




# 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 SRI., societate deținută majoritar de către fondatorul S.C. UTA S.A. Parcul Industrial UTA 2 deține titlul de pare 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 pare 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 pare, conform legislației 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 aceeași societate administrator constituita de fondatori, respectiv S.C. UTA Logistic Park S.R.L., în baza și în conformitate cu prevederile Legii nr.186 2013 privind constituirea și funcționarea 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* – Draft fila buget anual.

6. In incinta Parcului Industrial UIA2 se desfasoara cu preponderenta urmatoarele activitati:
- *industrie*, cu concentrarea pe diverse industrii de vârf ca de ex. Automotive;
  - *afaceri*, in 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.** In temeiul dispozițiilor art. 14 alin (1), (2), (3) și (5) din Legea nr. 186/2013, administratorul parcului își rezerva 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 deține 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 sau 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 si prestari servicii conexe** - contractul incheiat in formă scrisă între administratorul parcului și rezidentul parcului, prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre administratorul parcului și rezidentul parcului, in sensul că le reglementează drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind asigurarea folosinței a uneia sau mai multor unități, precum și asigurarea tuturor și oricăror utilități și servicii necesare activităților desfășurate în cadrul parcului industrial, dintre care enumerăm, cu titlu exemplificativ: furnizarea de gaze naturale, energie termică, apă, servicii de canalizare, servicii de telecomunicații, folosința căilor de transport de orice fel edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial, de către administratorul parcului, în schimbul plății contravalorii acestora de către 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-parte proportionale din cheltuielile efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrarile și serviciile de mentenanță, reparatii și sau modernizări convenite, după, caz asupra infrastructurii comune, calculate și facturate de către administratorul parcului în condițiile și în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
  8. **Cheltuieli de mentenanță individuale** - sumele de bani datorate administratorului parcului de către rezidentul parcului, lunar, în baza contractului de administrare și prestări servicii conexe, reprezentând contravaloarea cheltuielilor efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrarile și serviciile de mentenanță, reparatii și sau modernizări convenite - după caz, asupra infrastructurii exclusive aferente unitatii ce formeaza obiectul respectivului contract, calculate și facturate de către administratorul parcului, în 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 platibilă lunar de către fiecare rezident al parcului industrial, reprezentând cota-parte ce incumba rezidentului respectiv din totalul cheltuielilor curente, determinată prin aplicarea criteriilor de repartizare prevăzute în Art.11.

## Cap. 1. PREVEDERI GENERALE

**Art. 1 Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului Industrial UTA 2** este un document intern *obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului*, elaborat de către Societatea Administrator, prin care se stabilește cadrul general de organizare și funcționare a parcului industrial, precum și un set de reguli privind utilizarea infrastructurii parcului industrial și reglementarea modului de repartizare între rezidenți a cheltuielilor de mentenanță aferente.

**Art. 2 Funcționarea parcului industrial este guvernată de următoarele 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 muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.
- 



**Art. 3** Prezentul regulamentul 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, chiriasii, subchiriasii, 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.

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 industrial.

**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 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 au contestat in justitie prevederile Regulamentului in termenul si conditiile prevazute de art. 14 alin.(7) din Legea nr. 186/2013 *sau* (iii) desi au contestat in justitie prevederile Regulamentului, contestatia lor a fost 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 totala instalata b. Putere disponibila c. Daca nu exista putere disponibila ce fel de linie electrica exista in zona (inalta, medie, joasa tensiune)	a. Putere instalata: 1MW *(retea disponibila in cadrul parcului) b. 800 kW c. LEA 110
<b>Gaze (m<sup>3</sup>/h)</b> a. debit total b. debit disponibil	a. PCS (kWh/mc) 10.497 b. La nevoie poate fi suplimentat pe costul beneficiarului.
<b>Apă potabilă (m<sup>3</sup>/h):</b>	10l/s
<b>Apă industrială (m<sup>3</sup>/h):</b>	10l/s
<b>Canalizare pluvială:</b>	
<b>Canalizare menajeră:</b>	Conectat la rețeaua orașului
<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):





