

**CAIET DE SARCINI PENTRU ORGANIZAREA ȘI
DESFĂȘURAREA SELECȚIEI PENTRU DOBÂNDIREA ȘI
EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE
FOLOSINȚĂ ASUPRA SPAȚIILOR DE BIROU DIN**

CENTRUL TEAM - PARCUL INDUSTRIAL

CLUJ INNOVATION PARK

Spații de birou (etaj 1) // Centrul TEAM

Birou nr. 103

Birou nr. 104

CUPRINS

CAP.1. INFORMAȚII GENERALE

CAP.2. DESCRIEREA UNITĂȚILOR

CAP.3. CONDIȚII DE FOLOSINȚĂ ȘI DE EXPLOATARE A UNITĂȚILOR

CAP.4. OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR

CAP.5. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR

CAP.6. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚILOR – SPAȚII BIROU (etaj 1)

CAP.7. PREZENTAREA OFERTEI

CAP.8. PERIOADA DE DEPUERERE A OFERTELOR

CAP.9. DURATA DE VALABILITATE A OFERTEI

CAP.10. EVALUAREA OFERTELOR

CAP.11. ADJUDECAREA ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

CAP.12. ALTE INFORMAȚII

ANEXE

ANEXA 1 – PLAN DE SITUAȚIE AL SPAȚIILOR (Centrul TEAM)

ANEXA 2 – GRILA DE EVALUARE A OFERTELOR

ANEXA 3 – PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE – MODEL

Formular 1 – SCRISOARE DE INTENȚIE

Formular 2 – DECLARAȚIE PRIVIND CODUL/CODURILE CAEN ALE ACTIVITĂȚILOR PRESTATE ÎN CENTRUL TEAM

Formular 3 – OFERTA FINANCIARĂ

Formular 4 – ANGAJAMENT ASUMAT DE REFERITOR LA PERSONALUL ANGAJAT

Formular 5 – DECLARAȚIE DE ASUMARE

Formular 6 – DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE PRIVIND ISTORICUL LITIGIILOR

Formular 7 – Informare GDPR

Formular 8 – DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE CĂ REPREZENTANTUL LEGAL NU A SUFERIT CONDAMNĂRI PENALE

Formular 9 – OPIS /LISTĂ DE VERIFICARE – ELIGIBILITATE ADMINISTRATIVĂ

CAPITOLUL 1. INFORMAȚII GENERALE

1.1 Obiectul selecției - dobândirea și exercitarea de către aplicanți a dreptului de folosință asupra spațiilor de birou din Parcul Industrial Cluj Innovation Park – Centrul TEAM.

Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la **modalitatea și procedura de atribuire a spațiilor disponibile în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK (CIP) – Centrul TEAM, identificate conform Anexei 1** – spațiile sunt destinate entităților juridice care desfășoară activități autorizate ce se încadrează în Regulamentul Parcului Industrial și respectă profilul general de activitate al parcului industrial.

Sunt supuse prezentei proceduri **spații de birou individuale în clădirea TEAM - etaj 1**, aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, fiind în administrarea și exploatarea societății Cluj Innovation Park S.A.

1.2 Scopul organizării prezentei proceduri îl reprezintă atribuirea în folosință exclusivă a spațiilor de birou situate la etajul 1 al centrului TEAM disponibile – la data desfășurării selecției – în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK, identificate astfel:

Conform Planului Centrului TEAM, **ETAJ 1** – Anexa 1:

- *Spațiu de birou 103 în suprafață de 97,56 mp;*
- *Spațiu de birou 104 în suprafața de 109,37 mp.*

Atribuirea spațiilor de birou se face de către Societatea Cluj Innovation Park S.A. prin procedura de selecție, în baza Hotărârii nr. 818/2018 a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca privind Aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a parcului industrial Cluj Innovation Park, cu toate modificările și completările ulterioare.

1.3 Organizatorul selecției: societatea Cluj Innovation Park S.A., societate-administrator, care gestionează Parcul Industrial Cluj Innovation Park, amplasat pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj, str. Tiberiu Popoviciu nr. 6, Cluj-Napoca, județul Cluj, în suprafață de 18.10 ha.

1.4 Drept de administrare: societatea Cluj Innovation Park S.A.

Adresa : str. Tiberiu Popoviciu, nr. 2-4, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Cod Fiscal: RO 33168451

Număr de telefon/ fax: +40 264 701 757

E-mail: office@clujinnovationpark.ro

Condițiile de închiriere sunt prevăzute în prezentele instrucțiuni de organizare și desfășurare a procedurii de selecție.

CAP.2. DESCRIEREA UNITĂȚILOR (spații de birou)

2.1. Dotări/Facilități infrastructură

- Unitate de încălzire și răcire prin module ventil convectoare montate în tavan;
- Rețea de date cu cablare structurată;
- Rețea de voce individual pe fiecare birou;
- Podea cu finisaj cu mochetă, cu prize de curent monofazice, porturi de date și de voce;
- Zonă oficiu în fiecare spațiu de birou (chiuvetă);
- Accesul se face cu două lifturi sau pe scările interioare;
- Sistem de avertizare incendiu;
- Sistem de antiefracție și televiziune cu circuit închis;
- Sistem de umbrire (perdele metalice);
- Iluminat NEON în spațiile de birou, dar și în spațiile comune;
- Stație de tratare a aerului din încăperi (CTA).

2.2. Infrastructura Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK

2.2.1. În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administratorul Parcului Industrial cu privire la orice modificare adusă spațiilor închiriate, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului Parcului Industrial și/sau rezidenților.

2.2.2. Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administratorul Parcului Industrial. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, dar fără a se limita la: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, cheltuielile aferente fiind suportate de rezidentul culpabil.

2.2.3. Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin Regulamentul de circulație auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.

2.2.4. Administratorul Parcului nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parc conform contractului de administrare și prestări servicii conexe.

CAPITOLUL 3. CONDIȚIILE DE FOLOSINȚĂ ȘI DE EXPLOATARE A UNITĂȚILOR

3.1. Rezidenților prezenți în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK **le este interzis** să încheie, fără acordul prealabil scris al Administratorului, contracte având ca obiect:

- a. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat;
- b. Cesiunea contractului de închiriere unui terț;
- c. Asocierea cu privire la spațiul ce formează obiectul contractului.

CAPITOLUL 4. OBLIGAȚIILE REZIDENTILOR

Potrivit Regulamentului de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK, în cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenților le revin, *în principal*, următoarele obligații:

- 4.1. 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;
- 4.2. 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;
- 4.3. Să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică, canalizare și alte servicii, către societatea administrator;
- 4.4. 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;
- 4.5. 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;
- 4.6. Pe tot parcursul contractului de administrare și de prestări servicii conexe/alt tip de contract, 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;
- 4.7. În cazul distrugerii Unității, total sau parțial, sau în cazul producerii unor pagube/avarii în cadrul parcului industrial Cluj Innovation Park, din culpa Rezidentului, a prepușilor săi, a colaboratorilor, reprezentanților, agenților, furnizorilor sau partenerilor de afaceri ai Rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/ repararea/reamenajarea Unității, spațiilor comune, căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în folosința Rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parc. 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. În plus, Rezidentul va achita și daune interese, pe care Părțile, prin prezentul contract, le evaluează la dublul sumelor aferente contravalorii lucrărilor efectuate pentru remediere;
- 4.8. Rezidentului nu îi este permisă - fără acordul prealabil scris al administratorului - efectuarea asupra spațiilor a niciunei modificări, construcții, lucrări de recompartimentare, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;
- 4.9. 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;

4.10. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și societatea administrator.

4.11. Contractul de administrare și de prestări servicii conexe încetează și se reziliază în cazurile prevăzute de lege și de contract. Cheltuiala cu realizarea investițiilor va fi suportată integral de către rezident, iar odată cu încetarea/rezilierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe Rezidentul este obligat să predea unitatea în starea inițială, avută la data predării-primirii acesteia. În cazul rezilierii contractului, din culpa Rezidentului, acesta are obligația să restituie Unitatea în starea inițială, suportând toate costurile pentru aducerea Unității la starea inițială. În ipoteza în care Rezidentul nu procedează la aducerea Unității la starea avută la data predării primirii Unității, prin prezenta clauză Rezidentul îl autorizează pe Administrator să efectueze toate operațiunile necesare pentru aducerii Unității în starea inițială, pe cheltuiala Rezidentului, plus daune interese.

CAPITOLUL 5. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR

5.1. În cazul atribuirii birourilor, durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra spațiilor care formează obiectul contractelor încheiate conform legii, este de **maxim 3 (trei) an**.

5.2. La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, părțile vor renegocia chiria, dar aceasta nu va putea scădea sub valoarea chiriei stabilită conform contractului.

CAPITOLUL 6. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚILOR – spații de birou

6.1. Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul dreptului de folosință asupra spațiilor de birou, respectiv dreptul de folosință asupra infrastructurii comune a Parcului Industrial Cluj Innovation Park, este formată din:

- a) prețul folosinței spațiilor (denumit chirie);
- b) taxa service-charge 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.

Referitor la energia electrică Rezidentului îi va fi refacturat costul energiei de pe joasă tensiune, contorizată, la care se adaugă costurile adiționale generate de transformarea de la medie tensiune.

6.2. Chiria percepută de către Administrator:

- **minim 5,9 Euro/mp/lună (fără TVA)**

iar pasul de creștere pentru ofertare este de 0,1 euro/mp/lună

6.2.1. Chiria se achită în avans, în lei, la cursul oficial BNR din data emiterii facturii, factura fiind emisă până în data de 10 (zece) a lunii curente pentru luna următoare. Chiria include și acoperă folosirea exclusivă a Unității închiriate și folosirea comună a infrastructurii comune a Parcului conform prevederilor Regulamentului Parcului Industrial. Plata se face în termen de maxim 30 (treizeci) de zile de la emiterie.

Chiria se va achita de către rezident începând cu data semnării procesului verbal de predare primire și se achită lunar.

6.3. Taxa service-charge percepută de către Administrator: 2 euro/mp/lună (fără TVA) – aferentă suprafeței închiriate.

6.4. Taxa service-charge se plătește de către rezident începând cu data semnării Procesului Verbal de Predare-Primire, și se achită lunar, în avans, în lei, la cursul oficial BNR din data emiterii facturii, factura fiind emisă până în data de 10 (zece) a lunii curente pentru luna următoare.

6.5. În schimbul taxei service-charge, Administratorul va depune toate diligențele pentru a asigura dreptul de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță, iluminat public, curățire și dezapezire în spații comune, întreținere și de reparare a instalațiilor de deservire comună a clădirii, 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/ proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități, și a altor servicii conexe

6.6. Referitor la taxa service-charge, Rezidentul înțelege și acceptă că, în cazul în care există modificări excepționale ale circumstanțelor în baza cărora prezentul contract a fost încheiat, independent de vointa Administratorului, și indiferent de sursa sau natura lor, în special dacă costul utilităților ce deservește spațiile și zonele comune cunoaște o majorare semnificativă (cu cel puțin 4% pe o componentă de cost), îndeplinirea obligațiilor de către Rezident în temeiul Contractului poate deveni mai oneroasă, respectiv taxa de administrare va crește în măsura necesară acoperirii majorărilor costurilor. În acest caz Rezidentul își va da întreg concursul pentru adaptarea taxei de administrare urmând să accepte majorarea taxei fixe în cuantumul necesar acoperirii creșterii acestor costuri.

6.7. Ofertantul căruia i s-a adjudecat închirierea spațiului este obligat să constituie, în favoarea locatorului, o **garanție de bună derulare a contractului de închiriere** în scopul asigurării locatorului de eventualele prejudicii aduse pe toată durata derulării contractului. Garanția va fi constituită, prin virament bancar în contul societății administrator, anterior semnării contractului, câștigătorul fiind notificat de către societatea administrator în acest sens.

