



Soc. Parcuri Industriale Sibiu-Șura Mică S.A.
Parc Industrial Parcela 10, 557270 Șura Mică, jud. Sibiu
CIF: RO 14377605, R.C.: J32/6/2002
Tel: 0269 577440, Fax: 0269 577441
E-mail: office@parcindustrial-suramica.ro
Web: www.parcindustrial-suramica.ro

R E G U L A M E N T

PRIVIND ORGANIZAREA, FUNCȚIONAREA ȘI DEZVOLTARE A PARCULUI INDUSTRIAL ȘURA MICĂ

PREAMBUL

Regulamentul de Organizare, Funcționare și Dezvoltare a *Parcului industrial Șura Mică*, are scopul de a stabili rolurile și responsabilitățile persoanelor juridice (rezidenți și administrator de parc industrial) care coabitează într-un sistem de parc industrial reglementat prin Legea nr. 186/25 iunie 2013.

Parcul industrial Șura Mică funcționează sub directa gestionare și administrare a Soc. PARCURI INDUSTRIALE SIBIU – ȘURA MICĂ SA, societate deținută majoritar de către Comuna Șura Mică, care are calitatea de societate - administrator de parc industrial, denumită în continuare *administratorul parcului*.

Soc. PARCURI INDUSTRIALE SIBIU – ȘURA MICĂ SA deține titlul de parc industrial nr. 007/2002 pentru suprafața de 98,05 ha, în conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării și Prognozei nr. 358/05.11.2002 și a prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 65/2001, aprobată și modificată prin Legea nr. 490/2002.

Societatea administrator de parc gestionează și administrează parcul industrial, cu predilecție infrastructura comună de drumuri și utilități, pe bază de contracte de prestări servicii sau contracte de administrare și servicii conexe încheiate cu persoanele juridice care desfășoară activități economice sau dețin teren neconstruit în parcul industrial, numiți *rezidenții parcului*.

Rezidenții parcului sunt agenții economici, întreprinderi cu capital românesc sau străin, organizații non-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice, și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice inovative, industriale și altele, în *Parcul Industrial Șura Mică*, în calitate de proprietar al unuia sau mai multor imobile situate în perimetrul parcului industrial care nu este proprietatea *administratorului parcului*.

Data la care se dobândește calitatea de *rezident* al *Parcului Industrial Șura Mică* este data la care obține calitatea de proprietar al unuia sau mai multor imobile situate în perimetrul parcului industrial.

În activitatea de gestionare și administrare a parcului industrial, *administratorul parcului*, trebuie să respecte următoarele principii:

- egalitatea de tratament pentru toți *rezidenții parcului*;
- neimplicarea *administratorului parcului* în practici abuzive împotriva *rezidenților parcului*;
- obligativitatea respectării regulamentelor interne de către toți *rezidenții parcului*;
- stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

Prezentul Regulament de Organizare, Funcționare și Dezvoltare a *Parcului industrial Șura Mică* este un act juridic unilateral adoptat de *administratorul parcului* care vizează organizarea, funcționarea și dezvoltarea parcului industrial, cu putere general obligatorie față de toți *rezidenții parcului*, în vederea realizării scopului de:

- stimularea investițiilor directe, autohtone și străine, în industrie, servicii, cercetare științifică și dezvoltare tehnologică;
- dezvoltare regională;
- dezvoltarea întreprinderilor mari, mici și mijlocii;
- crearea de noi locuri de muncă.

Pentru nerespectarea oricăror obligații ce izvorăsc din dispozițiile prezentului Regulament, *administratorul parcului* este îndrituit să aplice penalități împotriva *rezidenților parcului*, în conformitate cu regulamentele în vigoare.

Prezentul Regulament a fost aprobat de către organul statutar executiv al administratorului parcului în ședința Consiliului de Administrație din data de **27.01.2015**.

DISPOZIȚII GENERALE

I. Proprietatea

1.1 *Parcul industrial Șura Mică* este localizat în intravilanul comunei Șura Mică și se întinde pe o suprafață de 980.457 mp structurată astfel:

- 851.104 mp, proprietate privată a celor 34 de *rezidenți* localizați în parcul industrial;
- 1.721 mp, proprietate privată a comunei Șura Mică, pe care este amplasată Stația de epurare zonală;
- 127.632 mp, proprietatea privată a *administratorului parcului*, suprafață pe care este construită infrastructura comună a parcului industrial, precum și sediul societății administrator de parc (489 mp).

