

-PROIECT-

REGULAMENT

DE

ORGANIZARE ȘI

FUNCȚIONARE AL

S PRAHOVA INDUSTRIAL

PARC S.A.

VALENI DE MUNTE

PRAHOVA

Preambul

S PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A. VALENII DE MUNTE, denumita în continuare Societate-Administrator, gestioneaza parcul industrial Prahova Industrial Parc S.A. Valenii de Munte, amplasat pe teritoriul administrativ al orasului Valenii de Munte, judetul Prahova, str. Berevoiesti, nr. 77-79, in suprafata de 27.93 ha.

Ca societate-administrator a acestui parc, este organizată în conformitate cu Legea nr. 31/1990, sub forma de societate pe acțiuni, având ca unic acționar Consiliul Local Vălenii de Munte.

Prezentul regulament este un act juridic unilateral, adoptat de Administratorul Parcului si are ca scopuri:

- Stimularea investitiilor directe in industrii, servicii, cercetare stiintifica si dezvoltare tehnologica;
- Dezvoltare regionala
- Dezvoltarea intreprinderilor mari, mici si mijlocii;
- Crearea de noi locuri de munca.
-

1. Definiții ale unor termeni și expresii

În cuprinsul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

- 1.1. **administratorul parcului** - persoana juridică de drept privat, română, înființată în condițiile legii de către fondator cu scopul de a constitui un parc industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, eliberat prin hotărâre a Guvernului, respectiv de a gestiona și administra, în conformitate cu prezenta lege, parcul industrial
- 1.2. **cheltuielile de mentenanță comune** - sumele de bani datorate administratorului parcului, de către rezidenții parcului, lunar, în baza contractului de administrare și în temeiul legii, reprezentând contravaloarea cotei-părți proporționale din cheltuielile efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii comune, calculate și facturate de către administratorul parcului, în conformitate cu regulamentul adoptat în acest sens;
- 1.3. **cheltuielile de mentenanță individuale** - sumele de bani datorate administratorului parcului de către rezidentul parcului, lunar, pe baza contractelor de prestări de servicii conexe (contracte de prestări servicii de distribuție utilități), reprezentând contravaloarea

cheltuielilor efectuate lunar de către administratorul parcului cu lucrările și serviciile de distribuție, mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii exclusive aferente unității ce formează obiectul respectivului contract, calculate și facturate de către administratorul parcului, în conformitate cu prevederile legale și regulamentul adoptat în acest sens;

- 1.4. **contravaloare utilități** - sume de bani stabilite și datorate administratorului de către rezidenții parcului, în baza contractelor de furnizare și distribuție de gaze naturale, energie electrică, apă, canalizare, contracte încheiate conform legislației specifice;
- 1.5. **contract de administrare și prestări de servicii conexe** - contractul încheiat în forma scrisă între administratorul parcului și rezident, prin care se stabilește cadrul juridic care guvernează raporturile juridice dintre aceștia, în sensul că administratorul parcului asigură rezidentului serviciile de întreținere (curățenie stradală, deszăpezire, întreținere spații verzi), exploatare, revizii, reparații și deservire drumuri și iluminat public precum și constituirea în favoarea acestuia a unui drept de servitute ne-exclusivă privind accesul direct de la terenul aflat în folosință la rețeaua de drumuri de acces proprietatea administratorului parcului și la rețeaua de drumuri naționale, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu autovehicule de orice tip, inclusiv autovehicule trafic greu, drepturile și obligațiile reciproce și interdependente privind asigurarea folosinței a uneia sau mai multor unități, precum și asigurarea tuturor și oricăror utilități și servicii necesare activităților desfășurate în cadrul parcului industrial, dintre care enumerăm, cu titlu exemplificativ: furnizarea și distribuția de gaze naturale, energie electrică, apă, servicii de canalizare, folosința căilor de transport de orice fel edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial, de către administratorul parcului, în schimbul plății contravalorii acestora de către rezidentul parcului;
- 1.6. **fondator** - autoritate a administrației publice locale - Consiliul Local Vălenii de Munte;
- 1.7. **infrastructura parcului industrial** - ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial care se află în proprietatea administratorului parcului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial, parcări și servicii de internet;
- 1.8. **infrastructura comună** - parte integrantă din infrastructura parcului industrial compusă din părțile destinate folosinței comune de către toți rezidenții parcului, a construcțiilor, instalațiilor, părților componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de telecomunicații, rețelele de alimentare cu gaze, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, precum și căile de transport de orice fel edificate pe terenul aferent parcului industrial, parcări și servicii de internet;
- 1.9. **infrastructura exclusivă** - parte integrantă din infrastructura parcului industrial compusă din construcțiile, instalațiile, părțile componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de telecomunicații, rețelele de alimentare cu gaze, rețelele de

