

## Preambul

**Cluj Innovation Park S.A.**, denumită în continuare **Societatea-Administrator**, gestionează parcul industrial Cluj Innovation Park, amplasat pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj, str. Lombului, FN, în suprafață de 18,10 ha, care cuprinde două structuri de sprijinire a afacerilor, după cum urmează:

- Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative (**CREIC**)
- Tehnologie Evoluție Antreprenoriat și Microintreprindere (**TEAM**).

**Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative (CREIC)**- a fost constituit în scopul stimulării apariției locurilor de muncă și a dezvoltării economiei regionale ca urmare a promovării industriilor creative și IT&C. CREIC se va dezvolta ca o structură de sprijinire a afacerilor axată pe oferirea de servicii și facilități integrate firmelor care activează în domeniul industriilor creative, IT&C și care oferă servicii de suport afaceri.

**Tehnologie Evoluție Antreprenoriat și Microintreprindere (TEAM)** – a fost constituit în scopul valorificării potențialului antreprenorial industrial existent în regiunea N-V. Astfel, antreprenorii și IMM-urile care activează în sfera industriilor prelucrătoare și a serviciilor vor fi principalii beneficiari ai acestei structuri.

În conformitate cu prevederile planurilor de afaceri care stau la baza funcționării ambelor structuri, societatea de administrare va avea în principal următoarele atribuții:

- Răspunde de administrarea parcului industrial;
- Încheie contracte cu rezidenții parcului industrial;
- Asigură integritatea patrimoniului parcului industrial;
- Desfășoară activități de atragere a investițiilor pentru dezvoltarea parcului industrial;
- Stabilește și menține relații cu rețelele internaționale de incubatoare sau centre care activează în domeniul industriilor creative;
- Reprezintă parcul industrial în relațiile cu autoritățile publice centrale și locale;
- Creează și întreține baza de date cu profilul activității parcului industrial;



Prezentul regulament stabilește cadrul general al regulilor privind modul în care funcționează parcul industrial în relația cu entitățile care doresc să **închirieze spații** în facilitățile deja construite și cu firmele care doresc să **aceseze suprafețe de teren** disponibile și să beneficieze de serviciile Parcului industrial Cluj Innovation Park. În cuprinsul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

- **administratorul parcului** – societatea Cluj Innovation Park S.A. (CIP), persoană juridică de drept privat română, înființată în condițiile legii de către fondatorul Municipiul Cluj-Napoca cu scopul de a constitui un parc industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, de a gestiona și administra parcul industrial în conformitate cu Ordinul MDRAPFE nr. 6711/2017 și cu actele normative aplicabile parcurilor industriale;

- **cheltuielile de mentenanță comune** - sumele de bani datorate administratorului parcului, de către rezidenții parcului, lunar, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe, a altui tip de contract ori, în temeiul legii, după caz, reprezentând contravaloarea cotei-părți proporționale din cheltuielile operaționale efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite și alte cheltuieli operaționale, după caz, asupra infrastructurii comune și spațiilor comune, calculate și facturate de către administratorul parcului;

- **cheltuielile de mentenanță individuale** - sumele de bani datorate administratorului parcului de către rezidentul parcului, lunar, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe sau a altui tip de contract reprezentând contravaloarea cheltuielilor operaționale efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii exclusive aferente unității ce formează obiectul respectivului contract, calculate și facturate de către administratorul parcului;

- **contravaloare utilități** - sume de bani stabilite și datorate administratorului de către rezidenții parcului, în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe sau altui tip de contract, contracte încheiate conform legislației specifice;

- **contract** - 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, în sensul că le reglementează drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind asigurarea folosinței a uneia sau mai multor unități, precum și asigurarea serviciilor și a accesului la utilitățile necesare activităților desfășurate în cadrul parcului industrial, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul parcului (contract de administrare și prestare servicii conexe, contract de suprafață, contract de închiriere etc.);

- **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 Municipiului Cluj-Napoca și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial, parcări;

- **infrastructura comună** - parte integrantă din infrastructura parcului industrial ce constă din părțile destinate folosinței comune de către toți 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, care se află în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții parcului;

- **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 din perimetrul parcului industrial, care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și care este aferentă unităților existente, deținute de rezidenții parcului industrial;

- **Parcul industrial Cluj Innovation Park S.A.** – parcul industrial, situat în Cluj-Napoca, str. Lombului FN, în suprafață de 18,1 ha, constând în terenul aferent, în construcțiile existente/ce vor fi realizate și în infrastructura parcului industrial aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în proprietatea/administrarea Administratorului și/sau în folosința rezidenților și în cadrul cărui rezidenții parcului desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc. într-un regim de facilități specifice;
- **penalități** - daune-interese compensatorii evaluate anticipat prin intermediul regulamentelor, datorate de către cei care încalcă obligațiile ce izvorăsc din dispozițiile prezentului regulament și/sau contractul de administrare și prestări de servicii conexe și/sau alte tipuri de contracte, fie rezidenți, fie administratorul parcului, după caz;
- **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;
- **rezidentul parcului** - orice operator economic, persoană juridică română și/sau străină, ONG-uri, instituții de cercetare și alte entități 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 în calitate de proprietar, titular al unui drept de suprafață sau în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe;
- **unitate** - parte integrantă a parcului industrial, proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și/sau a administratorului parcului sau aflată în administrarea/exploatarea administratorului parcului, conectată la infrastructura parcului, în cadrul căreia unul sau mai mulți dintre rezidenții parcului, după caz, desfășoară activități economice, în prealabil autorizate, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în cadrul parcului industrial, într-un regim de facilități specifice, cu respectarea dispozițiilor legale;

- **zone/spații comune** – înseamnă părțile și dotările din Centrul CREIC/TEAM, altele decât unitățile închiriate, unde publicul are acces nerestricționat și sunt de folosință generală și comună, cum ar fi căi de circulație, coridoare de acces, holurile de la intrare, scările, lifturile, palierele și toaletele din Centrul CREIC/TEAM.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial Cluj Innovation Park S.A. este data încheierii de către rezident cu societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Societatea-Administrator este autorizată de către Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de proprietar al terenului/construcțiilor aferente parcului industrial, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. .../2018 și a contractului de administrare nr..../...05.2018 încheiat cu Municipiul Cluj-Napoca să le încheie cu rezidenții.