6.8. Garanția de bună derulare a contractului de închiriere pentru spațiul adjudecat în urma selecției reprezintă **contravaloarea chiriei pe două luni, în euro**, echivalentul în lei la data constituirii, în funcție de suprafața spațiului adjudecat la valoarea pe mp; termenul de valabilitate este pe întreaga perioadă de derulare a contractului.

CAPITOLUL 7. PREZENTAREA OFERTEI

7.1 Accesul în parcul industrial se face cu condiția îndeplinirii criteriilor de eligibilitate administrativă și în baza punctajului obținut (cel mai mare punctaj), cele două etape fiind descrise mai jos.

În etapa 1 – eligibilitate administrativă, se evaluează dosarele ofertelor depuse în funcție de existența documentelor solicitate și a termenelor de valabilitate a documentelor.

În etapa 2 – calcularea punctajului, vor putea să se califice doar ofertanții care au trecut de etapa 1 și au depus la dosarul ofertei toate documentele solicitate, documente aflate în termen de valabilitate (vezi Formular 9 – Lista de verificare - OPIS). Punctajul se calculează în funcție de prețul oferat, numărul de locuri de muncă nou create și tipul de activitate derulat (vezi Grila de evaluare).

7.2 Are dreptul de a dobândi accesul în parc, prin una din modalitățile prevăzute în Regulamentul Parcului Industrial, agentul economic constituit în mod legal, în baza legilor civile și comerciale în vigoare, care dovedește faptul că:

a) sunt înregistrați, ca și entități juridice la autoritățile competente (ex. Registrul Comerțului, Judecătoria etc.) și nu au înscrise mențiuni referitoare la falimente, condamnări, abuz de încredere, amenzi, abateri;

b) au prevăzut în statutul entității obiectul de activitate principal sau secundar unul din codurile CAEN prevăzute în Regulamentul Parcului Industrial – **Formular 2** - și desfășoară activități autorizate care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Cluj Innovation Park;

c) 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;

d) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;

e) 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;

f) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare; g) nu are datorii, la data depunerii ofertei, către societatea administrator SC Cluj Innovation Park SA;

g) nu are datorii, la data depunerii ofertei, către societatea administrator SC Cluj Innovation Park SA;

Ofertantul se obligă să desfășoare activitatea economică în Parcul Industrial conform codului CAEN declarat – **Formular 2**;

Garanția de participare la procedura de selecție, în cuantum **de 4.000 lei**, va fi constituită prin ordin de plată, în contul **societății RO92 BTRL RONCRT 0255088601** deschis la Banca Transilvania.

Societatea Cluj Innovation Park S.A., are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

1. își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;
2. oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestare servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului în termenul pentru care a fost convocat sau pentru semnarea procesului verbal de predare-primire a spațiului. Această regulă se aplică și în situația în care ofertantul este declarat câștigător pentru ocuparea mai multor unități (spații de birou), însă refuză să semneze/preia toate spațiile atribuite;
3. în cazul în care oferta este desemnată câștigătoare, se va semna contractul de administrare și prestări servicii conexe – chirie, iar garanția de participare la procedura de selecție reprezintă parte din prima factură emisă pentru chirie și taxa de administrare.

7.3 Numărul de participanți este nelimitat.

7.4 Pentru desfășurarea procedurii de selecție este obligatorie participarea a cel puțin unui ofertant.

7.5. În situația în care ofertantul dorește să dobândească dreptul de folosință asupra mai multor unități (așa cum sunt prezentate la art. 1.2.), acesta va depune câte un dosar de ofertă pentru fiecare spațiu distinct și câte o garanție de participare la procedura de selecție, aferentă fiecărui dosar.

7.6. Ofertanții au posibilitatea de a adresa solicitări de clarificare cu privire la cerințele caietului de sarcini și a documentației pentru prezenta procedură de licitație. Acestea se pot transmite până cu maxim 5 (cinci) zile calendaristice înaintea expirării termenului de depunere a ofertelor. Fiecare solicitare de clarificare, împreună cu răspunsul transmis de organizatorul licitației, va fi publicat pe site-ul parcului industrial – pentru a asigura transparența procedurii (<https://clujinnovationpark.ro/caiete-de-sarcini/>)

7.6 Etapa 1 – Eligibilitate administrativă

Documentele necesare pentru depunerea ofertei sunt:

1. Copie a certificatului de înregistrare;
2. Copie a Actului Constitutiv al entității juridice (firmă, fundații, asociații);
3. Copie a Extrasului din Registrul Special (fundații/asociații);
4. Certificat constatator emis de către Oficiul Registrul Comerțului, în termen de valabilitate la data **deschiderii** ofertei (în cazul societăților comerciale) – inclusiv lista coduri CAEN autorizate/activate;
5. Ultimele situații financiare depuse la Ministerul Finanțelor, cu recipisa/dovada depunerii acestora;
6. Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuțiile sociale, din care să rezulte că nu are restanțe - în termen de valabilitate la data **deschiderii** ofertei;
7. Certificat de atestare financiară privind impozitele și taxele locale, din care să rezulte

- că nu are restanțe - în termen de valabilitate la data **deschiderii** ofertei;
8. Cazier judiciar al reprezentantului legal/reprezentanților legali ai entității juridice - în termen de valabilitate la data depunerii ofertei (se depune pentru fiecare asociat);
 9. Dovada achitării garanției de participare la selecție- Ordin de Plată în cuantum de **4.000 lei**;
 10. Formular 1 - Scrisoare de intenție (după model);
 11. Formular 2 - Declarație pe proprie răspundere cu privire la codul CAEN aferent activităților desfășurate în cadrul parcului industrial pe durata existenței contractului (după model);
 12. Formular 3 - Oferta financiară (după model);
 13. Formular 4 - Angajament asumat de entitate referitor la resursa umană angajată (după model);
 14. Formular 5 – Declarație de asumare (după model);
 15. Formular 6 – Declarație pe proprie răspundere din care să reiasă istoricul litigiilor sau lipsa acestora (după model);
 16. Formular 7 – Informare GDPR;
 17. Formular 8 – Declarație pe propria răspundere că nu a suferit condamnări penale
 18. Formular 9 – Opis – Listă de verificare - Etapa 1 - Eligibilitate administrativă (după model).

Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele selecției, este secretă și se depune la sediul organizatorului selecției. Oferta are un caracter definitiv și obligatoriu asupra conținutului documentației pe toată perioada de valabilitate precizată. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a obține dreptul de folosință asupra biroului de producție media, în condițiile prevăzute în documentația de selecție și oferta depusă și de a semna contractul de administrare și prestare servicii conexe cu societatea Cluj Innovation Park S.A.

Oferta se va redacta în limba română și se va introduce în plic sigilat, și se va depune în perioada anunțată pentru selecție, la clădirea CREIC – Centrul Regional de Excelență pentru industrii Creative, din Parcul Industrial Cluj Innovation Park, Strada Tiberiu Popovici nr. 2-4, Cluj-Napoca, județul Cluj.

Documentele se vor depune la dosar conform FORMULARULUI 9 – OPIS. SE VA RESPECTA ORDINEA DOCUMENTELOR!!!

Pe plicul ofertei se trec datele de identificare ale entității juridice ofertante, iar acesta va fi adresat Societății Cluj Innovation Park S.A. – Comisia de evaluare a Ofertelor în cadrul procedurii de **SELECȚIE desfășurată în perioada 20.02.2025 până la 26.03.2025**, iar ofertele se vor **depune în perioada 20.02.2025 – 14.03.2025** pentru spații de birou situate în Centrului TEAM - Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK.

7.7 Etapa 2 – Punctaj Pentru ofertele care s-au calificat în Etapa 2 se trece la calcularea punctajului. Acesta va fi calculat după cum urmează:

- a) Prețul oferit (preț chirie) - 70%
- b) Numărul locurilor de muncă nou create - 20%
- c) Activități de cercetare-dezvoltare – 10%

Detalii – GRILA DE EVALUARE (Anexa nr. 2)

CAPITOLUL 8. PERIOADA DE DEPUNERE A OFERTELOR

8.1 Depunerea ofertelor se va face la Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative, str. Tiberiu Popoviciu nr. 2-4, Cluj-Napoca, județul Cluj (coordonate Google 46.820823, 23.580540), în perioada **20.02.2025 – 14.03.2025, de luni până vineri**, în intervalul orar 09.00 – 16.00, iar în data de **14.03.2025**, reprezentând ultima zi de depunere, până la ora 12.00.

Organizatorul selecției nu va putea primi oferte în afara acestui interval.

CAPITOLUL 9. DURATA DE VALABILITATE A OFERTEI

9.1 Oferta este valabilă o perioadă de 60 zile de la data **deschiderii ofertei (17.03.2025)** pentru dobândirea și exercitarea de către aplicanți a dreptului de folosință asupra spațiilor de birou din cadrul parcului industrial Cluj Innovation Park – Centrul TEAM.

CAPITOLUL 10. EVALUAREA OFERTELOR

10.1 După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

10.2 Ofertele se vor deschide în data de **17.03.2025**, la sediul Centrului CREIC din Cluj-Napoca, str. Tiberiu Popoviciu nr. 2-4, Cluj-Napoca, județul Cluj, de către comisia de selecție, care va analiza din punct de vedere administrativ ofertele depuse, conform listei de verificare – Formular 9 - OPIS. Ulterior, se trece la evaluarea pe baza punctajului pentru ofertele calificate în etapa 1.

10.3 La data deschiderii ofertelor, lipsa oricărui document menționat la Cap. 7 - 7.6 Etapa 1 – Eligibilitate administrativă conduce la descalificarea ofertantului. În caz de neprezentare a unui document nu este permisă completarea ulterioară, neprezentarea având ca efect descalificarea ofertantului.

10.4 În etapa de evaluare, comisia de selecție va putea solicita clarificări pentru documentele deja depuse în dosarul ofertei, în perioada anunțată, dacă acest lucru se impune.

10.5 În etapa 2 se calculează punctajele pentru fiecare ofertă. Va fi declarată câștigătoare oferta care îndeplinește cel mai mare punctaj (vezi Grila de evaluare – Anexa 2).

CAPITOLUL 11. ADJUDECAREA ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

11.1 Ofertantul câștigător al selecției va fi cel care prezintă oferta cu cel mai mare punctaj conform grilei de evaluare dintre ofertele calificate. În cazul obținerii unui punctaj egal a doi sau mai mulți ofertanți pentru aceeași unitate, reprezentanții legali ai entităților în cauză vor fi invitați la o sesiune nouă de ofertare, unde câștigătorul desemnat va fi ofertantul care se angajează la cel mai mare preț al chiriei/mp/lună + TVA. Pasul de creștere al ofertării va fi de 0,1 EUR/mp/lună.

11.2 Organizatorul selecției va comunica tuturor ofertanților rezultatul procedurii de selecție până cel târziu în data de 18.03.2025.

11.3 Perioada de contestații este de cel mult 2 zile (48 ore) de la data comunicării rezultatului procedurii de selecție (19.03.2025 – 20.03.2025).

11.4 În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societatea-Administrator în termen de cel mult 10 (zece) zile de la depunerii acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea-Administrator poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea-Administrator are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau entități juridice.

11.5 După stabilirea rezultatului final al selecției, organizatorul îi invită pe câștigătorii acesteia pentru încheierea contractului de administrare și prestare de servicii conexe.

11.6. În situația în care Comisia consideră necesar, poate solicita clarificări ofertanților cu privire la orice document.

CAPITOLUL 12. ALTE INFORMAȚII

12.1 Va fi respinsă ca **INACCEPTABILĂ** oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

- nu îndeplinește condițiile prevăzute în prezentul caiet de sarcini;
- a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;

12.2 **OFERTA ADMINISIBILĂ** reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

12.3 Dreptul organizatorului de a anula aplicarea procedurii de selecție.

Organizatorul are dreptul de a anula procedura de selecție dacă:

- a) nu există cel puțin un ofertant calificat;
- b) au fost prezentate doar oferte necorespunzătoare, respectiv oferte care:
 - sunt depuse după data limită de depunere a ofertelor;
 - nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele prevăzute în prezentele instrucțiuni și caietul de sarcini;
 - conțin, în propunerea financiară, prețuri sub prețul de pornire stabilit;

- conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru administrator;
- c) circumstanțe excepționale afectează procedura de închiriere prin procedură de selecție sau este imposibilă încheierea contractului;
- d) orice alte circumstanțe excepționale.