1.2 În conformitate cu prevederile PUZ parc industrial și Regulamentul local de urbanism sunt stabilite următoarele reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor:

- Procentul de ocupare al terenului (POT) este de maxim 40% din suprafața totală;
- Suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției (maximum 30% din suprafața incintei);
- Spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 30% din suprafața incintei fiecărei unități industriale;
- Regimul de înălțime al construcțiilor va fi de P +1-2 E sau mansardă;
- Sistemul de aliniere al clădirilor de la limita de împrejmuire către strada de acces este de 5-20 m;
- Împrejmuirile vor fi executate din panouri de plasă de sârmă având înălțimea maximă de 2,20 m, cu soclu de piatră sau beton.

II. Domeniile de activitate acceptate în Parcul Industrial Șura Mică

2.1 Soc. Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA urmărește ca în *Parcul industrial Șura Mică* să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) **industria prelucrătoare**, cu preponderență pentru bunuri de consum industrial;
- b) **industria constructoare de mașini**, preponderență pentru producția de componente pentru mijloace de transport, mașini și instalații, precum și componente electrice și electronice;
- c) **industria de prelucrare a produselor alimentare**, prelucrarea laptelui și a produselor de patiserie;
- d) **distribuție**, în care predomină activitățile de logistică și depozitare;
- e) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- f) **afaceri**, în care să predomine activitățile de consultanță, proiectare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- g) **servicii conexe**, care se pot desfășura în sprijinul dezvoltării activităților principale, respectiv: furnizare de utilități, pază și curățenie, servicii comerciale și de alimentație publică, servicii de asistență în afaceri și juridică, servicii de contabilitate, servicii de asigurare și altele similare sau în legătură cu acestea.

2.2 În *Parcul industrial Șura Mică rezidenții parcului* sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte totodată măsurile de protecție a mediului.

III. Programul de desfășurare a activității în incinta parcului industrial

3.1 Perioada de desfășurare a activității în incinta parcului industrial, poate fi de 24 ore zilnic, fără întreruperi în timpul celor 12 luni ale anului, în funcție de specificul activității fiecărui *rezident*.

3.2 Intrările și ieșirile de materie primă sau mărfuri în și din incinta parcului industrial se vor efectua prin cele două căi de acces din comuna Șura Mică (strada Gării și strada După Șuri), accesul prin strada Gării fiind destinat traficului greu.

IV. Obligațiile administratorului de parc industrial

4.1 În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu *rezidenții parcului*, *administratorul parcului* are, în principal, următoarele atribuții și obligații:

a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți *rezidenții parcului*, la neimplicarea *administratorului parcului* 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;

b) să asigure selecția *rezidenților parcului* dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, pentru achiziția, prin licitație publică, a unor suprafețe de teren din proprietatea *administratorului parcului*, în condițiile prezentului Regulament și ale altor regulamente/norme aplicabile;

c) să încheie contractele de administrare și prestări conexe cu *rezidenții parcului*, proprietari imobiliari pe construcții și/sau teren în parc;

d) să asigure *rezidenților parcului* dreptul de folosință asupra utilităților care formează obiectul contractului de prestări servicii sau de administrare și prestări servicii conexe încheiate

cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de ași edifica construcții pe terenul proprietate, în baza contractelor încheiate conform legii;

e) să asigure *rezidenților parcului* dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din *Parcul industrial Șura Mică*;

f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii parcului, astfel încât să asigure rezidenților parcului folosința normală asupra infrastructurii comune;

g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții parcului, în numele și pe seama acestora;

h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a *Parcului industrial Șura Mică*;

i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;

j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a *Parcului industrial Șura Mică*, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului și a bugetului de venituri și cheltuieli;

k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării proiectelor de investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau rețehnologizare a infrastructurii parcului industrial;

l) 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;

m) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau regulamentele proprii.

V. Drepturile administratorului de parc industrial

5.1 În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu *rezidenții parcului, administratorul parcului, Soc. Parcuri industriale Sibiu – Șura Mică SA* îi revin, în principal, următoarele drepturi:

a) să încaseze de la *rezidenții parcului* sumele de bani datorate de către aceștia *administratorului parcului*, în baza contractelor de prestări servicii sau contractelor de administrare și prestări servicii conexe și a prezentului Regulament;

b) să emită regulamentele obligatorii pentru *rezidenții parcului*, în activitatea de gestionare și administrare a *Parcului industrial Șura Mică*;

c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul parcului industrial, a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către *administratorul parcului*;

d) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de prestări servicii/contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.