alimentare cu apă, rețelele de canalizare aferente unităților existente în cadrul parcului industrial;

1.10. **penalități** - daune-interese compensatorii evaluate anticipat prin intermediul regulamentelor, datorate de către cei care încalcă obligațiile ce izvorăsc din dispozițiile prezentei legi, regulamente și/sau contractul de administrare și prestări de servicii conexe, fie rezidenți, fie administratorul parcului, după caz;

1.11. **regulamente** – acte juridice unilaterale elaborate de către administratorul parcului, conform Legii nr.186/2013, cu forța obligatorie față de toți rezidenții parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare și funcționare a parcului industrial;

1.12. **rezidentul parcului** - orice operator economic, persoană juridică română și/sau străină, ONG-uri, instituții de cercetare și alte unități care au personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc., în cadrul parcului industrial:

1.12.1. în calitate de chiriaș al unui imobil situat în perimetrul parcului industrial;

1.13. **titlul de parc industrial** - actul administrativ emis solicitantului de către organul de specialitate al administrației publice centrale care conferă platformei industriale, platformei industriale existente ori terenului destinat parcului industrial regimul juridic de parc industrial prevăzut de Legea nr.186/2013;

1.14. **unitate** - parte integrantă a parcului industrial, proprietatea administratorului parcului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial, conectată la infrastructura parcului, în cadrul căreia unul ori mai mulți dintre rezidenții parcului, după caz, desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în cadrul parcului industrial, într-un regim de facilități specifice, cu respectarea dispozițiilor Legii nr.186/2013.

2. Domeniile de activitate acceptate în Prahova Industrial Parc

PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A. urmărește ca în Parcul Industrial să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

2.1. industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;

2.2. afaceri, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-

- dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- 2.3. distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
 - 2.4. servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii;
 - 2.5. pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe: furnizare de utilități (doar de Societatea-Administrator), curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

În Prahova Industrial Parc, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului, conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al Prahova Industrial Parc este data încheierii de către rezident a contractului de închiriere și prestări servicii conexe cu S PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A..

3. Obligațiile Societății-Administrator

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A. îi revin, în principal, următoarele atribuții și obligații:

- 3.1. să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Societății-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- 3.2. să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului, potrivit legii și prezentului Regulament;
- 3.3. să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii numai cu acordul în prealabil al Administratorului PRAHOVA INDUSTRIAL S.A.. și în condițiile agreeate de acesta.
- 3.4. să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Prahova Industrial Parc;

- 3.5. să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- 3.6. să încheie, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități;
- 3.7. să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Prahova Industrial Parc;
- 3.8. să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu;
- 3.9. să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Prahova Industrial Parc, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;
- 3.10. să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
- 3.11. să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- 3.12. să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- 3.13. Să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele încheiate cu rezidenții și/sau în regulamentele proprii.

4. Drepturile Societății-Administrator

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății- Administrator PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A. îi revin, în principal, următoarele drepturi:

- 4.1. să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de cesiune, închiriere, administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Organizare și Funcționare;
- 4.2. dreptul exclusiv și discreționar de a alege furnizorul oricărei utilități necesare funcționării Parcului Industrial; rezidenții parcului industrial pot face propuneri cu caracter facultativ Societății- Administrator în ceea ce privește utilitățile necesare parcului industrial și furnizorii propuși, fără ca aceasta să afecteze sau să restrângă dreptul acestuia menționat anterior;
- 4.3. recunoașterea competenței exclusive și discreționare a administratorului parcului în ceea ce privește orice fel de decizie de natură juridică, tehnică sau economică în legătură cu funcționarea parcului industrial și implică un transfer al puterii de decizie cu privire la aceste aspecte în favoarea administratorului parcului industrial; competența se referă la

deciziile ce privesc funcționarea parcului industrial cu aplicabilitate generală pentru toți rezidenții parcului (decizii în ceea ce privește serviciile și utilitățile oferite în cadrul parcului industrial), fără a afecta sau restrânge suveranitatea comercială a fiecărui rezident, care este liber să își conducă afacerile așa cum consideră de cuviință;

