

REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL ZĂRNEȘTI

Parcul Industrial Zărnești aflat în zona periferică mediană a orașului Zărnești, jud. Brașov având acces la drumul național DN 73 și la calea ferată se întinde pe o suprafață de 46,156 hectare.

S.C. BREM COMPANY S.A. denumită societate administrator deține titlul de Parc Industrial conform Ordinului Ministerului Administrației și Internelor nr. 129/2004, pe un teren de 46,156 hectare cu destinație industrială.

Județul Brașov este recunoscut ca zonă puternic industrializată în trecut și în prezent, ca urmare mână de lucru specializată este reperibilă atât în orașul Zărnești cât și în localitățile limitrofe.

Activitatea de administrare a Parcului Industrial Zărnești se desfășoară conform prevederilor Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Administrarea parcului industrial se realizează, în principal, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe încheiate între administratorul parcului și rezidenții parcului.

Rezidenții Parcului sunt: operatorii economici care au înregistrat sediul social sau puncte de lucru în Parcul Industrial Zărnești și își desfășoară activitatea conform legislației/normelor în vigoare și a regulamentului adoptat în acest sens.

Contractul de administrare și prestări de servicii conexe se încheie prin negociere directă sau prin orice altă formă agreată de administrator conform legislației în vigoare.

Conținutul-cadru al contractelor de prestări de servicii și administrare este elaborat de administratorul parcului și adoptat prin regulament, cu respectarea prevederilor art. 11 și 12 din legea 186/2013.

Contractul de administrare și prestări de servicii conexe va conține un pact comisoriu, conform art. 1.553 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, în conformitate cu care intervine rezilierea sa în baza notificării de reziliere convențională din partea administratorului parcului, în caz de neplată de către rezidentul parcului a sumelor convenite în contractul de administrare și prestări de servicii conexe, după mai mult de 30 de zile de la data scadenței.

Administratorul parcului și rezidenții parcului pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, orice alte pacte comisorii pentru neexecutarea altor obligații contractuale.

În caz de încetare și/sau reziliere, administratorul parcului are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe de îndată, prin mijloace proprii.

Contractul de administrare si prestări de servicii conexe înceteaza în urmatoarele cazuri:

- a) expirarea termenului;
- b) încetarea, revocarea sau anularea titlului de parc industrial;
- c) falimentul rezidentului parcului.
- d) nerespectarea cluselor contractuale de catre rezidentul parcului

Societatea–administrator deținatoarea titlului de parc industrial urmarește stimularea investițiilor directe autohtone și straine, atragerea întreprinderilor mari, mici si mijlocii și crearea de noi locuri de muncă.

S.C. BREM COMPANY S.A. urmărește in principal promovarea întreprinderilor mici si mijlocii in în Parcul Industrial Zărnești care să se realizeze activități productive ale **industriei prelucrătoare** de tipul:

- Producție de piese de schimb pentru camioane, tractoare ecc.
- tratamente termice metale
- prelucrări mecanice
- prefabricate industriale beton, beton armat
- prefabricate civile si industriale din fier , panouri
- producție elemente industrie electronică – cablaje
- prelucrare lemn si producție pellets
- prelucrare masa lemnoasa
- productie piese de schimb/elemente de racire PC
- depozit, vânzare en gros produse alimentare
- producția de energie electrica
- servicii,
- import/ export

În vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, pe lângă activitățile predominante care conferă domeniul de specializare al parcului industrial se desfășoara o serie de **servicii conexe** și anume: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii de evidență contabilă, contacte de afaceri cu parteneri nationali si internationali , sprijin pentru dezvoltarea parteneriatelor interne si internaționale, asistență în afaceri,

Prin prezentul Regulament de Funcționare se reglementează, procedura de selecționare si funcționare a rezidenților *Parcului Industrial Zarnesti*.

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, **rezidenții ai Parcului Industrial** sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații *non*-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul *Parcului Industrial Zărnești*.

Calitatea de rezident al *Parcului Industrial Zărnești* se dobândește la data stabilirii sediului social /punct de lucru al firmei în Parcul Industrial sau a încheierii de către rezident a unui contract de vânzare/cumpărare, chirie, teren,birou, depozit sau hală industrială, administrare și prestări servicii conexe, distribuție etc. cu societatea administrator S.C. BREM COMPANY S.A.

Rezidenții din Parcul Industrial Zărnești, sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului și măsuri de protecția muncii.