## **Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative – CREIC**

CREIC este o structură unică la nivelul regiunii de dezvoltare Nord Vest datorită:

- complexității și diversității facilităților și serviciilor oferite companiilor;
- proiectării întregii structuri pentru un sector de nișă foarte dinamic, cel al industriilor creative și IT&C, pe o bază participativă, răspunzând astfel nevoilor reale ale potențialilor clienți, în termeni de amplasare, servicii, parcări, dotare, echipamente;
- producerii unui efect de cluster care va permite creșterea competitivității companiilor găzduite prin schimbul de informații, facilitarea parteneriatelor de afaceri, economiilor de scară prin utilizarea în comun a unor spații și echipamente.

Obiectivul general al structurii de sprijinire a afacerilor CREIC este valorificarea potențialului creativ existent în regiunea NV. Astfel, antreprenorii și entitățile care activează în sfera industriilor creative și IT&C vor fi principalii beneficiari ai acestei structuri.

Obiectivul specific al centrului CREIC este stimularea apariției locurilor de muncă și a dezvoltării economiei regionale ca urmare a promovării industriilor creative și IT&C. CREIC se va dezvolta ca o structură de sprijinire a afacerilor axată pe oferirea de servicii și facilități integrate firmelor și organizațiilor care activează în domeniul industriilor creative, IT&C și care oferă servicii de suport afaceri.

Amplasamentul este în zona Lomb, municipiul Cluj-Napoca, pe o suprafață de teren de 73.365 mp, aflată în proprietatea municipiului Cluj-Napoca.

Centrul deține o clădire, dispusă volumetric în patru corpuri diferite. Clădirea este structurată pe verticală astfel: 3 niveluri de subsol, parter și 4 etaje. Suprafața utilă totală este de 13.256 mp, din care:

- 2.230 mp- birouri
- 966 mp- ateliere de creație
- 1.056 mp- spații multifuncționale
- 629 mp- hală studio

Spațiile pentru desfășurarea activităților firmelor au o compartimentare flexibilă, în concordanță cu cerințele de dezvoltare internă ale companiilor. Pentru asigurarea acestei flexibilități, planul de compartimentare al birourilor prezintă o propunere de principiu în care o parte din pereții despărțitori sunt amovibili.

De asemenea, pentru organizarea de evenimente, structura include și construirea unui amfiteatru în aer liber.

Societatea Cluj Innovation Park SA, care va administra structura de sprijinire a afacerilor CREIC, va furniza companiilor găzduite un pachet de servicii, după cum urmează:

- Recepție;
- Colectare/distribuire corespondență;
- Supraveghere video a spațiilor comune din parcul industrial, exceptând accesul propriu în unități;
- Sistem antiincendiu;



- Sistem climatizare;
- Rețea telecomunicații pentru date (broadband) și voce;
- Întreținere curentă clădire;
- Întreținere utilaje și echipamente;
- Iluminat public în spațiile comune;
- Servicii de curățenie în spațiile comune;
- Întreținere curentă drumuri (de incintă);
- Întreținere spații verzi;
- Salubritate pe spațiile comune;
- Promovare pe portalul web al centrului- [www.creic.ro](http://www.creic.ro) ;
- Acces parcare: 334 locuri, distribuite astfel:
  - 209 locuri de parcare în exterior;
  - 125 locuri de parcare în subsol, din care 8 locuri sunt destinate persoanelor cu dizabilități.

## **Tehnologie Evoluție Antreprenoriat Microîntreprindere - TEAM**

Componenta TEAM a Parcului industrial Cluj Innovation Park - Tehnologie Evoluție Antreprenoriat și Microîntreprindere este o structură de sprijinire a afacerilor completă și complexă datorită în principal:

- diversității facilităților și serviciilor oferite companiilor găzduite;
- proiectării unei structuri flexibile pentru sectorul industrial și al serviciilor, foarte dinamic la nivelul regiunii NV, și care răspunde nevoilor reale ale potențialilor clienți, în termeni de amplasare, servicii, parcări, dotare, echipamente;
- producerii unui efect de cluster care va permite creșterea competitivității companiilor găzduite prin schimbul de informații, facilitarea parteneriatelor de afaceri, economiilor de scară prin utilizarea în comun a unor spații și echipamente.

Obiectivul general al TEAM este crearea unei structuri de sprijinire a afacerilor în scopul valorificării potențialului antreprenorial industrial existent în regiunea NV. Astfel, antreprenorii și IMM-urile care activează în sfera industriilor prelucrătoare și a serviciilor vor fi principalii beneficiari ai acestei structuri.

Obiectivul specific al TEAM este stimularea apariției locurilor de muncă și a dezvoltării economiei regionale ca urmare a promovării industriilor prelucrătoare și a serviciilor.

TEAM se va dezvolta ca o structură de sprijinire a afacerilor axată pe oferirea de servicii pentru dezvoltarea antreprenorială a IMM-urilor și microîntreprinderilor care activează în sectorul industriei prelucrătoare și serviciilor;

Amplasamentul este în zona Lomb, municipiul Cluj-Napoca, pe o suprafață de teren de 106.786 mp, aflată în proprietatea municipiului Cluj-Napoca.

Centrul TEAM este un ansamblu format dintr-un corp de clădire pentru birouri și servicii suport, 5 microhale pentru producție și un număr de 22 de parcele de dimensiuni variabile, cu toate utilitățile disponibile.

Suprafața utilă construită totală este de 4.840 mp distribuită astfel:

- 3.302 mp - clădire birouri și spații suport (subsol, parter și 3 nivele);
- 1.538 mp - 5 microhale pentru producție (307,69 mp fiecare).