- a) Căile de acces, portile 1, 2 și 3 și terenurile corespunzătoare acestora, până la limita parcelelor proprietate individuală aferente unităților individuale;
- b) Barierele care securizează căile de acces în/ din incinta parcului, cu sistemele de telecomunicații instalate, controlabile de la distanță;
- c) Orice suprafețe de teren ocupate de celelalte bunuri de folosință comună ce deservește unitățile individuale aparținând tuturor unei părți din rezidenții parcului;
- d) Rețelele de distribuție a energiei electrice, inclusiv posturi trafo și alte instalații auxiliare, până la punctul de bransament al proprietății individuale a fiecărui rezident;
- e) Rețele de distribuție a gazului metan și alte instalații auxiliare, până la punctul de bransament al proprietății individuale a fiecărui rezident;
- f) Rețeaua de canalizare pluvială și menajeră, inclusiv camine, fosa septică și alte instalații de punere în funcțiune, utilaje și amenajări auxiliare, până la punctul de bransament al proprietății individuale a fiecărui rezident;
- g) Rețeaua de distribuție a apei potabile și a apei hidrant, instalații și amenajări conexe, până la punctul de bransament al proprietății individuale a fiecărui rezident;
- h) Rețea de distribuție a curenților slabi până la punctul de bransament al proprietății individuale a fiecărui rezident;
- i) Rețea de iluminat al incintei, inclusiv instalațiile și amenajările conexe;
- j) Sisteme de supraveghere și acces, bariere cu telecoordonare, gardurile de împrejmuire ale Parcului Industrial UTA2, spațiile verzi, scuarurile și alte amenajări ale unor spații de folosință comună din incinta parcului industrial;
- k) Spațiile de parcare, refugiile și locurile destinate depozitării deșeurilor;
- l) Cabina poartă pentru serviciul de pază;
- m) Totemul luminat de la intrare.

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

**Art. 10** Infrastructura comună menționată mai sus generează o serie de cheltuieli de mentenanță comună, precum și diverse taxe și alte costuri aferente deținerii/ autorizării/ exploatării infrastructurii comune care potrivit prevederilor Legii nr. 186/ 2013 se impune a fi suportate în mod proporțional de toți rezidenții parcului.

**Cheltuielile de mentenanță comună (și alte costuri conexe) aferente infrastructurii comune se împart, în principiu, în următoarele 2 categorii:**

➤ **Cheltuielile de mentenanță curente**, care constau în principal în:

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Paza</li><li>2. Gunoi, curățenie consumabile (platformă, drumuri), maturat drumuri</li><li>3. Intretinere rețele electrice</li><li>4. Intretinere rețele apă</li><li>5. Marcaje rutiere</li><li>6. Tuns iarba, amenajări spații verzi (scuaruri, giratie), adunat iarba + toaletare, curățare PET</li><li>7. Intervenții (materiale: becuri, nacela, mentenanță stații pompare, etc)</li><li>8. Deratizari: camere video; PT-uri</li><li>9. Utilități proprii: camere video; cabina poartă; CTP PT</li><li>10. Materiale marunte (lacate, yale, chei, detergenți)</li><li>11. Instalații de folosință comună (apa, energie el, canalizare, gaz, inst. PSI)</li><li>12. Intretinere garduri, drumuri, parcuri, marcaje, vopseli</li></ol> |
|---|



- 13. Intretinere pompe de menajer
- 14. Taxa acces din drumul European - CNADR
- 15. Taxa membru APITSIAR

- 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.  
In baza bugetului anual 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 de repartizare prevazut in Art.11.
- **Cheltuielile de mentenanta exceptionale**, care constau in principal in acele cheltuieli de mentenanta investitii survenite in cursul unui an, a caror necesitate nu a putut fi anticipata prin bugetul de venituri si cheltuieli elaborat de Societatea Administrator la inceputul anului, precum si depasirile de buget raportat la bugetul anual de venituri si cheltuieli elaborat de Societatea Administrator pentru acoperirea cheltuielilor curente. Cu titlu de exemplificare, acest capitol de cheltuieli poate include:

- 1. Deszapezire acces parc si drumuri de incinta (daca este cazul)
- 2. Cheltuieli ocazionale (buldozere, escavatoare, reparatii asfalt, vidanja, etc)
- 3. Reparatii post trafo, statie PRAM
- 4. Reparatii conducte de alimentare apa curenta
- 5. Reparatii retea de canalizare pana la racordul de la reseaua orasului
- 6. Cheltuieli de personal ingrijitor parc, op. juridice sediu social
- 7. Comisioane bancare

Atat cheltuielile de mentenanta curente cat si cele exceptionale se repartizeaza intre rezidentii parcului conform Art.11 de mai jos.

#### REPARTIZAREA CHELTUIELILOR DE MENTENANTA COMUNE

**Art.11** *Toti rezidentii parcului industrial sunt obligati sa contribuie la suportarea cheltuielilor de mentenanta comune (si a celorlalte costuri conexe) dupa cum urmeaza:*

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

Societatea Administrator va repartiza cheltuielile de mentenanta **curente** prin aplicarea urmatoarelor **criterii** pentru fiecare tip de cheltuiala:

Tip cheltuiala: COMUNA	Modalitate de repartizare:
Paza	Raportat la numarul de operatori economici care isi desfasoara activitatea in parc.
Gunoii, curatenie consumabile (platformă, drumuri), maturat drumuri	Raportat la numarul de personal al operatorilor economici care isi desfasoara activitatea in parc.
Intretinere retele electrice	Raportat la capacitatea instalatiei si consumul mediu realizat.



Intretinere retele apa	Raportat la capacitatea instalatiei si consumul mediu realizat.
Marcaje rutiere	Redistribuit doar la ARED, UTA, DUMIVEST. La adaugarea unor noi rezidenti si odata cu extinderea spatiilor comune, se poate rediscuta / reimparti.
Tuns iarba, amenajari spatii verzi (scurari, giratie), adunat iarba + toaletare, curatare PET	Raportat la numarul de operatori economici care isi desfasoara activitatea in parc
Interventii (materiale: becuri, nacela, mentenanta statii pompare, etc)	Raportat la consumurile medii realizate.
Deratizari: camere video: PT-uri	Raportat la numarul de operatori economici din parc.
Utilitati proprii: camere video; cabina poarta: CTP PT	Raportat la numarul de operatori economici din parc.
Cheltuieli ocazionale (buldozere, escavatoare, reparatii asfalt, vidanija, etc)	Raportat la numarul de operatori economici din parc.
Materiale marunte (lacate, yale, chei, detergenti)	Raportat la numarul de operatori economici din parc.
Instalatii de folosinta comuna (apa, energie el, canalizare, gaz, inst. PSI)	Raportat la capacitatea instalatiei, utilizatorii efectivi si consumul mediu realizat.
Intretinere garduri, drumuri, parcari, marcaje, vopseli	Raportat la numarul de operatori economici din parc.
Interventii pompe menajer	Raportat la volumul de apa mediu consumat de fiecare rezident
Taxa acces din drumul European - CNADR	Raportat la numarul de operatori economici care isi desfasoara activitatea in parc.
Taxa membru APITSJAR	Raportat la numarul de operatori economici care isi desfasoara activitatea in parc.
Cheltuieli de personal ingrijitor parc, op. juridice sediu social	Raportat la numarul de operatori economici care isi desfasoara activitatea in parc.
Comisioane bancare	Raportat la numarul de operatori economici care isi desfasoara activitatea in parc.

Repartizarea cheltuielilor de **mentenanta exceptionale** se va realiza in baza documentelor justificative aferente prezentate de Societatea Administrator la momentul survenirii cheltuielii (sau a necesitatii de a efectua cheltuiala), aplicandu-se acelasi criteriu de repartizare enuntat mai sus, in functie de elementul de infrastructura la care se refera cheltuiala.