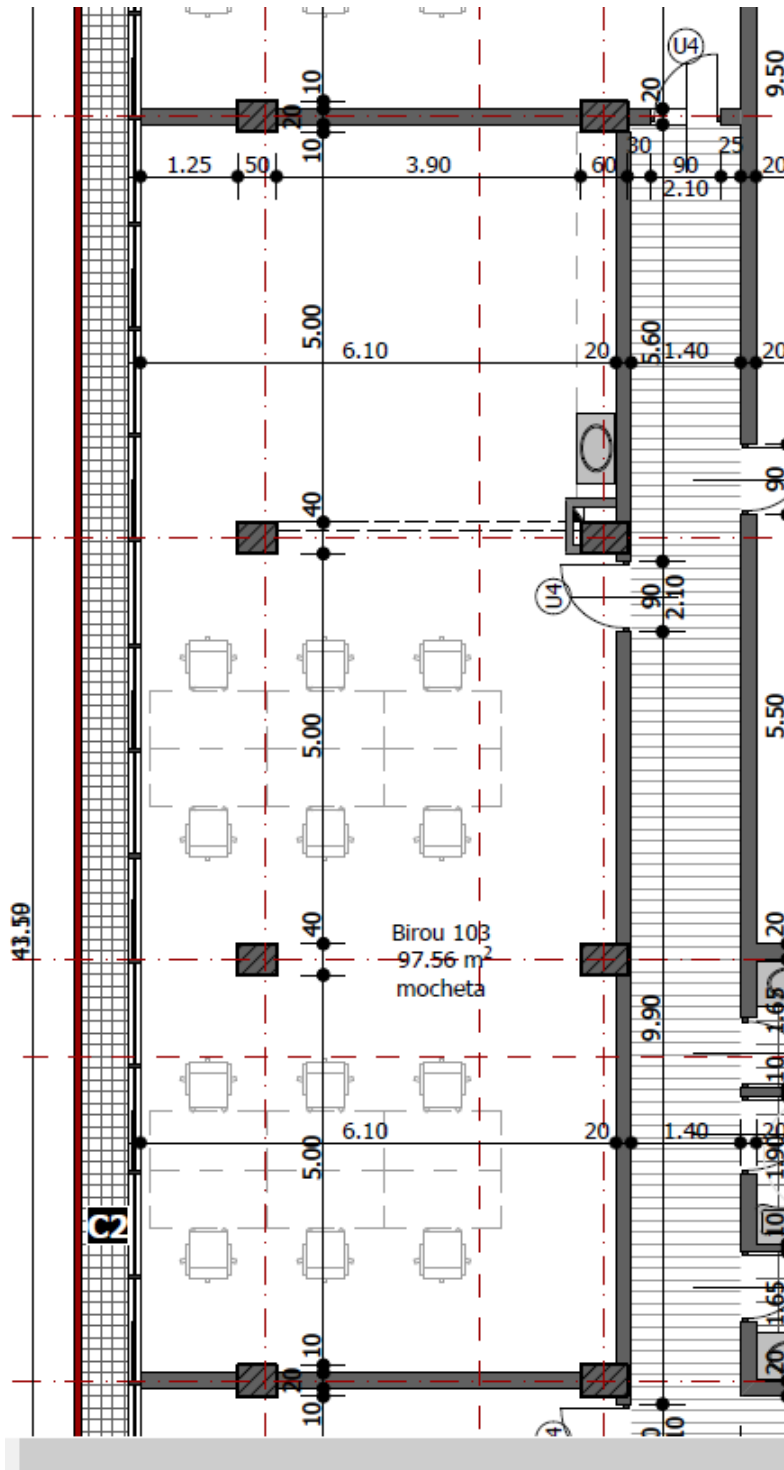
Decizia de anulare sau de amânare a selecției va fi luată de conducerea societății împreună cu comisia de selecție stabilită prin decizia Directorului general, în baza unei note justificative.

12.4. Contractul de administrare și prestări servicii conexe intră în vigoare la momentul semnării lui, iar obligațiile de plată încep să curgă de la momentul predării unității prin Proces Verbal de Predare-Primire.

12.5 Prezentul Caiet de sarcini se constituie ca anexă la contractul de administrare și prestare servicii conexe care va fi încheiat cu ofertantul câștigător, prevederile caietului de sarcini fiind obligatorii în aceeași măsură ca și prevederile contractului care va fi semnat.

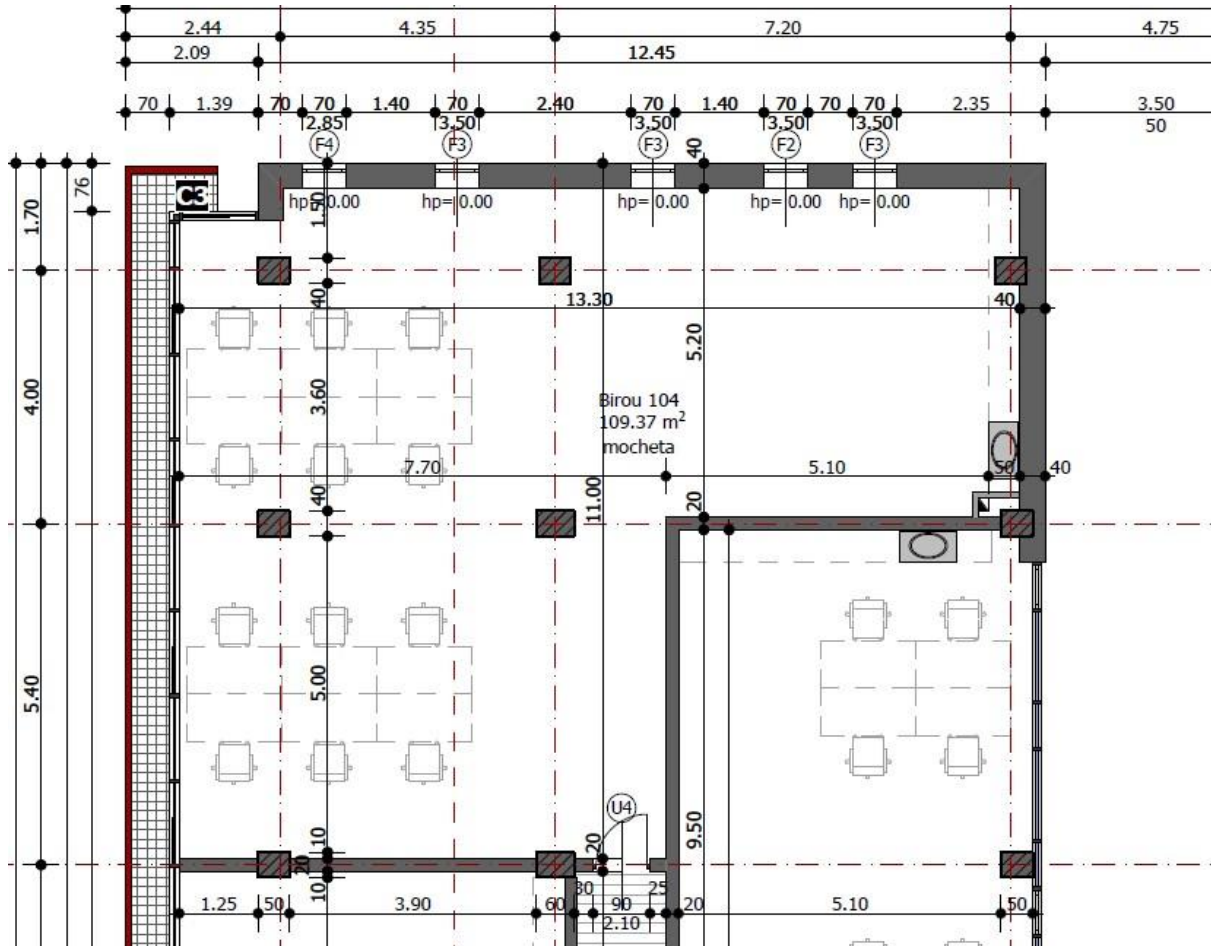
BIROU 103 – Centrul TEAM – ETAJ 1

Suprafața de 97,56 mp



BIROU 104 – Centrul TEAM – ETAJ 1

Suprafață de 109,37 mp



GRILA DE EVALUARE

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

d) Prețul oferit (preț chirie) -	70%;
e) Numărul locurilor de muncă nou create -	20%;
f) activități de cercetare-dezvoltare -	10%;

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul în ceea ce privește oferta pentru spații:

- A. Punctajul pentru factorul de evaluare „Prețul oferit” - **P** se acordă astfel: pentru cea mai mare sumă oferită se acordă punctajul maxim alocat (70); pentru o altă sumă se acordă un punctaj care se calculează astfel:

$$P_n = (S_n / S_m) \times 70$$

P_n - Punctajul pentru factorul de evaluare „Prețul oferit” de investitorul **n**;

S_n - Suma totală oferită de investitorul **n**;

S_m - Suma totală maximă oferită în cadrul procedurii;

- B. Punctajul pentru factorul de evaluare „Numărul locurilor de muncă” create în cadrul parcului industrial Cluj Innovation Park se acordă astfel: pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat (20); pentru un număr de locuri de muncă mai mic punctajul se acordă astfel:

$$L_n = (N_n / N_m) \times 20$$

L_n - Punctajul pentru factorul de evaluare „Numărul locurilor de muncă” create în cadrul Centrului la care se angajează investitorul **n**;

N_n - Numărul de locuri de muncă la care se angajează investitorul **n**;

N_m - Numărul maxim de locuri de muncă asumat în cadrul procedurii;

- C. Punctajul acordat pentru activități de cercetare-dezvoltare este de 10 puncte dacă ofertantul desfășoară astfel de activități (Cod CAEN autorizat/activat – clasa 72, activități autorizate) și 0 dacă nu desfășoară activitățile menționate (activități de cercetare-dezvoltare).

**PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A SPAȚIULUI DE BIROU cu nr.
CENTRUL TEAM - CLUJ INNOVATION PARK**

SCRISOARE DE INTENȚIE

În cadrul procedurii de selecție organizate în perioada **20.02.2025 – 26.03.2025, având ca perioadă de depunere a ofertelor 20.02.2025 – 14.03.2025** de către societatea Cluj Innovation Park S.A., pentru dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra unui spațiu de birou din Centrul TEAM – Parcul Industrial Cluj Innovation Park (Cluj-Napoca, str. Tiberiu Popoviciu nr. 6, Cluj-Napoca, județul Cluj), prin prezenta, societatea

_____ (denumirea ofertantului)

Își manifestă intenția fermă de participare pentru obținerea unui drept de folosință asupra spațiului de birou din centrul TEAM cu numărul _____ și în suprafață de _____.

Am luat la cunoștință condițiile de participare la selecție, condițiile respingerii ofertei, prevăzute în instrucțiunile selecției, și ne asumăm responsabilitatea participării la procedura de selecție.

Oferta este valabilă 60 de zile de la data **deschiderii** ofertei (data deschiderii **17.03.2025**).