Spațiile pentru desfășurarea activităților entităților economice au o compartimentare flexibilă, în concordanță cu cerințele de dezvoltare internă ale acestora. Pentru asigurarea acestei flexibilități, planul de compartimentare al birourilor prezintă o propunere de principiu în care o parte din pereții despărțitori sunt amovibili.

Societatea Cluj Innovation Park SA, care va administra structura de sprijinire a afacerilor TEAM, va furniza entităților găzduite un pachet de servicii după cum urmează:

- Recepție;
- Colectare/distribuire corespondență;
- Supraveghere video a spațiilor comune din parcul industrial, exceptând accesul propriu în unități;
- Sistem antiincendiu;
- Sistem climatizare;



- Rețea telecomunicații pentru date (broadband) și voce;
- Întreținere curentă clădire;
- Întreținere utilaje și echipamente;
- Iluminat public în spațiile comune;
- Servicii de curățenie în spațiile comune;
- Întreținere curentă drumuri (de incintă);
- Întreținere spații verzi;
- Salubritate pe spațiile comune;
- Promovare pe portalul web al centrului- [www.team.ro](http://www.team.ro);
- Acces parcare - 86 locuri, din care 18 la subsolul clădirii de birouri, 28 exterioare și 40 de locuri aparținând microhalelor.

Detalierea spațiilor din cadrul TEAM în care firmele găzduite își vor desfășura activitatea, respectiv vor putea organiza evenimente este următoare:

- 22 parcele de teren cu suprafețe cuprinse între 1.524 mp și 7.919 mp, după cum urmează: 1.925, 1.925, 3.467, 3.216, 3.030, 3.637, 3.588, 3.590, 3.489, 2.821, 2.747, 1.524, 1.925, 1.925, 2.220, 5.946, 7.919, 2.920, 4.579, 1.748, 1.925 și 1925 mp; cu o suprafață totală de 67.996 mp.
- 5 microhale pentru producție, fiecare cu o suprafață utilă de aprox. 307 mp;
- Spații pentru birouri și spații servicii suport.

### **LEGISLAȚIA APLICABILĂ**

- Legea 186/2013 privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, actualizată;
- Ordinul MDRAP nr. 2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale, actualizat;
- Noul Cod Civil.

## 1. PREVEDERI GENERALE

1.1. Administrarea Parcului industrial Cluj Innovation Park se realizează de către Cluj Innovation Park SA care va urmări ca în cadrul parcului să fie găzduite entități cu activități din următoarele domenii:

- Industrii creative
- Tehnologia Informației și Comunicații (IT&C)
- Servicii de afaceri
- Industrie prelucrătoare
- Intermedieri financiare
- Tranzacții imobiliare
- Activități profesionale, științifice și tehnice
- Activități de servicii administrative și suport

1.2. Toate activitățile care se vor desfășura în cadrul parcului industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului. Totodată, rezidenții parcului trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizați, respectând principiul legalității, egalității de șanse și nediscriminare.

1.3. Nici o activitate desfășurată de către oricare dintre rezidenți nu trebuie să afecteze activitățile celorlalte entități aflate în parcul industrial.

1.4. În cadrul parcului este interzis accesul mărfurilor sau produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

1.5. Toți rezidenții vor respecta Regulile de Conduită în interiorul parcului industrial/ Regulament privind regimul circulației pietonale și cu autovehicule în incinta parcului industrial, document ce va fi anexă la contractele încheiate și care reglementează următoarele: circulația auto și pietonală; sistemul de parcare al autovehiculelor; controlul la porțile de acces; curățenia spațiilor exterioare; regulile de folosire a spațiilor închiriate, a spațiilor comune și a echipamentelor; taxe speciale; sancțiuni.

## **2. ACTIVITĂȚILE ACCEPTATE ÎN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CLUJ INNOVATION PARK**

2.1. Rezidenții Parcului industrial Cluj Innovation Park vor trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre codurile CAEN, enumerate în Anexa 1.

DRAFT

### **3. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE SOCIETĂȚII-ADMINISTRATOR CLUJ INNOVATION PARK SA**

#### **3.1. Cluj Innovation Park SA are, în principal, următoarele drepturi:**

- a) Să încheie contractele de închiriere, de cesiune a dreptului de folosință asupra clădirilor și contractele de superficie pentru terenurile aferente Parcului industrial;
- b) să încaseze de la rezidenții parcului industrial sumele de bani datorate administratorului de către aceștia, în baza contractului de administrare și prestare servicii conexe, a contractelor de superficie sau alte tipuri de contracte și a prezentului regulament;
- c) să emită regulamente obligatorii pentru rezidenții parcului;
- d) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea oricărei dispoziții legale în cadrul parcului și/sau oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de societatea-administrator;
- e) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări servicii conexe/alte tipuri de contracte și/sau regulamentele proprii;
- f) să poată distribui, către toți rezidenții, prin rețele proprii, utilitățile necesare funcționării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal, etc.), în condițiile legii;
- g) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra spațiilor disponibile din clădirea CREIC, respectiv TEAM;
- h) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, conform legii;
- i) să constituie dreptul de superficie conform Codului Civil, asupra parcelelor de teren aflate în proprietatea municipiului Cluj-Napoca;
- j) să depună diligențele pentru a atrage, orice surse 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 retehnologizare a infrastructurii parcului industrial;
- k) să poată atrage, orice surse de finanțare de la investitori privați prin emisiune de obligațiuni, în condițiile reglementate de legislația în vigoare;

- l) să gestioneze fondurile financiare obținute din activitatea de administrare a parcului, în conformitate cu planul de administrare/strategia de organizare/funcționare și dezvoltare a parcului industrial cuprinsă în planul de administrare.
- m) să efectueze selecția rezidenților în funcție de obiectivele cuprinse în planul de administrare/strategia de organizare și dezvoltare a parcului industrial, Societatea-Administrator putând să selecteze doar acei rezidenți care desfășoară activități conforme cu cele regăsite în planul de administrare/strategia de organizare și funcționare a parcului industrial;
- n) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de suprafață, de administrare și prestări servicii conexe, alte tipuri de contracte și în regulamentele proprii.

