierderi de pe retea, prin aplicarea tarifului practicat de furnizorii primari pentru acelasi tip / nivel de energie (sau pe unitate de masura utilitate furnizata). Suma datorata conform prezentului paragraf va fi comunicata rezidentului de catre Societatea Administrator lunar, cu obligatia rezidentului de a achita aceasta suma in termen de **7 zile calendaristice** de la primirea solicitarii de plata emisa de Societatea Administrator, insotita de factura aferenta, sub sanctiunea platii penalitatilor de intarziere prevazute mai jos.

## **CAP.III: PRETUL SERVICIILOR:**

**3.1.** In contrapartida serviciului de administrare a parcului industrial si a infrastructurii comune a parcului, Rezidentul va plati lunar Societatii Administrator **taxa de administrare** prevazuta de art.2.2.2.

Rezidentul va fi obligat sa efectueze plata taxei de administrare **pana in data de 15 a fiecarei luni** pentru luna in curs, sub sanctiunea platii penalitatilor de intarziere prevazute mai jos.

**3.2.** Distinct de plata taxei de administrare, Rezidentul va fi obligat sa mai achite Societatii Administrator, in conformitate cu prevederile art.2.2.2., (i) cota-parte proportionala ce ii incumba – conform criteriilor de repartizare prevazute de Art.11 din Regulament - din cheltuielile de mentenanta exceptionale (astfel cum sunt definite in Regulament), in termenii si conditiile prevazute in Regulament, precum si (ii) contravaloarea utilitatilor ce ii sunt distribuite de Societatea Administrator prin intermediul infrastructurii parcului.

Contravaloarea utilitatilor va fi facturata de catre Societatea Administrator lunar, Rezidentul avand obligatia de a achita suma ce ii incumba in termen de 7 zile calendaristice de la primirea solicitarii de plata emisa de Societatea Administrator, insotita de factura aferenta.

In cazul oricarei sume facturate/ repartizate Rezidentului conform prezentului articol, Rezidentul va avea dreptul de a emite obiectii fata de suma facturata intr-un termen de maxim 3 zile de la primirea facturii, neformularea de obiectii in acest interval urmand a fi interpretata ca acceptare la plata.

**3.3. In caz de neplata a oricareia din sumele enuntate mai sus la scadenta stabilita, Rezidentul va fi obligat la plata de penalitati in procent de 0,1% din debitul restant pentru fiecare zi de intarziere.** Suplimentar, Societatea Administrator va fi indreptatita sa aplice si orice alte remedii/ sanctiuni prevazute in Regulament (incluzand, dar fara a se limita la intreruperea furnizarii utilitatilor distribuite prin intermediul infrastructurii comune catre unitatea/ unitatile individuale detinute de Rezident in incinta parcului).

#### **CAP. IV: DURATA CONTRACTULUI:**

**4.1.** Prezentul contract este valabil incheiat de la data semnarii sale si va fi valabil pe intreaga perioada in care Rezidentul are calitatea de rezident al parcului industrial.

#### **CAP. V: INCETAREA CONTRACTULUI :**

**5.1.** Contractul poate inceta ca urmare a urmatoarelor cauze:

- a) expirarea duratei pentru care s-a incheiat;
- b) incetarea calitatii Rezidentului de rezident al parcului;
- c) rezilierea unilaterala a contractului de catre oricare din parti, ca urmare a incalcarii grave si/ sau repetate a obligatiilor celeilalte parti contractante; in caz de reziliere contractul inceteaza de drept, fara vreo formalitate suplimentara si fara interventia instantelor judecatoresti sau arbitrale, prin efectul simplei notificari transmise de catre partea inocenta; cu toate aceste, chiar si in situatia rezilierii prezentului contract, Rezidentul va ramane obligat sa isi execute obligatiile ce ii revin in calitate de rezident al parcului industrial conform legii si/ sau conform Regulamentului de organizare si functionare a Parcului Industrial UTA2;
- d) alte cauze prevazute de lege.

#### **CAP VI: LITIGII:**

**6.1.** Prezentul contract va fi interpretat si guvernata in conformitate cu legile romane. Toate litigiile de orice natura decurgand din prezentul contract vor fi solutionate, pe cale amiabila, iar daca acest lucru nu este posibil, acestea vor fi inaintate spre solutionare catre instantele de judecata competente de la locul unde este situat parcul industrial (mun. Arad).

#### **CAP VII: NOTIFICARI:**

**7.1.** Orice comunicare între părți, referitoare la prezentul Contract se va transmite în scris la adresele specificate in partea introductiva a contractului.