DATE OFERTANT

- 1) Denumire entitate juridică:
- 2) Cod fiscal:
- 3) Nr. Înregistrare:
- 4) Sediul social:
- 5) Email: _____ / tel: _____
- 6) Fax:
- 7) Cont bancar:
- 8) Banca:
- 9) Capitalul social / Cifra de afaceri _____ / _____ lei
- 10) Sediul sucursalelor/filialelor locale (dacă este cazul):
- 11) Reprezentant legal:
- 12) Funcția:
- 13) Număr angajați:
- 14) Descrierea activității ofertantului în Parcul industrial Cluj Innovation Park

Reprezentant legal,

Nume, prenume:

Semnătură:

Data:

**DECLARAȚIE PRIVIND CODUL/CODURILE CAEN ALE ACTIVITĂȚILOR PRESTATE
ÎN CENTRUL TEAM**

Anexa la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe

Suntem interesați și ne asumăm desfășurarea activității în **Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK – Centrul TEAM** în următoarele domenii de activitate (dintre cele prevăzute în Anexa la Regulamentul de organizare și funcționare a parcului industrial, accesibil pe www.clujinnovationpark.ro):

Cod CAEN, Descriere:

Reprezentant legal,
Nume, prenume:
Semnătură:
Dată:

Formular 3

OFERTA FINANCIARĂ

Subsemnatul/a,
în calitate de reprezentant legal al,
cu sediul social în,
declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

Pentru obținerea unui drept de folosință asupra spațiului de birou cu nr. _____ și în suprafață de _____, din Centrul TEAM - Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK

oferim o chirie lunară de _____ EUR/mp/lună _____ (Litere)

* prețul de pornire al ofertării este minim **5,9 EUR/mp/lună**, iar pasul de creștere în ofertare este de **0,1 EUR/mp/lună**;

** taxa service-charge în cuantum de **2 EUR/mp/lună** reprezintă un cost fix, asumat prin semnarea prezentei oferte financiare;

*** prezenta Ofertă Financiară este valabilă 60 de zile de la data deschiderii ofertei (data deschiderii: 17.03.2025).

Reprezentant legal,
Nume, prenume:
Semnătură:
Dată:

ANGAJAMENTUL

asumat referitor la personalul angajat

Anexă la Contractul de administrare și de prestări servicii conexe

Subsemnatul/a,
în calitate de reprezentant legal,
cu sediul social,
declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

Entitatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal, care să-și desfășoare activitatea în cadrul Parcului Industrial Cluj Innovation Park – Centrul TEAM, după cum urmează:

Personal total planificat până la data de **30.12.2025**:

..... angajați, din care, estimezfemei;

La data angajării numărului de persoane menționate, mă angajez necondiționat să transmit Societății-Administrator Extrasul Revisal al entității, precum și copie a ultimei balanțe contabile, semnate de către reprezentantul legal al entității, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de administrare și de prestări servicii.

În ipoteza în care nu voi respecta numărul de angajați promis în cadrul prezentei proceduri de selecție, sunt de acord și accept rezilierea de drept a contractului ce va fi încheiat, cu daune interese.

Reprezentant legal,
Nume, prenume:
Semnătură:
Dată:

**DECLARAȚIE DE ASUMARE
a condițiilor de participare la procedura de selecție**

pentru obținerea unui drept de folosință asupra spațiului de birou cu numărul _____, din Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK, Centrul TEAM

I. Subsemnatul / Subsemnații,
reprezentant / reprezentanți legal / legali al / ai,
întreprindere care va participa la procedura de selecție pentru obținerea unui drept de folosință asupra spațiului multifuncțional, din Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK, Centrul TEAM, organizată de CLUJ INNOVATION PARK S.A. în calitate de Administrator, **conform anunțului din data de 20.02.2025**, certific / certificăm prin prezenta că informațiile conținute mai jos sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere.

II. Certificăm prin prezenta, în numele societății....., următoarele:

1. am citit și am înțeles conținutul prezentei declarații;
2. consimt / consimțim descalificarea noastră de la procedura de selecție în condițiile în care cele declarate se dovedesc neadevărate și / sau incomplete în orice privință, sau în ipoteza în care oferta depusă nu respectă întru totul cerințele din caietul de sarcini;
3. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
4. în sensul prezentei declarații, prin concurent se înțelege oricare persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul, care ofertează în cadrul aceleiași proceduri de selecție, sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;
5. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește prețurile, tarifele, metodele / formulele de calcul ale acestora, intenția de a oferta sau nu la această procedură;
6. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește specificații particulare ale investițiilor propuse;
7. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, nici unui concurent înainte de momentul depunerii ofertei la societatea Cluj Innovation Park S.A.;
8. 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;
9. nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
10. entitatea nu are înscrise, în documentele de înregistrare/funcționare, mențiuni referitoare la falimente, condamnări, abuz de încredere, amenzi, abateri;

CAIET DE SARCINI // SPAȚII BIROU TEAM

11. declară că acceptă în totalitate prevederile prezentului caiet de sarcini precum și a contractului de administrare și prestări servicii conexe.

III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar / declarăm că cele consemnate în prezenta declarație sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Reprezentant legal,
Nume, prenume:
Semnătură:
Dată:

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE PRIVIND ISTORICUL**LITIGIILOR SAU LIPSA ACESTORA**

Subsemnatul / Subsemnații
reprezentant / reprezentanți legal / legali al / ai
entitate care va participa la procedura de selecție pentru obținerea unui drept de folosință
asupra spațiului de birou cu nr. _____ și în suprafață de _____, din Parcul Industrial CLUJ
INNOVATION PARK - Centrul TEAM, prin prezenta declarăm următoarele (alegeți una dintre
variantele de mai jos):

societatea **NU** este implicată în niciun litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată

SAU

Societatea are calitatea de reclamant/pârât în următoarele litigii:

Nr. crt.	Instanța, număr dosar	Calitate (reclamant/pârât)	Obiect litigiu	Descriere

Reprezentant legal,
Nume, prenume:
Semnătură:
Dată:

**INFORMARE PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL DE
CĂTRE CLUJ INNOVATION PARK SA**

Stimate ofertant/reprezentant ofertant,

Având în vedere intenția dumneavoastră de a vă înscrie și de a participa la procedura de selecție organizată de compania CLUJ INNOVATION PARK SA, în conformitate cu Regulamentul General al Uniunii Europene privind protecția datelor (Regulamentul UE 2016/679, GDPR) **vă informăm următoarele:**

Cluj Innovation Park SA, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, strada Tiberiu Popoviciu, nr. 2-4, Centrul CREIC, județul Cluj, colectează și procesează date cu caracter personal, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 679 din 27 aprilie 2016 privind protecția datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

GDPR (Global Data Protection Regulation) este un Regulament European care reglementează prelucrările de date cu caracter personal, instituie libera circulație a acestor date și protejează drepturile și libertățile persoanelor fizice.

1. În înțelesul GDPR:

Datele cu caracter personal = orice informație referitoare la o persoană identificată sau identificabilă (nume, prenume, adresă, CNP, serie și număr CI, e-mail, telefon, venit, date biometrice, imagine, adresa IP, date medicale, inclusiv pseudonim – în anumite cazuri).

Prelucrare = orice operațiune sau set de operațiuni efectuate asupra datelor cu caracter personal sau asupra seturilor de date cu caracter personal, cu sau fără utilizarea de mijloace automatizate, cum ar fi colectarea, înregistrarea, organizarea, structurarea, stocarea, adaptarea sau modificarea, extragerea, consultarea, utilizarea, divulgarea prin transmitere, diseminarea sau punerea la dispoziție în orice alt mod, alinierea sau combinarea, restricționarea, ștergerea sau distrugerea.

2. Prelucrarea datelor cu caracter personal în cadrul companiei impune respectarea următoarelor principii:

- *Egalitate, echitate și transparență*

Datele sunt prelucrate în mod legal, echitabil, legitim și transparent față de persoana vizată;

- *Limitare la scop*

Datele sunt colectate în scopuri determinate, explicite și legitime: resurse umane, gestiune

economico-financiară și administrativă, statistică, reprezentare în justiție, registratură, soluționare petiții, declarații de avere și de interese etc. Aceste date nu sunt prelucrate ulterior într-un mod incompatibil cu aceste scopuri (art. 5 alin 1 a din Regulamentul GDPR).

- *Reducerea la minimum a datelor*

Datele sunt adecvate, relevante și limitate la ceea ce este necesar în raport cu scopurile în care sunt prelucrate;

- *Exactitate*

Datele sunt exacte și în cazul în care este necesar, sunt actualizate limitări legate de stocare, datele nu trebuie păstrate mai mult decât e necesar.

- *Securitate și confidențialitate*

Datele sunt prelucrate într-un mod care asigură securitatea adecvată, inclusiv protecția împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale, prin luarea de măsuri tehnice sau organizatorice corespunzătoare.

3. Temeiul legal pentru prelucrarea datelor cu caracter personal în cadrul companiei

Temeiul legal vizează una din cele șase variante de temei menționate de GDPR și anume:

- Executarea unei sarcini care rezultă din exercitarea autorității publice;
- Executarea unui contract la care persoana vizată este parte sau pentru a face demersuri la cererea persoanei vizate înainte de încheierea unui contract;
- Consimțământul expertului al persoanei vizate;
- Executarea unei obligații legale ce îi revine operatorului;
- Prelucrarea este necesară pentru protejarea unor interese vitale ale persoanei vizate sau ale altei persoane fizice;
- Prelucrarea este necesară în scopul intereselor legitime urmărite de operator. În acest sens prelucrarea datelor cu caracter personal se face numai după identificarea corectă a temeiului legal și numai cu respectarea principiilor mai sus menționate.

4. Perioadă de păstrare a datelor cu caracter personal

Datele cu caracter personal vor fi păstrate atât timp cât este necesar pentru scopurile menționate mai sus. Societatea Cluj Innovation Park SA promovează măsuri privind asigurarea confidențialității, integrității, disponibilității și monitorizării proceselor și serviciilor de procesare.

5. Drepturile persoanelor ale căror date personale sunt prelucrate

- *Dreptul la informare* - Indiferent de temeiul prelucrării, persoana vizată trebuie să fie informată asupra scopului pentru care se prelucrează datele. Persoana vizată trebuie să

fie informată cu privire la destinatarii sau categoriile de destinatari ai datelor cu caracter personal, precum și cu privire la intenția operatorului de a transfera date cu caracter personal către o țară terță sau o organizație internațională.

- *Dreptul la acces* - Persoana vizată are dreptul de a obține din partea operatorului o confirmare că se prelucrează sau nu date cu caracter personal care o privesc și, în caz afirmativ, are dreptul de acces la datele respective.

- *Dreptul la rectificare* - Persoana vizată are dreptul de a obține de la operator, fără întârzieri nejustificate, rectificarea datelor cu caracter personal inexacte care o privesc.

- *Dreptul la ștergerea datelor* - Fără întârziere nejustificată, persoana vizată are dreptul la ștergerea datelor cu caracter personal care o vizează în următoarele cazuri:

- datele nu mai sunt necesare pentru îndeplinirea scopurilor;

- persoana vizată își retrage consimțământul;

- persoana vizată se opune prelucrării datelor și nu există motive legitime care să prevaleze în ceea ce privește prelucrarea;

- există o obligație legală pentru ștergerea datelor.

- *Dreptul la restricționarea prelucrării* - Persoana vizată are dreptul la restricționarea prelucrării în următoarele situații:

- contestă exactitatea datelor, pentru o perioadă care permite operatorului să verifice exactitatea datelor;

- prelucrarea este ilegală, iar persoana se opune ștergerii datelor cu caracter personal, solicitând în schimb restricționarea utilizării lor;

- nu mai este nevoie de datele cu caracter personal în scopul prelucrării, dar persoana le solicită pentru constatarea, exercitarea sau apărarea unui drept în instanță;

- persoana s-a opus prelucrării în conformitate cu art. 21 alin. (1) din Regulamentul GDPR, pentru intervalul de timp în care se verifică dacă interesele legitime ale operatorului prevalează asupra drepturilor persoanei.

În cazul în care prelucrarea a fost restricționată în condițiile enumerate anterior, astfel de date cu caracter personal pot, cu excepția stocării, să fie prelucrate numai cu consimțământul persoanei vizate sau pentru constatarea, exercitarea sau apărarea unui drept în instanță sau pentru protecția drepturilor altei persoane fizice sau juridice sau din motive de interes public important al Uniunii sau al unui alt stat membru. O persoană vizată care a obținut restricționarea prelucrării este informată de către operator înainte de ridicarea restricției de prelucrare. (conform art. 18, alin. (2) și (3) din Regulamentul GDPR).