- 4.4. Societatea-Administrator are acces neîngrădit la orice elemente de infrastructură parcului industrial, chiar situate pe proprietatea rezidenților parcului industrial, în vederea verificării respectării obligațiilor rezidentului, stabilite contractual sau prin regulamente, și a asigurării funcționării optime a parcului industrial, cu notificarea prealabilă a rezidentului; administratorul parcului industrial nu are obligația de a notifica accesul în ipoteza în care accesul este necesar efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, limitării unor pagube;
- 4.5. Societatea-Administrator are dreptul de a lua orice măsuri în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil. Astfel de măsuri pot cuprinde, fără a se limita la îndepărtarea obstacolului, ridicarea bunurilor abandonate, refuzul accesului mijloacelor de transport și/sau utilajelor care pot periclita, în opinia administratorului, infrastructura comună etc.
- 4.6. să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a Prahova Industrial Parc;
- 4.7. să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Societatea-Administrator;
- 4.8. pentru serviciile conexe prestate de către administratorul parcului industrial, acesta este îndreptățit să primească contravaloarea utilităților furnizate, conform facturilor emise de proprii furnizori precum și o marjă stabilită contractual, în funcție de complexitatea serviciului prestat;
- 4.9. să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.

5. Obligațiile rezidenților Prahova Industrial Parc

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator Prahova Industrial Parc S.A., rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele atribuții și obligații:

- 5.1. să plătească administratorului parcului sumele prevăzute în baza contractului de administrare și prestare servicii conexe;
- 5.2. să respecte regulamentele emise de către administratorul parcului;
- 5.3. să folosească unitatea/unitățile, precum și infrastructura exclusivă aferentă, respectiv infrastructura comună, cu diligența unui bun proprietar, să nu aducă atingere

- drepturilor si intereselor Societatii Administrator si/sau ale celorlalti rezidenti, sa nu le degradeze sau deterioreze, astfel incat, cu exceptia uzurii normale, sa le mentina in starea momentului incheierii contractului de administrare si prestari servicii conexe;
- 5.4. sa nu efectueze niciun fel de modificari asupra unitatii/unitatilor si infrastructurii exclusive aferente, respectiv infrastructurii/spatiilor comune, fara acordul prealabil scris al Societatii-administrator;
 - 5.5. sa nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.;
 - 5.6. să obțină toate avizele și autorizațiile prevazute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
 - 5.7. să respecte normele de protecție și medicina muncii S.S.M., P.S.I., S.U. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
 - 5.8. să încheie doar cu Societatea-Administrator contractele de utilități (distribuție energie electrică și gaze naturale, prestarea serviciilor de alimentare cu apă și canalizare) . Contractele de utilități cu alți furnizori vor fi încheiate numai cu acordul prealabil al Prahova Industrial Parc SA.
 - 5.9. să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele termico-edilitare aflate la limitele unității, la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu Societatea-Administrator;
 - 5.10. sa ofere, semestral, sau la cererea Societatii-administrator, informatii privind activitatea desfasurata, numarul de locuri de munca nou create, si alte informatii;
 - 5.11. in situatia in care masinile industriale/echipamentele detinute produc zgomot sau vibratii ce pot fi transmise structurii cladirilor aflate in folosinta altor rezidenti, de a dota sau de a intretine masinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidatiilor; in situatia in care rezidentul doreste punerea in functiune a unui utilaj cu o greutate care poate afecta structura de rezistenta a cladirii, va solicita anterior acestei operatiuni acordul expres al Societatii-administrator, care va fi oferit sub rezerva depunerii documentelor doveditoare prevazute de lege sau solicitate de administrator;
 - 5.12. in cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusiva a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea spatiilor comune, cailor de acces, a spatiilor verzi si a altor suprafete/bunuri/instalatii aflate in folosinta rezidentului si/sau administratorului / a celorlalti rezidenti existenti in Parcul Industrial. In situatia in care rezidentul culpabil nu notifica de indata Administratorul si nu procedeaza imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul poate proceda la remedierea acestora pe

cheltuiala proprie, urmand ca rezidentul vinovat sa achite contravaloarea lucrarilor executate de Administrator, precum si daune interese;