### **3.2. Cluj Innovation Park SA are, în principal, următoarele obligații:**

- a) respectă și monitorizează: aplicarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții parcului; neimplicarea administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților parcului; stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman regional;
- b) efectuează selecția rezidenților dintre operatorii economici care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului regulament și a altor regulamente aplicabile;
- c) încheie contracte de administrare și prestare servicii conexe, și/sau orice alte tipuri de contracte pe care Societatea-administrator este autorizată de municipiul Cluj-Napoca, în calitate de proprietar al terenului și clădirilor aferente, să le încheie cu rezidenții parcului industrial selectați potrivit prezentului regulament;
- d) asigură rezidenților parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestare servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent parcului industrial, în baza contractelor încheiate conform legii;
- e) asigură rezidenților parcului, dreptul de folosință asupra infrastructurii și spațiilor comune;

- f) efectuează lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, convenite, după caz, asupra infrastructurii parcului industrial, astfel încât să asigure rezidenților parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- g) încheie contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, dintre care enumerăm, cu titlu exemplificativ, energie termică, apă, servicii de canalizare, servicii de telecomunicații, gaze naturale, exceptând situațiile în care normele legale impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții, în numele și pe seama acestora;
- h) asigură publicarea informărilor prin intermediul websiteului și/sau al avizierului;
- i) colaborează, cooperează cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul parcului, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare/planului de administrare al parcului;
- j) colaborează și cooperează cu organizațiile neguvernamentale, cu camerele de comerț și industrie și, în general, cu orice persoană fizică sau juridică, în vederea implementării planului de administrare/strategiei de dezvoltare a parcului;
- k) alte obligații specifice societăților-administrator și ale agenților economici care vor fi prevăzute în contractele încheiate și/sau regulamentele proprii.



## **4. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR**

### **4.1. Rezidentul parcului are, în principal, următoarele drepturi:**

- a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către societatea Cluj Innovation Park SA cu rezidenții în baza prezentului Regulament, în condiții utile și netulburate;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii/spațiilor comune și/sau exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestare servicii conexe sau alte tipuri de contracte încheiate cu aceștia, în condiții utile și netulburate;
- c) orice alte drepturi care rezultă din contractele legal încheiate între societatea Cluj Innovation Park și rezidenți, a contractului de administrare încheiat între Municipiul Cluj-Napoca și administrator, precum și în baza regulamentelor adoptate.

### **4.2. Rezidentul parcului are, în principal, următoarele obligații:**

- a) să plătească administratorului parcului sumele prevăzute în baza contractului de administrare și prestare servicii conexe și/sau alte contracte;
- b) să respecte regulamentele emise de către administratorul parcului;
- c) să folosească unitatea/unitățile, precum și infrastructura exclusivă aferentă, respectiv infrastructura comună, cu diligența unui bun proprietar, să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Societății Administrator și/sau ale celorlalți rezidenți, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe/alte tipuri de contracte;
- d) să respecte destinația stabilită prin contractul de administrare și prestări servicii conexe sau alte tipuri de contracte încheiate cu Societatea Administrator și să nu folosească sau să nu permită utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice, ce au fost prealabil autorizate, conform prevederilor legale în vigoare și au fost prevăzute în contract;

- e) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității/unităților și infrastructurii exclusive aferente, respectiv infrastructurii/spațiilor comune, fără acordul prealabil scris al Societății-administrator;
- f) să nu ceseze în favoarea terților, în tot sau în parte, drepturile izvorâte din contractul de administrare și prestări servicii conexe sau alte tipuri de contracte, asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al Societății-administrator;
- g) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei parcului, elaborate de administratorul parcului;
- h) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, pentru desfășurarea activității, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
- i) după caz, să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica societății CLUJ INNOVATION PARK SA referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
- j) după caz, să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; Rezidentul îi va comunica, de îndată, societății CLUJ INNOVATION PARK SA demararea lucrărilor de construcție, conform documentației;
- k) după caz, să finalizeze construcția în maximum de 1 (unu) an de la începere;
- l) după caz, să demareze, în termen de maximum 2 (două) luni de la data finalizării construcției, desfășurarea activității pentru care s-a încheiat contractul cu Societatea-administrator;
- m) 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;

- n) 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, dar fără a se limita la toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- o) să respecte normele de protecție a muncii S.S.M., P.S.I. și S.U. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat, precum și orice altă autorizație impusă de lege;
- p) după caz, să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele parcelelor existente
- q) să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, către societatea administrator;
- r) după caz, să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită, aferentă parcelei asupra căreia a dobândit dreptul de folosință;
- s) să ofere, semestrial, sau la cererea Societății-administrator, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create, și alte informații prevăzute în contract;
- t) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor; în situația în care rezidentul dorește să pună în funcțiune un utilaj cu o greutate care poate afecta structura de rezistență a clădirii, va solicita anterior acestei operațiuni acordul expres al Societății - administrator, care va fi oferit sub rezerva depunerii documentelor doveditoare prevăzute de lege sau solicitate de Administrator;
- u) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/alt tip de contract, contract de suprafață, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, a căilor de acces, a spațiilor verzi și să nu obstrucționeze, sub niciun fel căile de acces în parcul Industrial;

- v) în cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea spațiilor comune, căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial. În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți, precum și daune interese;
- w) rezidentului nu îi este permisă - fără acordul prealabil scris al administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;
- x) să răspundă pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
- y) să aducă la cunoștința tuturor angajaților, colaboratorilor, agenților, furnizorilor, vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului regulament și a tuturor regulamentelor adoptate de Societatea- administrator, rezidenții fiind răspunzători pentru daunele cauzate de aceștia;
- z) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și societatea administrator.