VI. Obligațiile rezidenților de parc industrial

6.1 În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu *administratorul parcului, rezidenților* le revin, în principiu, următoarele atribuții și obligații:

a) să plătească *administratorului parcului* sumele prevăzute în contractele de prestări servicii sau de administrare și prestări servicii conexe;

- b) să plătească furnizorilor de utilități în parc (energie electrică, gaz, apă și canal, telecomunicații) contravaloarea utilităților consumate;
- c) să finanțeze infrastructura de utilități comună la termenele și valorile prevăzute în contractele vânzare cumpărare ale terenurilor;
- d) să respecte regulamentele emise de către administratorul parcului;
- e) să folosească infrastructura comună, cu diligența unui bun gospodar, să nu o degradeze sau deterioreze și să o predea în administrare, cu titlu gratuit, *administratorului parcului*;
- f) să nu efectueze nici un fel de modificări asupra infrastructurii comune sau diferite lucrări pe terenul proprietatea *administratorului parcului*, fără aprobarea acestuia;
- g) să nu concesioneze față de terți drepturile izvorâte din contractele de prestări servicii sau contractele de administrare sau prestări servicii conexe;
- h) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei parcului industrial, elaborate de *administratorul parcului*; accesul traficului greu în parc se face prin strada Gării;
- i) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului;
- j) să desfășoare doar activitățile economice pentru care este autorizat;
- k) să nu creeze în incinta parcului industrial structuri de cazare a personalului propriu sau din afară;
- l) să răspundă față de *administratorul parcului* pentru neexecutarea oricăror obligații ce le incumbă față de acesta, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 186/2013, ale prezentului Regulament, precum și ale clauzelor contractelor de prestări servicii sau contractelor de administrare și servicii conexe, ale contractelor de vânzare-cumpărare a terenului precum și a Protocoalelor subsecvente acestor contracte.

VII. Drepturile rezidenților de parc industrial

7.1 În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu *administratorul parcului*, *rezidenților* le revin, în principal, următoarele drepturi:

- a) dreptul de proprietate asupra imobilelor teren și construcții localizate în parcul industrial, pe amplasamentele de terenuri achiziționate în parc;
- b) dreptul de proprietate comună forțată asupra infrastructurii de utilități de uz comun (drumuri și rigole interioare, rețele interioare de energie electrică inclusiv echipamentele, rețelele de apă – canal inclusiv o parte din stația de epurare, iluminatul stradal), edificate pe terenul proprietatea *administratorului parcului*, în regim de suprafață;
- c) dreptul de a beneficia din partea *administratorului parcului*, de serviciile de administrare a infrastructurii comune inclusiv paza acestora, în conformitate cu contractele de prestări servicii sau de administrare și prestări servicii conexe;
- d) orice drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către *administratorul parcului* cu *rezidenții parcului*, în baza prezentului Regulament și a Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

VIII. Infrastructura de utilități comună a Parcului industrial Șura Mică

8.1 Utilitățile de folosință comună ale *Parcului industrial Șura Mică* sunt realizate în proporție de 60,6%, amplasate cu preponderență în zona activă a parcului industrial, sunt finanțate de rezidenți din prețul terenurilor achiziționate de aceștia, și reprezintă proprietatea comună indiviză a *rezidenților parcului*, predate în administrare cu titlu gratuit *administratorului parcului*, care este proprietar asupra terenului pe care acestea sunt construite.