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

#### **CAP VIII: DISPOZIȚII FINALE:**

**8.1.** În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele.

**8.2.** Părțile convin ca termenele și clauzele acestui Contract sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților nicio informație din Contract sau în legătură cu Contractul, fără acordul prealabil expres al celeilalte părți.

**8.3.** Partile declara ca prin semnarea prezentului contract au convenit atat asupra elementelor esentiale, cat si asupra tuturor elementelor secundare ce guverneaza relatiile lor contractuale.

**8.4.** Partile declara ca atat in faza precontractuala cat si in faza incheierii contractului negocierile au fost purtate cu respectarea exigentelor bunei-credinte, ca toate clauzele contractului au facut obiectul negocierii partilor si ca nu exista niciun fel de prejudiciu ce ar putea fi invocat de catre oricare din parti in legatura cu modul de derulare a negocierilor.

**8.5.** Rezidentul declara pe proprie raspundere cunoscand si asumandu-si sanctiunile prevazute de legea penala pentru cei care fac declaratii nereale ca (i) este o persoana juridica legal constituita si in buna stare de functionare, care isi conduce si tine la zi evidenta contabila conform dispozitiilor legale in vigoare si declara si achita la termen si in totalitate obligatiile fiscale constand in impozite, taxe, contribuții la asigurarile sociale sau orice alte datorii fata de autoritatile publice sau alte subiecte de drept public, fara a avea niciun fel de astfel de restanțe, ca (ii) intreaga forta de munca intrebuintata de Rezident in incinta Parcului este angajata de catre acesta in baza unor contracte de munca incheiate cu respectarea dispozitiilor legale, neexistand nicio situatie de folosire ilegala a fortei de munca, respectiv ca (iii) achita la termen si in totalitate obligatiile fiscale constand in impozitele si contribuțiile la asigurarile sociale aferente remuneratiei personalului angajat sau orice alte obligatii fiscale similare, pentru care angajatorul are obligatia platii prin retinere la sursa, fara a exista niciun fel de sustrageri, omisiuni sau restanțe;

**8.6.** Prestatorul declara ca isi asuma integral riscul impreviziunii, obligandu-se sa isi execute intocmai si in orice conditii obligatiile contractuale asumate.

**8.7.** Prezentul contract se completeaza cu prevederile Regulamentului de organizare si functionare a Parcului Industrial UTA2, care reprezinta anexa si parte integranta din prezentul contract, precum si cu dispozitiile legale in materie.

Drept pentru care s-a redactat prezentul act in 2 exemplare originale si s-a semnat azi  
\_\_\_\_\_.

**S.C. UTA LOGISTIC PARK S.R.L.  
ADMINISTRATOR**

\_\_\_\_\_ SA

\_\_\_\_\_  
**Director General, Administrator/Director General**

Bugetul anual necesar pentru acoperirea cheltuielilor de  
 mentenanta curente ale Parcului Industrial UTA2

<b>Nr. crt.</b>	<b>CHELTUIALA: CURENTA</b>	<b>Cost anual</b>
1	Servicii de paza si securitate	21.360
2	Servicii de curatenie spatii comune, materiale consumabile aferente	10.800
3	Servicii de intretinere retele electrice	12.000
4	Servicii de intretinere retele apa	2.400
5	Marcaje rutiere, semne de circulatie	4.500
6	Servicii de tuns iarba, intretinere spatii verzi, adunat resturi vegetale, toaletare	8.400
7	Interventii (materiale: becuri, nacela, mentenanta statii pompare, etc)	3.600
8	Servicii de deratizare: spatii tehnice, spati comune, PT-uri, statie pompe	3.300
9	Utilitati proprii: camere video; cabina poarta; CTP PT	7.200
10	Materiale marunte (lacate, yale, chei)	3.600
11	Instalatii de folosinta comuna (apa, energie el, canalizare, gaz, inst. PSI)	8.400
12	Servicii de intretinere garduri, drumuri, parcare, marcaje, vopseli	4.800
13	Interventii pompe menajer	4.800
14	Taxa acces din drumul European - CNADR	27.165,6
15	Taxa membru APITSIAR	1.600
16	Costuri mentenanta PSI	1.800
17	Costuri de administrator parc	48.000
18	Cheltuieli de personal, operatiuni juridice	57.600
19	Servicii de consultanta in materie de protectie a datelor personale	1.250
	<b>TOTAL GENERAL LEI</b>	<b>232.575,6</b>