- 5.13. rezidentului nu ii este permisa – fara acordul prealabil scris al administratorului – efectuarea asupra cladirii a niciunei lucrari de recompartimentare, instalare de sisteme de orice tip si care implica perforarea, taierea sau deteriorarea suprafetelor interioare sau exterioare ale cladirii;
- 5.14. sa raspunda pentru uzura intervenita peste gradul normal de uzura al cladirii;
- 5.15. sa aduca la cunostinta tuturor angajatilor, colaboratorilor, furnizorilor, vizitatorilor si a oricarei alte persoane care are legatura cu acesta continutul prezentului regulament si a tuturor regulamentelor adoptate de Societatea- administrator, rezidentii fiind raspunzatori pentru daunele cauzate de acestia;
- 5.16. să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită numai cu acordul prealabil al Prahova Industrial Parc SA ;
- 5.17. să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Prahova Industrial Parc, stabilite prin regulamentul elaborat de Societatea-Administrator a Parcului;
- 5.18. să respecte destinația unității stabilită prin contractul de închiriere pe toată durata de existență a acesteia;
- 5.19. să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;
- 5.20. să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A.;
- 5.21. să se abțină de la orice fel de manifestări, acțiuni, declarații, comunicări publice care aduc atingere reputației și bonității parcului industrial;
- 5.22. de a iniția concilierea oricărei dispute intervenite între rezidentul în cauză și Societatea- Administrator, anterior formulării unei cereri în justiție.

6. Drepturile rezidenților Prahova Industrial Parc

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A., rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele drepturi:

- 6.1. dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- 6.2. dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractelor de cesiune, închiriere, de

administrare și a contractelor de furnizare/distribuție/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu Societatea-Administrator a Parcului;

- 6.3. dreptul de preemțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților
- 6.4. orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

7. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra unităților din Prahova Industrial Parc.

- 7.1. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra unităților din Prahova Industrial Parc se realizează, în principal, în baza contractelor închiriere pe care S PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A. le încheie cu rezidenții Parcului, în urma procedurii de selecție a operatorilor economici care au înregistrat oferte, care sunt negociate cu fiecare rezident în parte.
- 7.2. Rezidenților prezenți în Prahova Industrial Parc le este interzis să subcesioneze/ subînchirieze terenul și spațiul dat în folosință fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.
- 7.3. În cazul obținerii aprobării Societății-Administrator, noile activități trebuie să respecte profilul general de activitate al Parcului.
- 7.4. Rezidenților prezenți în Prahova Industrial Parc le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu excepția situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al Parcului.
- 7.5. Exerțarea de către rezidenții Prahova Industrial Parc a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune este reglementată prin prezentul regulament și contractul de administrare, prezentat în Anexa 2 la prezentul regulament.

8. Procedura de selecție a rezidenților pentru spațiile din cadrul PRAHOVA INDUSTRIAL PARC

- 8.1. Prezentul capitol reglementează închirierea spațiilor / construcțiilor din cadrul PRAHOVA INDUSTRIAL PARC.
- 8.2. Orice persoană juridică care desfășoară una sau mai multe dintre activitățile prevăzute în prezentul Regulament și îndeplinește condițiile prevăzute în prezentul capitol poate dobândi un drept de folosință asupra unui spațiu din clădirile proprietate a PRAHOVA INDUSTRIAL PARC S.A. Valenii de Munte.