- *Dreptul la opoziție* - Persoana vizată are dreptul de a se opune, în orice moment, la prelucrarea datelor cu caracter personal.

- *Dreptul de a nu fi supusă unei decizii automate cu efect semnificativ* - Persoana vizată are dreptul de a nu face obiectul unei decizii bazate exclusiv pe prelucrarea automată, dacă aceasta produce efecte juridice ce privesc persoana respectivă sau o afectează într-

o măsură semnificativă și de a obține intervenție umană din partea operatorului.

Acest drept nu se aplică în cazul în care decizia este:

- a) Necesară pentru încheierea sau executarea unui contract între persoana vizată și un operator de date;
- b) Este autorizată prin dreptul Uniunii sau dreptul intern care se aplică operatorului și care prevede, de asemenea, măsuri corespunzătoare pentru protejarea drepturilor, libertăților și intereselor legitime ale persoanei vizate;
- c) Are la bază un consimțământ explicit al persoanei vizate.

În cazurile menționate la literele a) și c), operatorul de date pune în aplicare măsuri corespunzătoare pentru protejarea drepturilor, libertăților și intereselor legitime ale persoanei vizate, cel puțin dreptul acesteia de a obține intervenție umană din partea operatorului, de a-și exprima punctul de vedere și de a contesta decizia (conform art. 22 din Regulamentul GDPR);

- *Dreptul la portabilitatea datelor* - Persoana vizată are dreptul să solicite și să primească datele cu caracter personal într-un format structurat, prelucrabil automat și interoperabil și/sau să solicite transferarea datelor către alt operator sau terță parte;
- *Dreptul de a depune o plângere în fața unei autorități de supraveghere* (art. 12, alin. (2), lit. d din regulamentul GDPR)

În cazul în care operatorul intenționează să prelucreze ulterior datele cu caracter personal într-un alt scop decât cel pentru care acestea au fost colectate, operatorul furnizează persoanei vizate, înainte de această prelucrare ulterioară, informații privind scopul secundar respectiv și orice informații suplimentare relevante.

- *Dreptul de a-și retrage consimțământul acordat în orice moment și în mod gratuit* - Pentru exercitarea acestor drepturi precum și pentru adresarea oricărei petiții privitoare la protecția datelor personale, vă puteți adresa cu o cerere scrisă, datată și semnată la adresa de mail: office@clujinnovationpark.ro. Cererea se poate depune la sediu sau poate fi trimisă prin poștă, la adresa: Cluj Innovation Park SA, Strada Tiberiu Popoviciu, nr. 2-4, Centrul CREIC, localitatea Cluj-Napoca, județul Cluj, De asemenea, aveți dreptul de a vă adresa Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal: <http://www.dataprotection.ro/>.

Reguli procedurale în caz de retragere a consimțământului persoanei vizate

Operatorul de date va informa persoana vizată fără întârzieri nejustificate, dar în orice caz în termen de o lună de la primirea cererii, cu privire la măsurile luate în urma solicitării depuse de persoana vizată în raport cu cele de mai sus. Dacă este necesar, ținând cont de complexitatea cererii și de numărul de cereri, acest termen poate fi prelungit cu încă două luni.

În cazul în care operatorul de date nu ia măsuri în urma solicitării persoanei vizate, acesta va informa persoana vizată fără întârziere, dar în termen de cel mult o lună de la primirea solicitării, despre motivele pentru care nu a luat măsuri, precum și a faptului că persoana vizată poate depune o plângere la o autoritate de supraveghere și poate exercita dreptul la recurs judiciar.

CAIET DE SARCINI // SPAȚII BIROU TEAM

Operatorul de date oferă informațiile solicitate în mod gratuit. În cazul în care solicitarea persoanei vizate este vădit neîntemeiată sau – mai ales datorită caracterului repetat – excesivă, operatorul de date poate, ținând cont de costurile administrative asociate furnizării informațiilor solicitate sau luării măsurii solicitate, să perceapă o taxă rezonabilă sau să refuze să ia măsuri în baza cererii.

Operatorul de date respectă în integralitate obligațiile generale care cad în sarcina sa potrivit art. 24 și 25 din Regulamentul GDPR.

Nume și prenume:

Data:

Semnătură:

Formular 8

DECLARAȚIE

Subsemnatul/a _____, domiciliat/a
în _____, Str. _____ Nr. _____, Bl.
_____, Sc. _____, Et. _____, Ap. _____, Județ/Sector _____, CNP
_____, posesor/posesoare al/a CI/BI seria _____ nr.
_____, eliberat/ă de _____, la data de _____,]n
calitate de reprezentant egal al societății _____ cunoscând prevederile
Art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, **declar pe propria răspundere faptul că nu
am antecedente penale, nu sunt și nu am fost urmărit sau condamnat de fapte
prevăzute de legea penală.**

Nume și prenume:

Data:

Semnătură:

OPIS – ETAPA 1 / Listă de verificare
ELIGIBILITATE ADMINISTRATIVĂ

NR. CRT.	DOCUMENT	DA	NU
1	Copie a certificatului de înregistrare		
2	Copie a Actului Constitutiv al entității juridice (firme, fundații, asociații)		
3	Copie a Extrasului din Registrul Special (fundații, asociații) – după caz		
4	Certificat constatator emis de către Oficiul Registrul Comerțului - în termen de valabilitate la data deschiderii ofertei - pentru societăți (inclusiv lista coduri CAEN autorizate/activate)		
5	Ultimele situații financiare depuse la Ministerul Finanțelor – cu recipisă/dovada depunerii acestora		
6	Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuțiile sociale, din care să rezulte că nu are restanțe - în termen de valabilitate la data deschiderii ofertei		
7	Certificat de atestare financiară privind impozitele și taxele locale, din care să rezulte că nu are restanțe - în termen de valabilitate la data deschiderii ofertei		
8	Cazier judiciar al reprezentantului legal al entității juridice / declarație pe proprie răspundere că nu a suferit condamnări penale (conform model Formular 8) - în termen de valabilitate la data deschiderii ofertei;		
9	Ordin de Plată – în cuantum de 4.000 lei		
10	Formular 1 - Scrisoare de intenție (după model)		
11	Formular 2 – Declarație privind codul/codurile CAEN ale activităților prestate în Centrul TEAM (spațiu multifuncțional)		
12	Formular 3 – Oferta financiară (după model)		
13	Formular 4 - Angajament asumat de referitor la resursa umană angajată (după model)		
15	Formular 5 – Declarație de asumare (după model)		
16	Formular 6 - Declarație pe proprie răspundere din care să reiasă istoricul litigiilor sau lipsa acestora (după model)		
17	Formular 7 – Informare GDPR		
	Formular 8 – Declarație pe propria răspundere că nu a suferit condamnări penale		
18	Formular 9 – Opis: Listă de verificare - Eligibilitate administrativă (după model)		

CONTRACT

de administrare și prestare servicii conexe a bunurilor imobile

Nr. /....2025

1. Părțile contractante

Societatea **CLUJ INNOVATION PARK S.A.** (titularul dreptului de administrare), cu sediul în localitatea Cluj-Napoca, județul Cluj, strada Tiberiu Popoviciu, nr. 2-4, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J12/1645/2014, cont bancar nr. RO92 BTRL RONCRT 0255088601, deschis la Banca Transilvania, cod fiscal RO33168451, reprezentată prin Ania-Ioana Pașcalău, având funcția de Manager de proiect, în calitate de Reprezentant legal,

și

.., cu sediul în Cluj-Napoca, str..., Județul ..., având CIF/ C.U.I ..., cont bancar .. deschis la ..., email _____, tel/fax _____ reprezentată legal de dl. ..., cu funcția de ..., în calitate de REZIDENT al Parcului Industrial CLUJ INNOVATION PARK.

Având în vedere că Parcul Industrial Cluj Innovation Park funcționează sub directa gestionare și administrare a Cluj Innovation Park S.A.;

În baza Legii 186/2013, cu modificările și completările ulterioare, a Codului Civil, a HCL nr. 818/2018, HCL 516/2018 și a contractului de administrare nr. 243427/14.05.2018, Deciziei Consiliului de administrație a Cluj Innovation Park S.A. nr. 22/2020, conform procedurii de selecție desfășurată în perioada ... și a ofertei rezidentului înregistrată sub numărul ... Părțile au convenit încheierea prezentului contract, cu respectarea următoarelor clauze:

2. Obiectul contractului

2.1. Administratorul închiriază, iar Rezidentul ia în chirie Unitatea- *se va face o descriere completă a obiectului contractului* înscris în CF nr....

situat în Clădirea TEAM, mun. Cluj-Napoca, str. Tiberiu Popoviciu, nr. 6, având datele de identificare prevăzute în Anexa nr. 1 (schița), care face parte integrantă din prezentul contract, în scopul desfășurării în acest spațiu de către Rezident, cu respectarea strictă a Regulamentelor adoptate de Administrator, a activităților prevăzute la art. 3 din contract, sub condiția și în schimbul respectării de către Rezident a tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract, după cum urmează:

A. Suprafața totală de: **.., în cadrul TEAM**

B. Parcare subterană: *se va completa cu nr de parcări închiriate*

Pe lângă folosința Unității, Rezidentului îi va fi asigurată folosința, împreună cu ceilalți Rezidenți și cu Administratorul, a infrastructurii/spațiilor comune în limita și măsura necesară funcționării sale, cu respectarea prevederilor prezentului contract precum și a Regulamentelor adoptate de Administrator și comunicate Rezidentului sub orice formă și potrivit destinației și naturii lor.

2.2. Administratorul predă Rezidentului Unitatea pînă la data de Predarea-primirea unității se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi încheiat, menționându-se totodată starea fizică a Unității, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii, conform Anexei 2 la prezentul contract.

Chiria și celelalte taxe curg de la momentul semnării Procesului verbal de predare primire.

2.3. În cazul în care Rezydentul nu îndeplinește condițiile prealabile preluării spațiului/ nu depune garanția conform art. 6.2.1 lit. o, nu este prezent la data predării/refuză semnarea procesului verbal de predare-primire, contractul este considerat reziliat de plin drept fără notificare, fără punere în întârziere iar garanția depusă rămâne câștigată locatorului cu titlu de daune-interese fără ca Rezydentul să aibă dreptul de a cere restituirea acesteia.

3. Scopul contractului

Unitatea este dată în folosința Rezydentului pentru activități specifice ... – (*destinația*).

4. Durata contractului

4.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de **3 ani**, cu începere de la data de ... și până la data de ..

4.2. Contractul va putea fi prelungit numai cu acordul părților, neoperând tacita relocațiune. În situația în care părțile hotărăsc de comun acord continuarea raportului juridic, clauzele noului contract de administrare și prestare servicii conexe se vor renegocia.

4.3. Contractul se poate modifica prin încheierea de acte adiționale în formă scrisă, respectivele acte adiționale făcând parte integrantă din contract.

5. Prețul contractului și modalitățile de plată

5.1. Chiria fixă lunară este de .. **Euro/mp/lună/+ TVA**, pentru întreaga suprafață chiria este în suma de ... **euro/lună+TVA**, echivalentul în lei la data facturării. Chiria se plătește în avans, în lei, la cursul oficial BNR din data emiterii facturii, factura fiind emisă până în data de 10(zece) a lunii curente pentru luna următoare. Chiria include și acoperă folosirea exclusivă a Unității închiriate conform prevederilor Regulamentului Parcului Industrial. Plata se face în termen de 30 (treizeci) zile de la emitere.