I. Facilitati

Titlul de parc industrial conferă administratorului și rezidenților parcului dreptul la următoarele facilități:

- a) scutire de la plata taxelor percepute pentru modificarea destinației sau pentru scoaterea din circuitul agricol a terenului aferent parcului industrial;
- b) scutire de la plata impozitului pe terenuri, corespunzător terenului aferent parcului industrial, potrivit prevederilor art. 257 lit. I) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare; c) scutire de la plata impozitului pe clădiri, corespunzător clădirilor care fac parte din infrastructura parcului industrial, în conformitate cu legislația în vigoare.
- c) scutiri, numai cu acordul autorităților publice locale, de la plata oricărui taxă datorate bugetelor locale ale unităților administrativ-teritoriale pentru eliberarea oricărui certificate de urbanism, autorizații de construire și/sau autorizații de desființare de construcții pentru terenurile și clădirile din infrastructura parcului, ce fac parte integrantă din parcul industrial;
- d) alte facilități ce pot fi acordate, potrivit legii, de autoritățile administrației publice locale.
 - Măsurile de ajutor de stat prevăzute de prezenta lege se acordă conform schemei de ajutor de stat promovată de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice în termen de maximum 60 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi.
 - Administratorul parcului are obligația să transmită, anual, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice un raport privind calculul facilităților de care a beneficiat.

II. Obligațiile Societății-Administrator

Parcul Industrial Zărnești funcționează sub directă gestionare și administrare realizată de societatea administrator S.C. BREM COMPANY S.A.

Societății-Administrator SC BREM COMPANY S.A. îi revin în cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului Industrial Zărnești următoarele atribuții și obligații,

- a) să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului;

- b) să asigure selecția rezidenților Parcului, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme/legi aplicabile
- c) să asigure obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, a respectului reciproc,
- d) să asigure obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului, a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- e) să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului potrivit prezentului Regulament;
- f) să asigure rezidenților Parcului 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/autorizațiilor încheiate conform legii;
- g) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial conform clauzelor prevăzute în contractul de administrare a prezentului regulament și a legislației aplicabile.
- h) să efectueze lucrările de mentenanță, reparații sau modernizări după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive sau comune;
- i) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii de utilități,
- j) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- k) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- l) societatea administrator gestionează fondurile financiare obținute din activitatea de administrare a parcului industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial;
- m) poate atrage, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial, orice sursă de finanțare de la orice instituție de credit în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a oricăror proiecte investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau rețehnologizare a infrastructurii parcului industrial;
- n) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

III. Drepturile Societății-Administrator

Societății S.C. BREM COMPANY S.A., administratorul Parcului Industrial Zărnești, îi revin, următoarele drepturi în cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului,

- a) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a *Parcului Industrial Zărnești*;
- b) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului
- 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.

IV. Obligațiile rezidenților Parcului Industrial Zărnești

rezidenților Parcului le revin, următoarele atribuții și obligații în cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator SC BREM COMPANY S.A.:

- a) să participe conform contractului de administrare și a prezentului regulament în mod proporțional la cheltuielile necesare pentru întreținerea spațiilor, străzilor și rețelelor comune pe toată perioada existenței sediului social sau al punctului de lucru în incinta Parcului Industrial.
- b) să informeze societatea administrator în cazul mutării sediului societății;
- c) să informeze de îndată societatea administrator în cazul subînchirierii spațiilor în cadrul imobilelor deținute în proprietate/chirie altor firme, acestea având obligația de a se prezenta la sediul firmei administrator al parcului în vederea semnării contractului de administrare în maxim 10 zile de la semnarea contractului de chirie.
- d) să informeze eventualii colaboratori că accesul la utilitățile parcului industrial este permis exclusiv firmelor care au încheiat contracte de furnizare sau distribuție cu societatea administrator.
- e) să informeze societatea administrator pentru orice fel de abuzuri cu privire la accesul la rețelele de utilități și acces din Parcul Industrial.

- f) 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;
- g) 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;
- h) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- i) 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 și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- j) 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 S.C. BREM COMPANY S.A.;
- k) să nu ceseze față de terți drepturile izvorâte din contractul de administrare și prestări servicii conexe.
- l) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
- m) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- n) să adopte și să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial Zărnești*;
- o) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, cu excepția uzurii normale, să execute lucrări de întreținere ordinară pentru unitățile și infrastructura exclusivă aferentă.
- p) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;
- q) 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;
- r) În Parcul Industrial Zărnești este interzis Rezidenților să lase câinii/animale domestice libere în spațiile comune/publice, sau pe strazile Parcului.
- s) Rezidenții Parcului sunt obligați să țină câinii/animalele legați sau închiși în propria curte atât pe parcursul zilei cât și în timpul nopții. Câinii/animalele găsite în spațiile comune/publice sau pe strazile Parcului Industrial sunt considerate fără stăpân și sunt tratați conform prevederilor legislației specifice în vigoare.
- t) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial Zărnești*,
- u) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare și privind protecția mediului.
- v) să plătească la termenele stabilite prin contracte sumele datorate firmei administrator .