- 8.3. Reprezentantul legal al entitatii care doreste sa obtina un drept de folosinta asupra spatiului disponibil in vederea inchirierii in PRAHOVA INDUSTRIAL PARC Valenii de Munte va depune la registratura societatii-administrator cererea de inchiriere insotita de urmatoarele documente:
- 8.4. Cererea prin care sa arate activitatile ce urmeaza a se desfasura in spatiul care face obiectul contractului, numarul total de angajati pe care ii are si numarul minim de locuri de munca pe care intentioneaza sa le creeze in Parcul Industrial;
- 8.5. Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului, actualizat;
- 8.6. Certificat de atestare fiscala privind indeplinirea obligatiilor de plata la bugetul statului si contributiile sociale, din care sa rezulte ca nu are restante;
- 8.7. Certificat de atestare financiara privind impozitele si taxele locale, din care sa rezulte ca nu are restante;
- 8.8. Evaluarea cererilor se va realiza de catre o comisie- aprobata in prealabil de Consiliul de Administratie. Dupa verificarea existentei, conformitatii si valabilitatii documentelor solicitate, Comisia de Selectie va proceda la evaluarea cererilor tinand cont de urmatoarele criterii de eligibilitate:
 - 8.8.1. Compatibilitatea afacerii cu tipul parcului;
 - 8.8.2. Numarul de locuri de munca ce urmeaza a fi create;
 - 8.8.3. Istoricul entitatii doritoare, numarul total de angajati;
 - 8.8.4. Cifra de afaceri a anului precedent;
 - 8.8.5. Perioada pentru care se solicita incheierea contractului
- 8.9. Evaluarea cererilor depuse in saptamana curenta va fi facuta de care comisie in saptamana imediat urmatoare.
- 8.10. Daca exista mai multe cereri de inchiriere depuse pentru acelasi obiectiv comisia de selectie va intocmi o ierarhizare a entitatilor solicitante in functie de criteriile de eligibilitate;
- 8.11. Dupa declararea admisibilitatii ofertelor, Comisia de Selectie va propune conducerii societatii atribuirea spatiilor disponibile si incheierea contractului de administrare/inchiriere si de prestari servicii conexe. Societatea va comunica in scris tuturor ofertantilor rezultatul referitor la procedura de selectie.

9. Pretul chiriei si a altor servicii conexe

- 9.1. Pretul de referinta al chiriei este propus de catre conducerea societatii.
- 9.2. Suma totala care va fi platita de catre rezident in schimbul dreptului de folosinta asupra spatiilor aferente cladirilor construite sau a terenului aferent contractului de inchiriere, si asupra infrastructurii acestora, este formata din:

- 9.3. Pretul folosintei asupra suprafeței aferente contractului de administrare/inchiriere și prestare servicii conexe (denumit Chirie);
- 9.4. Cuantumul cheltuielilor legate de distribuția utilitatilor;
- 9.5. Cuantumul cheltuielilor legate de utilități (refacturare);
- 9.6. Preturile de referință al chiriei ce vor fi plătite de către rezidenții parcului care închiriază spații în clădirile sau halele edificate sau a celorlate suprafețe de teren disponibile în Parc sunt aprobate de Consiliul de Administrație și publicate pe site-ul instituției.
- 9.7. Modificări ale preturilor de referință, precum și eventualele excepții, vor fi aprobate de către Consiliul de Administrație.
- 9.8. Cheltuielile de mentenanță și chiria se plătesc de către rezident începând cu data semnării contractului, lunar, pe toată durata utilizării spațiului în Prahova Industrial Parc.
- 9.9. În schimbul cheltuielilor de mentenanță, societatea asigură următoarele:
 - 9.9.1. supraveghere video a spațiilor comune din parcul industrial, exceptând accesul propriu în unități;
 - 9.9.2. pază umană permanentă perimetrală;
 - 9.9.3. iluminat public în spațiile comune;
 - 9.9.4. servicii de curățenie în spațiile comune;
 - 9.9.5. întreținere curentă drumuri de incintă;
 - 9.9.6. întreținere spații verzi;
 - 9.9.7. salubritate pe spațiile comune.
- 9.10. Cuantumul cheltuielilor de mentenanță va fi aprobat de către Consiliul de administrație al societății, la propunere conducerii executive.
- 9.11. Cheltuielile legate de utilități aferente spațiului închiriat vor fi refacturate rezidenților parcului de către societatea-administrator Prahova Industrial Parc, în regim contorizat.
- 9.12. Chiria datorată de către rezidenții parcului se vor actualiza semestrial, conform indicelui de inflație publicat de I.N.S.
- 9.13. În vederea administrării în mod profitabil a bunurilor Orasului Valenii de Munte, societatea Prahova Industrial Parc va putea obține și alte venituri, din administrarea spațiilor/facilităților existente în cadrul parcului, în baza contractelor ce le va încheia.