4.3. Administratorul parcului și rezidenții pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestare servicii conexe/altor tipuri de contracte, orice alte obligații și/sau drepturi suplimentare ale rezidenților parcului, cu respectarea legilor și regulamentelor în vigoare.

## **5. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENȚII A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA PARCELELOR DE TEREN DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CLUJ INNOVATION PARK**

5.1. Administrarea Parcului CLUJ INNOVATION PARK se realizează, în principal, în baza contractelor pe care societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. le încheie cu rezidenții, în urma procedurii de selecție a operatorilor economici care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament.

5.2. Conținutul cadru al contractului (Anexa 2) va fi adoptat de către administratorul parcului industrial și va fi parte integrantă din prezentul Regulament. Prin excepție, în cazul în care Societatea-administrator va încheia cu rezidenții și un alt tip de contract, conținutul cadru al contractului de închiriere va putea fi completat și adaptat în mod corespunzător.

5.3. Transmiterea dreptului de folosință și/sau de construire/constituire a dreptului de suprafață asupra terenului se face prin:

- a) licitație publică în cazul unor investiții cu valoare de până la 2 milioane de Euro sau echivalentul acestei sume în lei;
- b) negociere directă, cu respectarea legislației în domeniul acordării ajutorului de stat, în cazul în care un investitor îndeplinește condițiile de acces în Centrul de afaceri prevăzute la punctul 6.1., și se angajează la o investiție care depășește valoarea de 2 milioane Euro sau echivalentul acestei sume în lei.

5.4. Rezidenților prezenți în parc le este interzis să subcedeze/subconcesioneze terenul dat în folosință sau să vândă sau închirieze spațiile de producție realizate din investiții proprii, fără acordul prealabil scris al Societății-administrator.

5.5. În cazul obținerii aprobării Societății-administrator, noile activități trebuie să respecte profilurile de activitate acceptate.

5.6. Rezidenților prezenți în parcul industrial le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu excepția situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al Parcului industrial.

## **6. PROCEDURA DE SELECȚIE A REZIDENȚILOR ASUPRA PARCELELOR DE TEREN ÎN PARCUL INDUSTRIAL CLUJ INNOVATION PARK**

6.1. Accesul în parcul industrial se va face cu condiția îndeplinirii criteriilor de calificare, a cerințelor de eligibilitate și pe baza realizării unui punctaj de către fiecare aplicant.

### **6.2. Criteriile de calificare**

6.2.1. Are dreptul de a dobândi accesul în parc, prin una din modalitățile prevăzute în prezentul Regulament, agentul economic, constituit în mod legal, în baza legilor civile sau comerciale în vigoare, care dovedește faptul că:

- a) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea 85/2006 privind procedura insolvenței sau a Legii 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență ;
- b) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- c) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, în România sau în țara de proveniență;
- d) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- e) desfășoară activități autorizate care respectă profilul general de activitate al parcului Cluj Innovation Park.

6.2.2. Cerințele enumerate la alineatul 1, se aplică fiecărui partener dintr-un consorțiu, dacă este cazul.

### **6.3. Informații/documente ce trebuie furnizate de către investitori:**

6.3.1. Toți aplicanții/agenții economici trebuie să ofere următoarele informații și să depună următoarele documente în vederea participării la o procedură de selecție/licitație în vederea dobândirii unui drept de folosință/ construire sau un drept de suprafață asupra unei parcele de teren din Parcul industrial:



- a) Scrisoare de intenție prin care să arate activitățile ce urmează a se desfășura pe terenul care face obiectul contractului, cuantumul minim al investiției la care se angajează investitorul, numărul total de angajați pe care îi are și numărul minim de locuri noi de muncă pe care intenționează să le creeze în parcul industrial;
- b) Declarație pe proprie răspundere că nu sunt în nici una din situațiile prevăzute la pct. 6.2., punct d, e;
- c) Informații generale despre agentul economic, copie de pe certificatul de înmatriculare emis de Registrul Comerțului;
- d) Garanție de participare;
- e) Certificat constatator emis de către Oficiul Registrul Comerțului, actualizat;
- f) Declarație financiară însoțită de ultimul bilanț/ copie de pe bilanțurile contabile;
- g) Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuțiile legale, din care să rezulte că nu are restanțe;
- h) Certificat de atestare financiară privind impozitele și taxele locale, din care să rezulte că nu are restanțe;
- i) Date despre societăți mixte;
- j) Istoricul litigiilor, inclusiv cele în curs, sau o declarație notarială/pe proprie răspundere din care să rezulte lipsa litigiilor;
- k) Copii legalizate/conform cu originalul ale actelor arătând statutul legal și locul de înregistrare a sediului agentului economic (certificat de înregistrare, act constitutiv, acte adiționale) și împuternicirea legală care să autorizeze semnatarul investitorului și toată documentația care are legătură cu acestea, în cazul în care semnatarul nu este reprezentantul legal al investitorului;
- l) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse, sens în care va fi depusă hotărârea/decizia organului statutar;
- m) administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar.

6.3.2. În cazul procedurii de negociere directă, investitorul trebuie să depună actele prevăzute mai sus, cu excepția celor prevăzute la lit. d).

**6.4. Cerințe minime de eligibilitate pentru fiecare investitor care dorește obținerea unui drept de suprafață asupra parcelelor de teren:**

6.4.1. Investitorul trebuie să fie o persoană juridică, capabilă de a finaliza lucrările respective.

6.4.2. Investitorul (Aplicantul) intenționează să desfășoare în parcul industrial exclusiv activități dintre cele prevăzute în Anexa 1 la prezentul regulament, activități aferente centrului TEAM.