5.2. Alături de obligația achitării de către Rezydent a contravalorii chiriei, acesta din urmă mai are, în fiecare lună, următoarele obligații pecuniare:

a. Service charge- Cheltuieli de utilizare pentru spații comune interioare și exterioare, în cuantum de **2 euro/mp/lună+TVA** adică, în total ... **euro+TVA/lună**, echivalentul în lei la data facturării. Service-charge-ul se plătește în avans, în lei, la cursul oficial BNR din data emiterii facturii, factura fiind emisă până în data de 10 (zece) a lunii curente pentru luna următoare. Service-charge-ul include și acoperă folosirea comună a infrastructurii/spațiilor comune ale Centrului conform prevederilor Regulamentului Parcului Industrial. Plata se face în termen de 30 (treizeci) zile de la emiterea facturii.

În schimbul service-charge-ului, Administratorul va depune toate diligențele pentru a asigura serviciile pentru infrastructura și spațiile comune prevăzute în Regulamentul parcului industrial.

b. Utilitățile aferente spațiului închiriat (curent electric, apă, canal și alte utilități pentru care se emit documente de plată de către Administrator). Utilitățile vor fi refacturate de către Administrator până în data de 15 ale lunii pentru luna anterioară, pe baza facturii emisă de furnizorii de utilități. Plata se face în termen de 10 (zece) zile de la emitere. . Factura de utilități va cuprinde contravaloarea consumurilor aferente spațiului închiriat pentru: apă, canalizare, gaz, energie electrică, eventuale recuperări ale costurilor cu depășirea concentrațiilor maxime admise ale poluanților din apele uzate, etc.

Rezidentul va plăti direct Administratorului costul consumului utilităților în Unitate, în regim paușal și/sau contorizat.

Referitor la energia electrică Rezidentului îi va fi refacturat costul energiei de pe joasă tensiune, contorizată, la care se adaugă costurile adiționale generate de transformarea de la medie tensiune, conform deciziei Consiliului de administrație a Cluj Innovation Park S.A.

c. Contravaloare abonament parcare lunar, în cuantum de **106 lei/loc de parcare/lună** (*se va completa cu valoarea datorată, conform art. 2.1.lit. B.*) Abonamentul se plătește în avans, factura fiind emisă până în data de 10(zece) a lunii curente pentru luna următoare. Plata se face în termen de 30 (treizeci) zile de la emitere.

5.3. Cuantumul chiriei se majorează anual, începând cu data de **01 ianuarie 2026**, și apoi în data de 1 ianuarie a fiecărui an următor, cu rata inflației pentru zona euro pentru anul anterior, conform datelor furnizate de Eurostat. Rezidentul declară că acceptă această majorare, nefiind necesară încheierea de acte adiționale în această situație.

5.4. Referitor la Service Charge, Rezidentul înțelege și acceptă că, în cazul în care există modificări excepționale ale circumstanțelor în baza cărora prezentul contract a fost încheiat, independent de vointa Administratorului, și indiferent de sursa sau natura lor, în special dacă costul utilităților ce deservește spațiile și zonele comune cunoaște o majorare semnificativă (cu cel puțin 4% pe o componentă de cost), îndeplinirea obligațiilor de către Rezident în temeiul Contractului poate deveni mai oneroasă, respectiv service-charge-ul va crește în măsura necesară acoperirii majorărilor costurilor. În acest caz, Rezidentul își va da întreg concursul pentru adaptarea Service-charge-ului urmând să accepte majorarea taxei fixe în cuantum necesar acoperirii creșterii acestor costuri.

În sensul celor de mai sus Părțile au în vedere orice majorare a prețului energiei electrice, prețului serviciilor de salubritate, apă/canal, pază, salariului minim de bază, cu mai mult de 4% prin raportare la costul în euro pe unitate de măsură la o anumită dată față de data încheierii contractului sau respectiv data ultimei actualizări a service-charge-ului.

5.5 Rezidentul ia la cunoștință și este de acord ca în cazul în care nu va plăti integral utilitățile în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data scadentă, Administratorul este îndreptățit să sisteze furnizarea oricăror sau tuturor utilităților în Unitatea închiriată până la data la care aceste plăți sunt efectuate.

5.6. Rezidentul nu va avea dreptul de a exercita vreun drept de reducere sau reținere (refuz de plată) în ceea ce privește chiria sau celelalte plăți datorate conform prezentului Contract.

6. Obligațiile părților

6.1. Drepturile și obligațiile Administratorului

6.1.1 Administratorul are următoarele obligații:

- a) Să respecte și să monitorizeze: 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) Să asigure Rezidentului parcului dreptul de folosință asupra Unității care formează obiectul contractului;
- c) Să asigure Rezidentului parcului, dreptul de folosință asupra infrastructurii/spațiilor comune; Rezidentul înțelege și acceptă că până la

- finalizarea drumului principal de acces din strada Oașului, Rezydentul va avea acces la Unitatea închiriată pe un drum provizoriu, conform Anexei nr 1 a prezentul contract.
- d) Să efectueze lucrările și serviciile de reparații și/sau modernizări, convenite, după caz, asupra infrastructurii parcului industrial, astfel încât să asigure Rezydentului parcului folosința normală asupra unității și infrastructurii comune, ulterior finalizării acestora de către Municipiul Cluj-Napoca;
 - e) Să încheie contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, dintre care enumerăm, cu titlu exemplificativ, energie electrică, apă, servicii de canalizare, servicii de telecomunicații, gaze naturale, exceptând situațiile în care se impune încheierea acestor contracte direct cu Rezydentul, în numele și pe seama acestuia;
 - f) Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/ administrarea/proprietatea exclusivă a acestora;
 - g) Să asigure publicarea informărilor prin intermediul websiteului și/sau al avizierului;
 - h) Să restituie garanția de bună execuție a contractului Rezydentului în termen de 30 (treizeci) zile de la data încheierii procesului verbal de predare-primire a unității, proces verbal ce se va încheia la încetarea prezentului contract. Garanția va fi restituită în întregime numai dacă nu a fost diminuată prin executarea ei de către Administrator în situațiile prevăzute în contract;
 - i) Să facă în timp util toate lucrările necesare de reparație capitale a Unității închiriate dacă necesitatea acestor lucrări nu se datorează culpei Rezydentului, care a folosit normal spațiile închiriate pentru activitatea sa;
 - j) Să colaboreze și să coopereze 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;
 - k) Să colaboreze și să coopereze 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.
 - l) Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze drepturile Rezydentului asupra Unității sau drepturile Rezydentului constituite prin prezentul Contract și/sau care să afecteze în mod negativ utilizarea de către Rezydent a Infrastructurii parcului Industrial Cluj Innovation Park.

6.1.2. Administratorul are următoarele drepturi:

- a) Să încaseze chiria și orice alte sume datorate de către Rezydent, inclusiv penalitățile, în cuantumul și la termenele prevăzute în prezentul contract;
- b) 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 Administrator;

- c) Să poată distribui, către toți rezidenții, prin rețele proprii, utilitățile necesare funcționării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal, etc.), în condițiile legii;
- d) Să controleze periodic bunul imobil dat în închiriere pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către Rezident.
- e) Dreptul de a emite Regulamente obligatorii pentru rezidenții parcului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial.

6.2. Drepturile și obligațiile Rezidentului

6.2.1 Rezidentul are următoarele obligații :

- a) Să plătească administratorului chiria și orice alte sume datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile, în cuantumul și la termenele prevăzute în prezentul contract;
- b) Să folosească unitatea, precum și infrastructura/spațiile comune, fără a aduce atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau a celorlalți rezidenți, să folosească unitatea cu maximă prudență și diligență, să nu o degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să o mențină în starea de la momentul încheierii prezentului contract, respectând prevederile legii, ale Regulamentelor adoptate de Administrator și ale prezentului contract;
- c) Să respecte destinația spațiilor închiriate 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 legii și a Regulamentului Parcului Industrial, fără acordul prealabil scris al Administratorului;
- d) Rezidentului nu îi este permisă - fără acordul prealabil scris al Administratorului – efectuarea asupra unității, spațiilor/infrastructurii comune a niciunei lucrări de compartimentare, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;
- e) Să nu cesioneze în favoarea terților, în tot sau în parte, drepturile izvorâte din prezentul contract, fără acordul prealabil scris al Societății-administrator;
- f) Să respecte regulile de circulație în cadrul incintei parcului, precum și toate Regulamentele elaborate de Administratorul parcului și aduse la cunoștința Rezidentului sub orice formă;
- g) Să desfășoare activitatea sa pe propria sa cheltuială și pe propriul său risc cu respectarea deplină a Regulamentelor de Ordine Interioară a Administratorului, precum și a legislației în vigoare și în baza licențelor, avizelor, acordurilor, autorizărilor (incluzând, dar fără a se limita la respectarea normelor de protecție a muncii S.S.M., P.S.I. și S.U.), aprobărilor, etc. necesitate de activitatea sa, obligându-se pe propria răspundere și pe propria sa cheltuială să obțină și să păstreze aceste licențe, acorduri și avize valabile pe toata durata de valabilitate a prezentului Contract.
- h) Să ofere, semestrial, sau la cererea Societății-administrator, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create, etc;

CAIET DE SARCINI // SPAȚII BIROU TEAM

- i) În situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, Rezidentul are obligația 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 Administratorului, care va fi oferit sub rezerva depunerii documentelor doveditoare prevăzute de lege sau solicitate de Administrator;
- j) Pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Centrului TEAM și din incinta Parcului Industrial, a căilor de acces, a infrastructurii comune, a spațiilor verzi și să nu obstrucționeze, sub niciun fel căile de acces în Parcul Industrial;
- k) În cazul distrugerii Unității, total sau parțial, sau în cazul producerii unor pagube/avarii Unității închiriate și/sau spațiilor comune/infrastructurii comune din centrul TEAM și/sau parcul industrial Cluj Innovation Park, din culpa Rezidentului, a prepușilor săi, a colaboratorilor, reprezentanților, agenților, furnizorilor, partenerilor de afaceri ai Rezidentului, sau de persoanele care se aflau ocazional în spațiu, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/ repararea/reamenajarea Unității, spațiilor comune, căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în folosința Rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parc. 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. În această ultimă ipoteză, Rezidentul va achita, în plus față de valoarea aferentă lucrărilor efectiv executate, și daune interese, pe care Părțile, prin prezentul contract, le evaluează la dublul sumelor aferente contravalorii lucrărilor efectuate pentru remediere;
- l) Să răspundă pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii/unității precum și pentru deteriorarea totală sau parțială a unității, a infrastructurii/spațiilor comune, care s-ar datora culpei sale sau ea prepușilor săi și să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii unității în starea în care a primit-o în momentul încheierii contractului;
- m) Să permită examinarea Unității de către Administrator/orice organisme abilitate să verifice activitatea desfășurată în cadrul centrului.
- n) Să restituie Unitatea la încetarea, din orice cauză, a prezentului contract de administrare și prestare servicii conexe în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură; Să comunice suprafața pe care o eliberează cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de data eliberării;
- o) Să facă dovada plății garanției de bună execuție a contractului, în contul bancar al Administratorului, în cuantum de ... **Euro**, echivalentul în lei la data facturării, reprezentând chiria contractului pentru 2(două) luni, la data semnării contractului; suma va fi executată în cazul în care plata chiriei, service-charge-ului și contravalorii utilităților întârzie cu mai mult de 45 (patruzecișicinci) zile față de data

emiterii fiecărei facturi. Rezidentul se obligă să completeze această garanție în termen de 10 de zile de la diminuarea ei de către Administrator în acest mod; garanția de bună execuție se constituie prin depunerea de către Rezident a cuantumului stabilit în contul bancar al Administratorului. Garanția are ca scop garantarea executării și respectării obligațiilor de către Rezidentul, conform prezentului Contract. În cazul în care Rezident nu achită o sumă lichidă, exigibilă și scadentă conform Contractului, indiferent de natura acesteia, inclusiv penalitate sau despăgubire, Administratorul are dreptul de a reține din garanție suma datorată.