Se mentioneaza in mod expres ca in cazul acelor rezidenti care (i) in contractele de vanzare-cumparare aferente unitatilor lor individuale au stipulat o suma forfetara anuala reprezentand contributia lor obligatorie la cheltuielile de mentenanta comune aferente Parcului Industrial UTA 2 sau (ii) in protocoale individuale incheiate cu Societatea Administrator au agreat valoarea: plafonul maxim, lunar sau anual, al contributiei lor la cheltuielile de mentenanta comune aferente Parcului Industrial UTA 2, **valoarea contributiei lor la cheltuielile de mentenanta comune aferente parcului industrial, platibila Societatii Administrator in temeiul prezentului regulament, va fi limitata la nivelul prevazut in contractele de vanzare-cumparare/ protocoalele individuale.**

### Cap. 3 OBLIGATIILE PARTILOR

#### Art. 13 Obligatiile administratorului parcului (Societatii Administrator):

- Stabileste regulamentele de organizare si functionare a parcului industrial, cu forta obligatorie fata de toti rezidentii parcului;



- b) Încheie contracte de administrare și de prestări de servicii conexe cu rezidenții parcului utilizând modelul de contract anexat prezentului regulament;
- c) Încasează 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);
- 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 anual 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 dotările 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;

#### **Art. 14 Obligațiile 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 culpa 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 deține (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 deține 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) 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 prevăzute de legislația în vigoare, precum si cele privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru activitățile pe care le desfășoara in incinta unității/unităților individuale, după caz;
- l) sa transmita in termen de 2 zile calendaristice de la solicitare toate datele solicitate de Societatea Administrator M.D.R.AP privind: numarul de angajati la punctul de lucru din pare, natura activitatii desfășurate, 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 seadentelor stabilite prin prezentul contract.

#### **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. Cuanumul 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 OBLIGATI:**

- a) sa asigure instructajele de protectie a nuncii, PSI si SU si sa umareasca 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 gunoane 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 diligena 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-si obtine individual toate avizele, autorizatiile prevazute de lege pentru a-si desfasura activitatea legal;
- j) fiecare rezident este obligat sa efectueze accesul in Parc doar pe calea principala de acces dotata cu bariera;
- 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 defectuni 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 luarii in evidenta si intocmirii formalitatilor prealabile semnării contractului de administrare si servicii conexe.

## **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 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 neproprietari), chiar si in lipsa unui contract de administrare si prestari servicii conexe incheiat cu Societatea Administrator.



8

**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.

#### ADMINISTRATIA

SC PARC LOGISTIC UTA SRL

Prin SC IMOTRUST FACILITY MANAGEMENT SA



AVIZAT:

SC ARED SA

Prin Dl. DAN JIMBODAN

SC UTASA

Prin Dna. CRISTINA ANA DEAC





8

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



△



**Anexa 2 la REGULAMENTUL DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL UTA2**  
**Draft buget annual cheltuieli comune.**

**DRAFT BUGET ANUAL**

Nr. crt.	A	B
	<b>CHELTUIALA CURENTA</b>	
1	Paza	
2	Gunoii, curatenie consumabile, maturat drumuri	
3	Intretinere retele electrice	
4	Intretinere retele apa	
6	Marcaje rutiere	
7	Tuns iarba, amenajari spatii verzi (scurari, giratie), adunat iarba + toaletare, curatare PET	
8	Interventii (materiale: becuri, nacela, mentenanta statii pompare, etc)	
9	Deratizari: camere video; PT-uri	
10	Utilitati proprii: camere video; cabina poarta; CTP PT	
11	Materiale marunte (lacate, yale, chei, detergenti)	
12	Instalatii de folosinta comuna (apa, energie el, canalizare, gaz, inst. PSI)	
13	Intretinere garduri, drumuri, parcuri, marcaje, vopseli	
14	Interventii pompe menajer	
15	Taxa acces din drumul European - CNADR	
16	Taxa membru APITSIAR	
17	Cheltuieli de personal, op. juridice	
18	Comisioane bancare	
	<b>TOTAL GENERAL LEI</b>	