6.4.3. Investitorul trebuie să depună toate actele solicitate la pct. 6.2.;

6.4.4. Solicitățile înaintate de companiile care sunt parteneri la două sau mai multe firme formând o societate mixtă/consorțiu vor îndeplini în plus următoarele cerințe:

- a) Investitorul va cuprinde toate informațiile cerute mai sus pentru fiecare partener dintr-o societate mixtă/consorțiu la fel ca și datele pe scurt ale contractelor derulate. Fiecare partener va trebui să îndeplinească cerințele de calificare și eligibilitate cerute; cerințele referitoare la valori se vor considera îndeplinite și dacă partenerii consorțiului le vor îndeplini cumulativ;
- b) Investitorul va fi delegat într-un mod în care să asocieze legal toți partenerii. Un partener va fi desemnat ca partener principal și responsabil pentru contract și o astfel de numire va fi confirmată de actul de împuternicire legală semnat de către cei autorizați legal și reprezentând pe toți partenerii individuali.

6.4.5. Investitorul va include într-o înțelegere preliminară sau o scrisoare de intenție care va declara că toți partenerii sunt legal răspunzători, în mod solidar, pentru executarea contractului, partenerul aflat la conducere va fi autorizat să-și ia angajamentul și să primească instrucțiuni pentru și din partea fiecăruia și a tuturor partenerilor, și că executarea contractului, inclusiv plățile vor fi responsabilitatea partenerului aflat la conducere.

6.4.6. Pe toată durata derulării contractelor, investitorii sunt obligați să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului.

## **6.5. Stabilirea Caietului de sarcini și documentației de selecție**

6.5.1. Directorul general al societății Cluj Innovation Park SA va stabili o comisie de licitație care va propune Caietul de sarcini și documentația de selecție. Acestea vor fi supuse aprobării Consiliului de Administrație al societății Cluj Innovation Park SA.

## **7. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA SPAȚIILOR AFERENTE CLĂDIRILOR EDIFICATE DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CLUJ INNOVATION PARK**

7.1. Administrarea parcului CLUJ INNOVATION PARK se realizează, în principal, în baza contractelor pe care societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A. le încheie cu rezidenții, în urma procedurii de selecție a aplicanților care au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament.

7.2. Conținutul cadru al contractului de administrare și prestări servicii conexe va fi adoptat de către administratorul parcului și va fi parte integrantă din prezentul Regulament - Anexa 3.

7.3. Transmiterea dreptului de folosință asupra spațiilor aferente clădirilor edificate se face în urma procedurii prevăzute la în capitolul 8 din prezentul regulament.

7.4. Rezidenților prezenți în Parcul industrial Cluj Innovation Park le este interzis să subcedeze/subînchirieze spațiul dat în folosință, fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

7.5. În cazul obținerii aprobării societății-administrator, noile activități trebuie să respecte profilurile de activitate acceptate.

7.6. Rezidenților prezenți în Parcul industrial Cluj Innovation Park le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu excepția situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al Parcului.

## **8. PROCEDURA DE SELECȚIE A REZIDENȚILOR ASUPRA SPAȚIILOR DE BIROURI/ATELIERE DE CREAȚIE/HALA DE FILM/HALE DE MICROPRODUȚIE AFERENTE CLĂDIRILOR EDIFICATE DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL CLUJ INNOVATION PARK**

8.1. Prezentul capitol reglementează închirierea spațiilor de birouri/ateliere de creație/hala de film/hale de microproducție aferente construcțiilor realizate în cadrul Parcul industrial Cluj Innovation Park.

8.2. Orice persoană juridică care desfășoară una sau mai multe dintre activitățile prevăzute la punctul 1.1. din prezentul Regulament și îndeplinește condițiile prevăzute în prezentul capitol poate dobândi un drept de folosință asupra unui spațiu din clădirea CREIC, respectiv TEAM.

8.3. Activitatea de selecție va fi realizată de o comisie, numită de directorul general al Cluj Innovation Park SA.

8.4. Etapele procesului de selecție al firmelor aplicante pentru găzduire se va realiza în conformitate cu următoarele:

**I. Anunțul:** Societatea administrator va publica un anunț pe site-ul propriu în vederea informării entităților interesate referitor la deschiderea procesului de selecție.

**II. Întocmirea dosarului de aplicare,** de către reprezentantul legal al entității care dorește să obțină un drept de folosință asupra spațiului disponibil în vederea închirierii în Parcul industrial Cluj Innovation Park.

Dosarul va cuprinde următoarele informații:

- a) Scrisoare de intenție prin care să arate activitățile ce urmează a se desfășura în spațiul care face obiectul contractului, numărul total de angajați pe care îi are și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze în Parcul Industrial, prețul oferit;
- b) Certificat constatator emis de către Oficiul Registrul Comerțului, actualizat;
- c) Ultimele situații financiare depuse la Ministerul Finanțelor;

- d) Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuțiile sociale, din care să rezulte că nu are restanțe ;
- e) Certificat de atestare financiară privind impozitele și taxele locale, din care să rezulte că nu are restanțe;
- f) Cazier judiciar a reprezentantului legal sau o declarație pe proprie răspundere că nu a suferit condamnări penale;
- g) După caz, alte documente relevante care să justifice gradul de inovare, activități de creștere, dezvoltare, inovare, atragere fonduri guvernamentale și structurale etc.

**III. Evaluarea dosarelor:** Comisia de selecție va realiza grila de evaluare a dosarelor – aprobată în prealabil de Consiliul de Administrație. După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Selecție va proceda la evaluarea ofertelor admisibile, putând apela, în funcție de domeniul de activitate al potențialului client, la consultanța oferită de un expert care activează în domeniul respectiv.

1. Criteriile avute în vedere în această etapă sunt:
  - Compatibilitatea afacerii cu tipul parcului;
  - Numărul de locuri de muncă ce urmează a fi create;
  - Prețul oferit (chirie);
2. Evaluarea criteriilor menționate mai sus se va realiza în conformitate cu o grilă de notare elaborată de Comisia de selecție și aprobată de Consiliul de Administrație. În funcție de numărul de aplicanți, se va stabili un punctaj minim de îndeplinit pentru dosarele implicate în procedura de selecție.
3. Dacă numărul dosarelor este superior numărului de spații disponibile în cadrul parcului, comisia de selecție va întocmi o listă cu firmele eligibile pentru încheierea contractelor de administrare și prestări servicii conexe, precum și o listă de rezervă – companii care au obținut punctajul minim solicitat, dar care, în urma ierarhizării, nu pot fi găzduite de centru datorită limitărilor fizice ale construcției.