- p) Rezidentul este responsabil pentru încheierea unui contract cu o firmă specializată care să preia deșeurile, conform normelor în vigoare, dacă e cazul; și conform obligațiilor legale ce rezultă din obiectul de activitate al Rezidentului, Administratorul nefiind responsabil pentru niciuna și/sau oricare dintre amenzi sau sancțiunile rezultate din nerespectarea obligațiilor referitoare la gestionarea deșeurilor rezultate din activitatea desfășurată de Rezident;
- q) Totodată, Rezidentul este obligat să efectueze colectarea selectivă a deșeurilor, pe 4 fracții: plastic/metal, hârtie/carton, sticlă, deșuri reziduale/amestecate/menajere; amestecarea deșeurilor este interzisă, sub sancțiunea achitării tuturor și oricăror amenzi ce vor fi primite de Administrator pentru nerespectarea principiilor colectării selective de către Rezident;
- r) În situația în care Rezidentul nu poate folosi Unitatea din vina sa exclusivă, va fi obligat la plata chiriei, service-charge-ului și a utilităților conform prezentului contract pe perioada respectivă;
- s) Să realizeze și să mențină numărul de noi locuri de muncă stipulat în Angajamentul referitor la personalul angajat, conform Anexei reprezentate de Angajamentul referitor la personalul angajat asumat de rezident, atașată la prezentul Contract (Anexa 3.);
- t) Să radieze, în termen de maximum 30 (treizeci) de zile de la încetarea contractului, punctul de lucru/sediul social deschis în centrul TEAM, sub sancțiunea reținerii de către Administrator a garanției de bună execuție, până la data prezentării Administratorului certificatului de radiere emis de Registrul Comerțului; În plus, în ipoteza în care Rezidentul nu prezintă certificatului de radiere a punctului de lucru/sediului social în termen de maximum 30 (treizeci) de zile de la încetarea prezentului contract, Rezidentul se obligă să achite daune interese în cuantum de **50 de lei pentru fiecare zi de întârziere**, în care nu prezintă certificatului de radiere a punctului de lucru/sediului social deschis în baza prezentului contract, zile de întârziere calculate începând cu ziua a 31-a de la data încetării prezentului contract.
- u) Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aduse la cunoștința Rezidentului sub orice formă;
- v) Să încheie, să mențină în vigoare pe cheltuiala sa și să facă dovada existenței, pe toată durata contractului, a unei asigurări de răspundere civilă față de Administrator/Proprietar și o asigurare de răspundere civilă generală față de terți. Rezidentul va depune la proprietar copii după asigurările încheiate în termen de maximum 3 luni de la data încheierii prezentului contract.

- w) Rezidentul are obligația de a păstra integritatea și curățenia spațiilor de circulație și de a transporta pe cheltuiala sa, toate reziduurile rezultate din construcții, dacă este cazul. Lucrările însoțite de zgomot și emisii de praf se vor efectua în afara orelor de baza, care se vor aduce la cunoștința Rezidentului prin Regulamentul de ordine interioară și numai după aprobarea prealabilă a executării acestor lucrări de către Administrator;
- x) Să aducă la cunoștința tuturor angajaților, colaboratorilor, agenților, furnizorilor, vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acest conținut al tuturor regulamentelor adoptate de Societatea - administrator, rezidenții fiind răspunzători pentru daunele cauzate de aceștia;

6.2.2. Rezidentul are următoarele drepturi:

- a) Să exploateze Unitatea în mod direct, pe riscul și pe răspunderea și cheltuiala sa;
- b) Să folosească Unitatea, infrastructura și spațiile comune, cu diligența unui bun proprietar;
- c) Să beneficieze de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității și să îi fie acordat dreptul adecvat de acces la drumurile interioare;
- d) Să utilizeze spațiile comune, după cum sunt desemnate de către Administrator, pentru utilizarea de către Rezidenți în cadrul Centrului, drept comun și concurrent (împreună cu Administratorul, ceilalți rezidenți și persoanele cu drepturi similare).

7. Alte drepturi și obligații. Răspundere contractuală

7.1. Administratorul este în drept să dispună liber cu privire la suprafața, compunerea și amplasarea spațiilor și infrastructurii comune, precum și cu privire la amenajarea acestora. Rezidentul nu va avea dreptul la nici o compensație sau micșorare sau reducere a chiriei, în caz de reducere sau reconfigurare a spațiilor comune iar reducerea nu va fi considerată ca evicțiune totală, parțială, implicită sau efectivă.

7.2. Administratorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care Rezidentul nu le-a reclamat. Administratorul nu va fi răspunzător, în nicio situație, pentru eventualele micșorări ale cifrei de afaceri a Rezidentului.

7.3. În baza obligației de plată de către Rezident a costurilor pentru cheltuielile de utilizare pentru spații comune interioare și exterioare, Administratorul va depune toate eforturile pentru a-i asigura Rezidentului următoarele servicii:

- Consumul pentru utilitățile din cadrul infrastructurii/spațiilor comune;
- Taxe publice, inclusiv taxe pe proprietăți pentru clădirile și terenul centrului;
- Servicii supraveghere video clădire și parcări, control acces clădire și/sau de pază;
- Echipamente și dispozitivele pentru prevenirea și stingerea incendiilor cu excepția aparatelor aflate în unitățile închiriate;
- Servicii de curățenie pe spațiile comune, inclusiv pentru îndepărtarea zăpezii, aplicarea de nisip și sare pe părțile carosabile, poteci și alei, fațade, intrări;
- Servicii de colectare a deșeurilor și gunoiului menajer și nemenajer din spațiile/infrastructura comună și taxele pentru preluarea acestuia;

CAIET DE SARCINI // SPAȚII BIROU TEAM

- Servicii de deratizare și dezinsecție, dezinfecție pe spațiile comune;
- Cheltuieli legate de operarea, întreținerea, repararea și verificarea tuturor rețelelor, a echipamentelor mecanice și electrice: lucrări de iluminare, instalații de stingere a incendiilor și sisteme de pulverizare împotriva incendiilor, echipamente de aer condiționat și încălzire, echipamente de ventilație, unități de producție a energiei electrice, lifturi etc;
- Întreținerea locurilor de parcare a autovehiculelor, arterele rutiere, zonele verzi și instalațiile exterioare cât și iluminare exterioară;
- Difuzoare și instalații pentru sunet, biroul de recepție, inclusiv personalul necesar, indicatoare și alte informări în cadrul infrastructurii/spațiilor comune;
- Repararea, întreținerea, curățarea, decorarea și (unde este cazul) manipularea, mobilarea, mochetarea, echiparea și (unde este necesar) modificarea, restabilirea, înnoirea sau reconstruirea fiecărei părți a infrastructurii/spațiilor comune;
- Repararea instalațiilor și conductelor, altele decât cele care se datorează utilizării unității închiriate de către Rezident;

7.3.1. Administratorul are dreptul de a restrânge, adăuga, extinde, diversifica sau modifica serviciile, periodic, în condițiile în care Administratorul acționează în mod rezonabil în toate circumstanțele.

7.3.2. Administratorul se obligă ca în cazul neexecutării temporare a serviciilor menționate mai sus să depună toate eforturile pentru repararea și remedierea acestor defecte în cel mai scurt timp posibil. Administratorul nu este responsabil în cazul neexecutării temporare a serviciilor menționate mai sus, iar Rezidentul nu are dreptul de a solicita Administratorului nici o micșorare a chiriei și/sau a service-charge-ului.

7.4. Părțile au convenit prin prezentul contract, că Administratorul nu este responsabil față de Rezident pentru:

7.4.1. Orice neexecutare sau întrerupere a serviciilor datorită activităților necesare de reparație, întreținere sau înlocuire a oricărei instalații sau aparat sau datorită deteriorării sau distrugerii acestora sau datorită unor defecte mecanice, datorate gheții sau altor condiții nefavorabile sau a lipsei de combustibil sau de forță de lucru sau altei cauze aflate dincolo de controlul Administratorului și nici pentru prejudiciile directe sau indirecte cauzate Rezidentului datorită acestor întreruperi a serviciilor. Totuși Administratorul va depune toate diligențele necesare restabilirii acestor servicii cât mai repede posibil;

7.4.2. Orice acțiune, omisiune sau neglijență a oricărei persoane care s-a obligat să presteze serviciile în baza unui contract sau a unui subcontract încheiat cu Administratorul.

7.5. Administratorul nu este responsabil de nici o daună sau prejudiciu provocate de către Rezident unității închiriate sau terților.

7.6. Rezidentul poate deține și folosi în mod pașnic unitatea închiriată pe toată durata contractului fără a fi deranjat sau întrerupt de către Administrator, cu condiția îndeplinirii tuturor obligațiilor sale materiale inclusiv efectuarea tuturor plăților conform prezentului contract.

7.7. Administratorul nu va fi răspunzător față de Rezident sau terțe persoane cu privire la orice daună cauzată bunurilor sau proprietății sau orice vătămare a oricărei persoane în Unitatea

închiriată sau în parcul industrial, cu excepția situației în care daunele sunt cauzate de grava neglijență sau acțiunea intenționată a Administratorului.

7.8. Rezidentul este responsabil și va despăgubi Administratorul pentru amenzi, reclamațiile, daunele provocate de Rezident, precum și de persoanele autorizate de către acesta, daune care provin direct sau indirect în urma oricărei încălcări a oricărei obligații a Rezidentului în baza prezentului Contract și/sau a Regulamentelor adoptate de Administrator.

7.9. Prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, Rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în clădirea TEAM și Parcul Industrial.

8. Penalități și daune-interese

8.1. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei și a celorlalte costuri, la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

În situația exercitării de către Administrator a dreptului de a rezilia contractul, pentru situații de neplată, Administratorul are dreptul de a reține cu titlu de penalitate contractuală chiria plătită în avans și orice alte sume plătite Administratorului de către Rezident în baza prezentului contract.

8.2. În cazul neplății facturilor emise conform prezentului contract în termen de 30 (treizeci) zile de la data emiterii lor, Rezidentul datorează și plătește Administratorului dobânzi penalizatoare egale cu un procent de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere din suma în lei datorată, scadentă și neachitată; dobânzile penalizatoare se vor datora și achita pentru perioada cuprinsă între prima zi următoare datei scadenței și data plății efective și integrale – procent aplicat asupra sumei în lei datorate. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate. Rezidentul este de drept și fără notificare pus în întârziere începând cu prima zi lucrătoare ulterioară aceleia în care termenul de plată stabilit prin contract a expirat.

8.3. Fără a deroga de la prevederile articolului 8.1. de mai sus sau de la obligațiile Rezidentului de a remedia orice nerespectare a obligațiilor sale pe cheltuiala sa, în cazul în care, urmare a deciziei sale unilaterale a Administratorului, acesta decide să aplice penalități, Rezidentul va fi responsabil pentru plata următoarelor penalități:

a. Dacă Rezidentul nu respectă prevederile art. 6.2.1., lit. w (obstrucționand sub orice formă infrastructura comună sau Spațiile Comune), acesta este obligat la plata unei penalități de până la 120 lei/mp/zi de încălcare a obligației contractuale;

b. Dacă Rezidentul nu îndeplinește oricare dintre obligațiile stabilite în Regulamentele adoptate de Administrator, acesta este obligat la plata unei penalități de până la 50 lei/mp/zi de încălcare a obligației;

8.4. Plata se consideră realizată la data la care este creditat contul creditorului în conformitate cu prevederile Noului Cod Civil.