V. Drepturile rezidentilor Parcului Industrial Zarnesti

Rezidenților Parcului Industrial Zarnesti le revin următoarele drepturi în cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator BREM COMPANY S.A.:

- a) 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 distribuitorii/furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
- b) 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;
- c) 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.

VI. Infrastructura Parcului Industrial Zarnesti

Parcul Industrial Zarnesti dispune de următoarele utilități și dotări:

- a) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- b) rețea de apă
- c) rețea de canalizare menajeră
- d) rețea de canalizare pluvială
- e) rețea de energie electrică medie și joasă tensiune
- f) rețea de iluminat stradal în *Parcul Industrial Zarnesti*
- g) *fibra optica*

Racordarea la rețelele Parcului Industrial se va face printr-un camin la limita proprietatii /parceleii fiecărui rezident .

Fiecare parcelă va avea acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial.

În ceea ce privește alimentarea cu gaz metan, racordarea la rețeaua de gaze naturale a Parcului Industrial se va realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către S.C. Distrigaz S.A. (furnizorul de gaze naturale) și a unui acord de principiu emis de către S.C. BREM COMPANY S.A.

Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețeaua Parcului Industrial intră în sarcina rezidenților interesați.

VII. Raspunderea juridică a rezidenților parcului

Rezidenții Parcului Industrial Zărnești răspund față de **S.C. BREM COMPANY S.A.** pentru neexecutarea oricăror obligații ce le incumbă față de administratorul parcului, în conformitate cu dispozițiile legii n. 186/2013 a regulamentelor, precum și cu clauzele contractului de administrare și prestări de servicii conexe.

Pentru nerespectarea oricăror obligații ce izvorăsc din dispozițiile legii n. 186/2013 regulamente și/sau contractul de administrare și prestări de servicii conexe, administratorul parcului este îndrituit să aplice penalități împotriva rezidenților parcului, în conformitate cu contractele, regulamentele și legislația în vigoare.

VIII. Modalitatea exercitării dreptului de folosință asupra unităților disponibile în Parcul Industrial Zărnești

În *Parcul Industrial Zărnești* **le este interzis** Rezidenților prezenți să subcedeze terenul/imobilul în folosință/chirie sau să vândă ori să subînchirieze spațiile fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

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

Rezidenții prezenți în *Parcul Industrial Zărnești* **au obligația de a anunța** Societății-Administrator **intenția de a** schimba profilul inițial al activității în considerarea căruia a fost acceptat ca rezident al Parcului cu scopul dezvoltării și adaptării producției proprii la cerințele de piață.

Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea legislației în vigoare.

Taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator va fi precizată în cadrul contractului de administrare.

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a contractului de vânzare-cumpărare a terenului a contractului de chirie, sau dare în folosință.

Taxa de administrare se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului de chirie, vânzare/cumpărare sau orice alt fel de contract care îi dă dreptul de a deveni rezident al Parcului Industrial.

Contractul de administrare și prestări servicii conexe, este anexa la oricare tip de contract semnat de către rezidentul Parcului cu firma Administrator pe toată durata exploatării terenului în *Parcul Industrial Zărnești*.

În schimbul taxei de administrare, Societatea-Administrator asigură serviciile de iluminat public, de curățire și deșăpezire în spații comune, de supraveghere a accesului în Parcul Industrial Zărnești și în spațiile comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și va efectua demersurile necesare

întreținerii și reparării rețelelor de utilități până la limita unității aflate în folosință/în proprietate.

În urma închirierii/cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea/inchirierea terenului la administrația *Parcului Industrial Zărnești* în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar/chiriaș a unor daune în suma de 30 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul *Parcului Industrial Zărnești*, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu S.C. BREM COMPANY S.A.

IX. Accesul în Parcul Industrial Zărnești A PERSOANELOR JURIDICE

In Parcul Industrial Zărnești sunt admise persoane juridice ROMANE SAU STRAINE

Care corespund cel puțin următoarelor criterii

- desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă legislația în vigoare și regulamentul de activitate al *Parcului Industrial Zărnești*.
- este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România sau în străinătate
- administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- 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;
- furnizează date reale în documentele de calificare;

Pentru demonstrarea îndeplinirii acestor cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar și un certificat constatator eliberat de ONRC.

X. Dispoziții finale

Regulamentele sunt acte juridice unilaterale pe care administratorul parcului le adoptă cu respectare dispozițiilor legii 186/2013 prin care se reglementează orice aspect care vizează organizarea funcționarea și dezvoltarea parcului industrial cu putere generală obligatorie față de toți rezidenții parcului.

Prezentul Regulament de Funcționare a Parcului Industrial Zărnești este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului Industrial Zărnești și constituie anexă la contractele de administrare și de prestări servicii conexe.

Proiectul regulamentului se publică pe web site-ul propriu al administratorului parcului și va fi adoptat conform prevederilor legii 186/2013 art. 14.