4. Această listă de rezervă va fi utilizată în eventualitatea în care firmele selectate în prima etapă, din motive diverse, nu mai ajung să încheie contractul de administrare și prestare servicii conexe.

**IV. Atribuirea Contractului și Comunicarea rezultatului:** După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Selecție va propune conducerii Societății atribuirea spațiilor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor. Societatea va comunica în scris tuturor ofertanților rezultatul referitor la procedura de selecție.

**V. Încheierea contractelor:** În termen de maxim 15 zile de la comunicarea rezultatului, entitățile selectate vor semna contractul de administrare și prestare servicii conexe cu Parcul industrial Cluj Innovation Park SA.

8.5. Societatea administrator poate acorda un drept de folosință asupra spațiilor de birouri/ateliere de creație/hala de film/hale de microproducție, prin negociere directă, fără a scădea prețul chiriei sub prețul de referință aprobat, în situația în care persoana juridică este partener al Societății administrator într-un proiect cu finanțare europeană/guvernamentală/structurale, sau este partener al fondatorului parcului industrial, sau închiriază o suprafață de minimum 500 mp și/sau creează minimum 20 locuri noi de muncă, sau susține obiectivele Societății administrator propuse în planul de administrare/strategia de organizare, dezvoltare a parcului industrial.

8.6. Societatea administrator poate acorda un drept de folosință asupra spațiilor de birouri/ateliere de creație/hala de film/hale de microproducție, prin negociere directă, scăzând prețul chiriei sub prețul de referință în vederea susținerii entităților sau parteneriatelor strategice care au scopul de a sprijini dezvoltarea, transferul și/sau punerea în aplicare a practicilor inovatoare, precum și punerea în aplicare a inițiativelor comune de promovare a cooperării, a activităților educaționale și de învățare reciprocă și a schimburilor de experiență la nivel național/european, cu acordul Adunării Generale a Acționarilor.



## **9. PREȚUL FOLOSINȚEI - REDEVENȚA/CHIRIE ȘI TAXA DE ADMINISTRARE/ SERVICE CHARGE**

### **9.1. Prețul folosinței asupra parcelelor de teren**

9.1.1. Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul dreptului de suprafață asupra parcelelor de teren, respectiv dreptul de folosință asupra infrastructurii comune a Parcului industrial Cluj Innovation Park, este formată din:

- a) prețul folosinței parcelelor (denumit redevență);
- b) taxa de administrare percepută de către Societatea-Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță;
- c) quantumul cheltuielilor legate de utilități, dacă e cazul.

9.1.2. Quantumul minim al redevenței, perceput de către societatea administrator asupra parcelelor de teren, va fi stabilit printr-o expertiză efectuată de către un evaluator independent.

9.1.3. Quantumul taxei de administrare va fi aprobat de către Consiliul de Administrație al societății, la propunerea conducerii executive, în funcție de condițiile de piață și de contravaloarea cotei-părți proporționale a cheltuielilor efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii comune aferente unității ce formează obiectul respectivului contract.

9.1.4. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de suprafață.

9.1.5. Taxa de administrare și redevența se plătește de către rezidentul persoană juridică începând cu data semnării contractului, o dată pe an, pe toată durata exploatării terenului în cadrul Parcului industrial Cluj Innovation Park.

9.1.6. În schimbul taxei de administrare, Administrator asigură serviciile de iluminat public, de curățire și dezăpezire în spații comune, de supraveghere a acces spațiilor comune din parc, exceptând accesul propriu în unități, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune, exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/propietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.

## 9.2. Prețul folosinței asupra spațiilor aferente clădirilor edificate

9.2.1 Prețul de referință al chiriei este propus de către conducerea societății.

9.2.2. Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul dreptului de folosință asupra spațiilor aferente clădirilor construite, și asupra infrastructurii acestora, este formată din:

- a) Prețul folosinței asupra suprafeței aferentă contractului de administrare și prestare servicii conexe (denumit Chirie);
- b) Service charge – taxa de administrare percepută de societatea administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și a unor servicii conexe;
- c) Quantumul cheltuielilor legate de utilități (refacturare).

9.2.3. Prețurile de referință al chiriei, conform planurilor de afaceri existente, ce vor fi plătite de către rezidenții parcului care închiriază spații în clădirile sau halele edificate, prin încheierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe/alte tipuri de contracte sunt următoarele:

- a) Spații de birouri în CREIC: .... Euro/mp/lună;
- b) Ateliere de creație în CREIC: .... Euro/mp/lună;
- c) Spații destinate producției de audio-video în CREIC: .... Euro/mp/lună;
- d) Spații birouri în TEAM: ....Euro/mp/lună;
- e) Hale microproducție TEAM: .... Euro/mp/lună;

9.2.4. Modificări ale prețurilor de referință, precum și eventualele excepții, vor fi aprobate de către Consiliul de Administrație.

9.2.5. Taxa de service charge se calculează la suprafața spațiului construit deținut în baza contractului de administrare și servicii conexe.

9.2.6. Taxa de service charge și chiria se plătește de către rezident începând cu data semnării contractului, lunar, pe toată durata utilizării spațiului în Parcul industrial Cluj Innovation Park

9.2.7. În schimbul taxei de service charge, societatea asigură următoarele: recepție; colectare/distribuire corespondență; supraveghere video a spațiilor comune din parcul industrial, exceptând accesul propriu în unități; sistem antiincendiu; sistem climatizare; rețea telecomunicații pentru date (broadband) și voce; întreținere curentă clădire; iluminat public în spațiile comune; servicii de curățenie în spațiile comune; întreținere curentă drumuri (de incintă); întreținere spații verzi; salubritate pe spațiile comune; promovare pe portalul web al centrului CREIC/TEAM, exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.