8.5. Administratorul va emite facturile pentru toate plățile datorate și/sau efectuate de către Rezident. Părțile convin în mod expres că toate facturile aferente derulării Contractului vor fi emise de către Administrator și transmise Rezidentului prin e-mail, sau prin fax, sau prin predarea acestora la Unitatea închiriată. În cazul trimiterii prin e-mail, pentru a se face dovada trimiterii facturilor, va fi suficient ca Administratorul să prezinte o copie a mesajului electronic prin care factura a fost expedită către Chiriaș ori a confirmării de primire a faxului

prin care factura a fost expediată către Rezident ori prin primirea acesteia de către angajații din Unitatea închiriată. Rezidentul este obligat ca dacă nu recepționează o factură aferentă unei obligații de plată sau unei plăți să notifice în scris Administratorului neprimirea acestei facturi deși au trecut 5(cinci) zile de la momentul la care această factură trebuia să-i fie transmisă. Dat fiind sistemul convenit de comunicare a facturilor, Rezidentul nu poate invoca neprimirea facturii decât dacă a reclamat în scris, iar Administratorul nu a remediat problema în termen de maxim 3(trei) zile de la data primirii reclamației.

8.6. Întârzierea plății facturilor cu mai mult de 30 (treizeci) zile de la data scadenței, dă dreptul Administratorului de a executa garanția de bună execuție a contractului.

În cazul în care Rezidentul nu plătește oricare dintre sumele datorate, contravaloarea chiriei, a service-charge-ului și/sau penalitățile contractuale, în mod corespunzător și la timp, Administratorul are dreptul unilateral de a accesa garanția de bună execuție a contractului, fără a deroga de la dreptul Administratorului de a calcula și factura Rezidentului penalități de intarziere, pe care Rezidentul este obligat să le achite.

8.7. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

9. Încetarea contractului

9.1. Contractul încetează în următoarele situații:

- a) expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, dacă acesta nu a fost prelungit conform prevederilor prezentului contract;
- b) prin denunțarea unilaterală de către Rezident, cu preaviz de 90 (nouăzeci) de zile, în situația apariției unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului. În acest caz de denunțare unilaterală, Rezidentul are obligația să achite obligațiile scadente la zi, iar Administratorul are dreptul să execute, total sau parțial garanția de bună execuție stabilită, dacă e cazul.
- c) prin denunțarea unilaterală de către Administrator, cu un preaviz de 90, în situația apariției unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului; Pentru situații excepționale sau când interesul public o impune, termenul de denunțare poate fi mai scurt de 90 (nouăzeci) de zile;
- d) pierirea bunului;
- e) acordul de voință a părților;
- f) prin reziliere, de plin drept, fără punere în întârziere și fără notificare prealabilă, la cererea Administratorului dacă:
 1. Rezidentul nu a achitat chiria contractului, service-charge-ul și/sau utilitățile în termen de 60 (șaizeci) zile de la data emiterii facturii sau nu a reîntregit garanția de bună execuție în termen de 15 zile de la data executării acesteia de către Administrator;
 2. Rezidentul subînchiriază spațiul sau cesionează contractul fără respectarea prevederilor contractuale;
 3. Rezidentul nu respectă destinația spațiilor închiriate, în tot sau în parte, schimbând această destinație fără acordul scris al Administratorului;

4. Rezidentul exploatează Unitatea închiriată, încălcând prevederile contractuale sau legislația în vigoare, iar această încălcare a obligațiilor continuă timp de 15 (cincisprezece) zile după trimiterea de către Administrator a unei notificări scrise în acest sens către Rezident și dacă în această perioadă de timp Rezidentul nu a remediat această încălcare a obligației;
5. Rezidentul afectează sau deteriorează structura Unității închiriate și/sau a zonelor/ spațiilor/infrastructurii comune ale Centrului CREIC/TEAM sau ale parcului industrial;
6. Rezidentul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a Unității închiriate sau a spațiilor/infrastructurii comune;
7. Rezidentul nu a prezentat Administratorului polița de asigurare contra daunelor aduse proprietății și pentru răspunderea față de terți, în termen de maximum 3 luni de la încheierea contractului;
8. Rezidentul nu și-a îndeplinit obligația prevăzută la art. 6.2.1, lit. s din prezentul contract;
9. Rezidentul nu îndeplinește obligațiile stipulate în regulamentul de prevenire a incendiilor și/sau în Regulamentele adoptate de către Administratorul Parcului;
10. Rezidentul încalcă orice prevedere a Contractului sau orice obligație a sa conform contractului și nu corectează această încălcare după primirea din partea Administratorului a unei notificări scrise;
11. Rezidentul nu achită garanția sau nu se prezintă la preluarea Unității până cel mai târziu la data prevăzută la art. 2.2. din prezentul contract, refuză semnarea procesului verbal de predare-primire; în orice situație, garanția depusă, aferentă a două luni contractuale rămâne câștigată Administratorului, cu titlu de daune-interese fără ca Rezidentul să aibă dreptul de a cere restituirea acesteia.

g) prin reziliere, la cererea Rezidentului, dacă Administratorul nu își respectă obligațiile esențiale prevăzute în prezentul contract;

9.2. După rezilierea Contractului, Rezidentul nu are dreptul la nici o rambursare pentru amenajări, modificări sau întreținere, indiferent dacă acestea au fost desfășurate cu sau fără aprobarea Administratorului.

9.3. În cazul rezilierii Contractului sau la expirarea duratei Contractului, Rezidentul va fi responsabil pentru înapoierea către Administrator a Unității închiriate, în aceleași condiții ca și cele existente la data semnării Contractului.

9.4. La înapoierea Unității închiriate, va fi încheiat de către ambele Părți un Proces – Verbal de Predare - Primire asupra stării Unității închiriate, care să ateste starea Unității și în care să se specifice fiecare articol ce trebuie îndepărtat, înlocuit sau reînnoit cât și articolele ce trebuie să rămână în Unitatea închiriată.

9.5 Rezidentul va plăti costul pentru utilități și service-charge-ul până la expirarea duratei Contractului sau până la rezilierea Contractului, dar în orice situație, până la eliberarea efectivă a Unității închiriate.

9.6 Toate cheile/cardurile aferente Unității închiriate vor fi înmânate Administratorului la încetarea/ rezilierea Contractului.

9.7. Dacă Unitatea închiriată nu este înapoiată la data încetării Contractului sau dacă Rezidentul nu cooperează pe durata înapoierii acesteia, Administratorul va avea dreptul de a prelua singur Unitatea închiriată în prezența unor martori independenți și de a elabora procesul – verbal aferent acestei înapoieri a Unității, menționând orice daună, în cazul în care aceasta există. În acest scop, Rezidentul îl împuternicește prin prezenta pe Administrator să intre în orice mod în Unitatea închiriată, să o ia în posesie, să o evacueze, și să păstreze în siguranță toate bunurile mobile din aceasta, efectuând toate acestea pe cheltuiala Rezidentului.

9.8. Pe lângă acestea, după încetarea/rezilierea Contractului, Administratorul are dreptul de a înceta furnizarea tuturor și oricărui serviciu către Unitatea închiriată.

9.9. Dacă Rezidentul nu înapoiază Unitatea închiriată Administratorului la data încetării/rezilierii Contractului, Rezidentul îi va plăti Administratorului o penalitate contractuală egală cu dublul sumei chiriei, proporțional pentru fiecare zi de ocupare a Unității închiriate.

10. Sublocațiunea și cesiunea

10.1 Rezidentului i se interzice să încheie, fără acordul prealabil scris al Administratorului, contracte având ca obiect:

- a. subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat;
- b. cesiunea contractului de închiriere unui terț;
- c. asocierea cu privire la spațiul ce formează obiectul contractului.

11. Forța majoră

11.1. Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

11.2. În prezentul Contract, prin forță majoră se înțelege orice eveniment care este extern, imprevizibil, absolut invincibil și de neevitat, independent de controlul unei părți, care are loc după ce acest contract este încheiat și face imposibil, în parte sau în întregime, ca partea afectată să își îndeplinească obligațiile asumate în temeiul prezentului contract.

11.3. Prin forță majoră se înțelege, dezastre naturale; război, răzcoale, revoluții, regimuri militare sau războaie civile, descoperirea unor elemente arheologice, fosile, atacuri teroriste.

11.4. Părțile prezentului contract nu își asumă nici o răspundere de îndeplinire a obligațiilor din cadrul prezentului contract dacă îndeplinirea acestora este împiedicată de către apariția forței majore după încheierea contractului.

11.5. În cazul în care forța majoră influențează una dintre Părți în îndeplinirea obligațiilor conform contractului, aceasta va notifica cealaltă Parte în termen de 5 (cinci) zile calendaristice în acest sens și va depune toate eforturile pentru îndeplinirea obligațiilor sale din cadrul contract dacă acest lucru este posibil.

11.6 Rezidentul și Administratorul au dreptul de a rezilia prezentul Contract dacă forța majoră apare, durează și împiedică utilizarea unității pentru efectuarea activităților pe o perioadă mai mare de 90 (nouăzeci) de zile.

11.7. Administratorul nu va fi în niciun caz răspunzător pentru întreruperile în funcționarea instalațiilor, serviciilor, utilităților etc. cauzate de forța majoră.

11.8. Administratorul nu va fi răspunzător pentru defecțiuni sau întreruperi ale serviciilor sau utilităților furnizate (cum ar fi HVAC, apă, electricitate, gaz, telefon); totuși, locatorul va depune imediat toate eforturile pentru a repune în funcțiune în cel mai scurt timp posibil aceste instalații sau a asigura prestarea serviciilor.

12. Confidențialitatea

12.1. Părțile vor păstra confidențialitatea conținutului prezentului contract. Părțile nu vor permite accesul la prezentul Contract și nu vor dezvălui conținutul său și nici un secret comercial considerat de către Părți a fi semnificativ și asupra căruia trebuie păstrată confidențialitatea pentru a proteja interesele comerciale ale Părților și acestea nu trebuie dezvăluite terților fără acordul anterior al celeilalte Părți, decât în măsura în care acest lucru este solicitat printr-un act normativ, imperativ, aplicabil cât și pentru implementarea prezentului contract. Orice dezvăluire a acestor materiale va fi considerată drept o încălcare a secretului comercial dacă Partea a obținut această informație în mod direct sau indirect prin intermediul unui terț care fie în momentul aflării acestui secret comercial, fie înainte a avut cu cealaltă Parte o relație contractuală.

12.2. Părțile se obligă să nu divulge sau să comunice oricărei alte persoane conținutul prezentului contract sau de a critica sau a face vreun comentariu despre cealaltă parte, Parcul Industrial, inclusiv centrul TEAM sau administrația sa, luând toate măsurile rezonabile pentru a se asigura că personalul lor și terții cu care contractează îndeplinesc cerințele de confidențialitate.

13. Litigii

13.1. Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române din Cluj-Napoca.

14. Dispoziții finale

14.1. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

14.2. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

14.3. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier, prin fax, sau email, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii acestuia. În ceea ce privește comunicarea facturilor, se vor aplica prevederile 8.5. din prezentul Contract.

14.4. Anexele (Regulamentele Parcului Industrial, Proces verbal de predare primire, Schița spațiului, Caietul de sarcini aferent procedurii, precum și orice anexă, protocol, notificare sau document încheiat/transmis între părți pe durata derulării prezentului contract) fac parte integrantă din prezentul contract și se încheie în același număr de exemplare ca și contractul.

14.5. Rezydentul este de drept în întârziere în ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor care îi revin în temeiul prezentului Contract în conformitate cu termenii și condițiile detaliate în prezentul Contract.

14.6. Prezentul Contract reflectă în întregime vointa Părților, conține întregul acord al Părților în ceea ce privește obiectul prezentului Contract, la data acestuia și înlocuiește orice acorduri,

CAIET DE SARCINI // SPAȚII BIROU TEAM

documente scrise, documente înainte de acest Contract sau negocierile care au avut loc în scris sau oral între Părți în ceea ce privește aspectele abordate în prezentul Contract.

14.7. Prin semnarea prezentului contract, Părțile confirmă că acceptă în mod expres atât clauzele standard, cât și clauzele neuzuale cuprinse în prezentul contract, faptul că prevederile acestuia au fost negociate și acceptate ca atare, semnarea contractului în forma prezentă echivalând cu acceptul expres al Părților privind toate clauzele contractuale.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi ..., la Cluj-Napoca, în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.