10. Durata exercitării dreptului de folosință asupra unităților disponibile în Prahova Industrial Parc S.A. Valenii de Munte

Durata de exercitare a dreptului de folosință a spațiilor va fi prevăzută în contractele de administrare- închiriere și prestări servicii conexe.

11. Incetarea contractului de închiriere și prestări servicii conexe

- 11.1. Contractul de inchiriere si de prestari servicii conexe se reziliaza in oricare din urmatoarele cazuri:
- 11.1.1. In situatia in care rezidentul nu plateste in termen de 90 (nouazeci) zile calendaristice de la data scadentei, sumele de bani datorate Societatii-administrator in temeiul Contractului incheiat, cu notificare prealabila;
 - 11.1.2. In situatia in care rezidentul nu foloseste unitatea/infrastructura conform destinatiei stabilite prin contractul incheiat de Societatea-Administrator;
 - 11.1.3. In situatia in care rezidentul nu-si respecta oricare dintre obligatiile care izvorasc din contractul incheiat cu Administratorul, situatii prevazute in contractele semnate;
 - 11.1.4. In situatia in care rezidentul incalca oricare dintre prevederile cuprinse in regulamentele adoptate de societate, iar aceasta incalcare continua timp de 30 zile dupa transmiterea unei notificari de remediere de catre administratorul parcului industrial;
- 11.2. Contractul incheiat cu Societatea administrator inceteaza prin ajungerea la termen, daca nu este prelungit cu acordul partilor, prin act aditional;
- 11.3. In caz de incetare si/sau reziliere, Societatea administrator are dreptul sa intre in posesia unitatii ce a format obiectul contractului, de indata, prin orice mijloace proprii, conform prevederilor legale.
- 11.4. Pentru nerespectarea oricaror obligatii ce izvorasc din dispozitiile prezentului regulament, administratorul parcului este indrituit sa aplice penalitati impotriva rezidentilor parcului, in conformitate cu regulamentele in vigoare si contractele incheiate cu rezidentii parcului.

12. Dispozitii finale

- 12.1. Administratorul Prahova Industrial Parc își rezervă dreptul de a modifica sau completa prezentul regulament comunicând acest lucru rezidenților, conform prevederilor legale, înainte de aplicarea lor, fără a impune însă încheierea unui nou Regulament.
- 12.2. Administratorul parcului industrial nu poate fi ținut de nicio prevedere a contractului de administrare sau contractelor de prestări servicii (taxa de administrare), după caz, de contractele de prestări servicii conexe în cazul în care un act normativ cu caracter general intervenit ulterior semnării acestor contracte modifică condițiile contractuale stabilite inițial. În această situație contractele se modifică de drept, noile condiții fiind obligatorii începând cu data stabilită pentru intrarea în vigoare a actului normativ modificator.
- 12.3. Deșeurile toxice sau periculoase pentru sănătate nu vor putea fi depozitate în incinta parcului industrial, rezidenții având obligația de a lua în regim de urgență

măsurile necesare pentru ridicarea și distrugerea lor în conformitate cu dispozițiile igienico-sanitare și de mediu în materie. Este interzisă arderea gunoaielor și a deșeurilor în incinta parcului industrial sau pe terenul aferent acestuia.

12.4. Prezentul Regulament de Organizare și Funcționare al Prahova Industrial Parc a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului de Administrație Nr..... a Societății Administrator Prahova

12.5. Industrial Parc S.A., care se va publica pe web site-ul propriu al administratorului parcului (www.pipvaleni.ro), și este obligatoriu pentru toți rezidenții Prahova Industrial Parc și completează contractele de administrare/ inchiriere sau contractele de prestări servicii, după caz, și contractele de prestări servicii conexe.