9.2.8. Cuantumul taxei de service charge va fi aprobat de către Consiliul de administrație al societății, la propunerea conducerii executive.

9.3. Cheltuielile legate de utilități aferente spațiului închiriat vor fi refacturate rezidenților parcului de către societatea-administrator Cluj Innovation Park, în regim paușal și/sau contorizat.

9.4. Plata sumelor menționate mai sus va fi efectuată de către rezidenții parcului în Lei. Echivalentul în Lei va fi stabilit pe baza cursului de schimb al BNR valabil la data emiterii facturii.

9.5. Sumele datorate de către rezidenții parcului se vor actualiza anual, conform indicelui de inflație Euro publicat de către Eurostat.

9.6. În vederea administrării în mod profitabil a bunurilor Municipiului Cluj-Napoca, societatea Cluj Innovation Park va putea obține și alte venituri, din administrarea spațiilor/facilităților existente în cadrul parcului, în baza contractelor ce le va încheia.

## **10. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL**

### **10.1. Durata exercitării dreptului de folosință asupra parcelelor de teren**

10.1.1. În cazul atribuirii parcelelor de teren, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra parcelelor care formează obiectul contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

10.1.2. Durata contractului de suprafață poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, cu renegocierea redevenței.

10.1.3. La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

### **10.2. Durata exercitării dreptului de folosință asupra spațiilor închiriate**

10.2.1. Durata exercitării dreptului de folosință în cazul spațiilor din clădirile construite va fi cea prevăzută în contractele de administrare și prestări servicii conexe.

## **11. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE, RESPECTIV A CONTRACTULUI DE SUPERFICIE SAU CONCESIUNE**

11.1. Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv contractul de suprafață, după caz, se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:

- a) în situația în care rezidentul nu plătește în termen de 30 (treizeci) zile calendaristice de la data scadenței, sumele de bani datorate Societății-Administrator în temeiul Contractului încheiat;
- b) în situația în care rezidentul nu folosește unitatea/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul încheiat cu Societatea-administrator;
- c) în situația în care rezidentul nu-și respectă oricare dintre obligațiile care izvorăsc din contractul încheiat cu Administratorul;
- d) dacă una dintre părți intră în procedura falimentului/insolvenței sau în procedura de dizolvare/lichidare;
- e) în situația în care rezidentul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentele adoptate de societatea Cluj Innovation Park S.A., iar aceasta încălcare continuă timp de 15 zile după transmiterea unei notificări de remediere de către administratorul parcului industrial;
- f) Cluj Innovation Park încalcă, fără justificare, prevederile contractuale referitoare la asigurarea folosinței unității care face obiectul contractului încheiat cu rezidentul, iar această încălcare continuă timp de 30 zile după transmiterea unei notificări de remediere de către cei interesați;
- g) în alte cazuri prevăzute în contractele încheiate cu Societatea administrator sau de legea în vigoare.

11.2. Contractul încheiat cu Societatea administrator încetează prin atingerea la termen, dacă nu este prelungit cu acordul părților, prin act adițional.

11.3. În caz de încetare și/sau reziliere, Societatea-Administrator are dreptul să intre în posesia unității ce a format obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe/alte tipuri de contracte, de îndată, prin mijloace proprii, conform prevederilor legale.

11.4. În cazul rezilierii/denunțării/încetării contractului de suprafață dintre rezident și Societatea-Administrator, drepturile constituite în baza acestuia/acestora vor fi radiate din Cartea Funciară, după caz.

11.5. În situația în care Investitorul renunță la investiția propusă asupra parcelei/parcelor de teren, are obligația fie de a restitui terenul în starea în care l-a primit, fie de a continua plata sumei și a taxei de administrare conform contractului încheiat, întrucât terenul fiind grevat, nu poate face obiectul unui alt contract de suprafață; în această ultimă situație, Investitorul va fi obligat ca în termen de maxim 6 luni de la data anunțării renunțării la continuarea investiției (perioadă în care va plăti sumele prevăzute în contract), fie va restitui terenul în starea în care l-a primit, fie să găsească alt investitor care să preia investiția în aceleași condiții, fie să transfere cu titlu gratuit către societatea Cluj Innovation Park SA investiția în forma în care se află la acea dată, cu acceptul societății administrator.

11.6. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractele încheiate cu rezidenții..

11.7. Soluțiile constructive discutate anterior cesiunii suprafeței nu reprezintă în sine și aprobarea acestora și nu absolvă pe investitor de obligația obținerii avizelor și acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.

11.8. Realizarea oricăror construcții pe terenul suprafațat se va face numai după obținerea autorizației de construire conform Legii nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea strictă a acesteia și a tuturor obligațiilor și autorizațiilor specifice prevăzute de legislația în vigoare.

11.9. Pentru nerespectarea oricăror obligații ce izvorăsc din dispozițiile prezentului regulament, administratorul parcului este îndrituit să aplice penalități împotriva rezidenților parcului, în conformitate cu regulamentele în vigoare și contractele încheiate cu rezidenții parcului.



## 12. DISPOZIȚII FINALE

12.1. Prezentul Regulament al Parcului industrial CLUJ INNOVATION PARK, însoțit de Anexele 1, 2 și 3 intră în vigoare la data predării amplasamentului situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Lombului FN, înscris în C.F. nr....., număr cadastral ..... și a clădirilor aferente.

12.2. Prezentul Regulament al Parcului industrial CLUJ INNOVATION PARK poate fi modificat și actualizat prin hotărârea Adunării generale a societății CLUJ INNOVATION PARK S.A.

12.3. Prezentul Regulament al Parcului industrial CLUJ INNOVATION PARK este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului CLUJ INNOVATION PARK și constituie anexă la contractele ce vor fi încheiate.

12.4. Prezentul Regulament al Parcului industrial CLUJ INNOVATION PARK a fost aprobat prin Hotărârea nr.../2018 a Adunării Generale a Acționarilor.