8.2 La data elaborării prezentului Regulament de funcționare (noiembrie 2014), *Parcul industrial Șura Mică* dispune de următoarea infrastructură comună de drumuri și utilități:

- a) rețea interioară de căi rutiere de acces și transport, aprovizionare și distribuție bunuri, operațională dar nefinalizată integral;
- b) rețea de energie electrică compusă din: linie electrică subterană (LES) de alimentare a parcului de 20 kv-14 MW, în lungime de 7.700 ml, rețele electrice interioare în lungime de 1.970 ml, 1 stație de conexiuni (SC) de 20 kv-20 MW, 4 posturi de transformare (PT) 20/0,4 kv, 1 grup generator, operațională dar nefinalizată pe tot perimetrul parcului;
- c) rețea interioară de iluminat stradal, operațională dar nefinalizată pe tot perimetrul parcului;
- d) rețea interioară de distribuție gaze naturale de joasă presiune DN 250, operațională și realizată pe tot perimetrul parcului;
- e) rețea interioară de distribuție a apei DN 160 racordată la conducta publică de alimentare cu apă inclusiv cămine de bransament, rețea operațională și realizată pe tot perimetrul parcului;
- f) rețea de hidranți pentru incendiu instalați pe rețeaua de apă interioară a parcului, operațională și realizată pe tot perimetrul parcului;
- g) rețea interioară de canalizare ape uzate DN 250-315 cu 2 stații de pompare, operațională dar nefinalizată pe tot perimetrul parcului;
- h) stație de epurare (coproprietate), în funcțiune;
- i) rețea de canalizare pluvială, operațională dar nefinalizată pe tot perimetrul parcului;
- j) rețea de telefonie digitală și internet prin fibră optică sau unde radio (proprietate operatori), operațională dar nefinalizată pe tot perimetrul parcului.

8.3 Racordarea la utilități a *rezidenților parcului* se face numai în condițiile în care aceștia au finanțat integral obligația contractuală la infrastructura comună a parcului industrial.

8.4 Întocmirea proiectului și execuția bransării la rețelele interioare de utilități intră în sarcina *rezidenților parcului* interesați.

8.5 Modalitățile de exploatare a terenurilor ocupate în *Parcul industrial Șura Mică* și de realizare/utilizare a construcțiilor în parcul industrial sunt reglementate prin Regulamentul local de urbanism și Planul Urbanistic Zonal (PUZ) actualizat în anul 2004 pentru Parcul Industrial Șura Mică aprobat prin HCL nr. 94/04.11.2004 a Consiliului Local Șura Mică, precum și prin Planul Urbanistic General (PUG) al comunei Șura Mică aprobat în ianuarie 2014.

8.6 Persoanele fizice sau juridice, inclusiv *rezidenții parcului*, care se fac vinovați de producerea unor pagube la infrastructura comună a parcului industrial, sunt direct răspunzători pentru acestea.

IX. Sistemul de contractare și plată a utilităților furnizate

9.1 În conformitate cu prevederile art. 11 (4) din legea parcurilor industriale, administratorul parcului poate distribui, către rezidenții parcului industrial, prin rețele proprii, utilitățile necesare funcționării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal, etc.), în condițiile legii.

9.2 Distribuția utilităților către fiecare consumator localizat în parcul industrial se realizează prin rețelele proprii finanțate de aceștia iar furnizarea lor se realizează prin operatori autorizați în sistem specific fiecărui tip de utilitate, astfel:

- a) energia electrică de medie tensiune va fi livrată în rețeaua proprie a parcului industrial, care este un sistem de distribuție închis, de către un furnizor autorizat de ANRE care va fi selectat prin licitație prin grija administratorului parcului. Energia electrică de medie tensiune (20 kv) achiziționată de furnizor din rețeaua de distribuție a operatorului zonal (OR) și furnizată în sistemul de distribuție închis, este transformată în joasă tensiune pentru consum industrial (0,4 kv) prin cele 4 posturi de transformare proprietatea utilizatorilor, context în care consumul va fi facturat la prețul de medie tensiune al furnizorului la care se adaugă, separat, costurile de revânzare ale operatorului (consumator angro sau distribuitor autorizat). Aceste costuri se vor calcula conform metodologiei aprobate de ANRE. Contractele de livrare a energiei electrice se vor încheia cu consumatorul angro sau distribuitorul autorizat deținător al Avizului tehnic de racordare la rețeaua electrică de distribuție a distribuitorului zonal sau direct cu furnizorul autorizat. Menținerea și exploatarea rețelei de distribuție electrică din interiorul parcului se realizează de către administratorul parcului prin firme specializate și autorizate.
- b) gazele naturale se livrează de către operatorul zonal de distribuție a gazelor naturale care este proprietar pe rețeaua interioară de gaz a parcului industrial. Contractele de livrare a gazului se încheie direct cu operatorul zonal care facturează lunar consumurile contorizate pentru fiecare consumator. Menținerea rețelei de distribuție din incinta parcului se realizează de către proprietarul acesteia.
- c) apa se livrează de către operatorul zonal de apă și canalizare care este concesionar pe conducta publică de distribuție a apei în zonă. Contractele de livrare pentru apă și canal se încheie direct cu operatorul zonal care facturează lunar consumurile contorizate pentru fiecare consumator cu excepția administratorului parcului care plătește și eventualele pierderi pe rețeaua internă de distribuție pe care o administrează. Apele pluviale nu se taxează deoarece acestea se descarcă în canalele care traversează parcul industrial aflate în administrarea și proprietatea administratorului parcului. Menținerea rețelei de distribuție a apei și a rețelei de canalizare din incinta parcului se realizează de către administratorul parcului prin firme specializate.
- d) Telefonie și internetul se asigură de operatorii de astfel de servicii pe bază de contracte cu fiecare utilizator.

X. Dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință a terenului pe care este construită infrastructura comună a Parcului industrial

10.1 Administrarea *Parcului industrial Șura Mică* se realizează, în baza contractelor de prestări servicii sau de administrare și prestări de servicii conexe pe care *administratorul parcului* le are încheiate cu *rezidenții parcului*.

10.2 În cazul înstrăinării parțiale sau totale a proprietății (construcții și/sau terenul aferent), *rezidenții parcului* vor înscrie în contractul de vânzare – cumpărare și obligația încheierii de către noul proprietar a unui contract de administrare și prestări servicii conexe cu *administratorul parcului* care va fi anunțat despre vânzare în maxim 15 zile calendaristice de la înstrăinarea proprietății.

10.3 Infrastructura comună de drumuri și utilități este finanțată de *rezidenții parcului* din prețul de cumpărare al parcelelor de teren în cotă de 89%, infrastructură construită pe terenul proprietatea *administratorului parcului* și care după realizarea acesteia se predă, cu titlu gratuit, în administrare și rămân în continuare în proprietatea finanțatorilor.

10.4 Dreptul de folosință asupra infrastructurii comune îl au numai *rezidenții parcului* care au achitat integral sau parțial prețul destinat viabilizării terenului proprietate, drept ce poate fi dobândit, cu titlu gratuit, printr-un act juridic, contract de superficie asupra terenului proprietatea

administratorului de parc pe care este construită infrastructura comună sau prin notare în CF cu ocazia intabulării cotelor de proprietate indiviză asupra proprietății comune finanțate de aceștia.

XI. Modul de folosință a infrastructurii comune a parcului industrial

1. Drumurile de incintă

11.1.1 Drumurile de incintă ale parcului industrial sunt construite pe terenul proprietatea administratorului de parc și sunt deschise numai fluxului de autovehicule și persoane care aparțin *rezidenților parcului* precum și furnizorilor, beneficiarilor sau vizitatorilor acestora aflați în tranzit prin parcul industrial, utilizatori care trebuie să cunoască și să respecte următoarele reguli:

- a) este interzisă blocarea sau obstrucționarea circulației pe căile rutiere interioare prin parcare sau staționarea autovehiculelor, depozitarea mărfurilor sau materialelor de construcții, precum și murdărirea acestora sau efectuarea unor modificări constructive la infrastructura comună fără aprobarea *administratorului parcului*;
- b) este interzis accesul în incinta parcului industrial a oricărei persoane sau vehicul care nu are legătură cu parcul sau are un comportament inadecvat cu acest sistem de infrastructură de afaceri reglementat legal;

11.1.2 Regulile de circulație impuse prin semne, plăci indicatoare, anunțuri etc. sunt obligatorii pentru toți participanții la traficul intern. Eventualele disfuncționalități și pagube produse prin nerespectarea acestor reguli cad direct în sarcina celui vinovat cât și a proprietarului autovehiculului.

11.1.3 Viteza de deplasare a oricărui tip de vehicul pe drumurile din incinta parcului este limitată la 30 km/oră.

11.1.4 Este responsabilitatea *rezidenților parcului* să asigure parcare în incinta proprietății lor pentru angajații și transportatorii care au legătură cu activitatea acestora.

11.1.5 Pot fi amenajate de către *administratorul parcului* în parteneriat cu *rezidenții parcului* interesați, parcări cu utilizare ocazională în afara căilor de acces, cu plata serviciilor de parcare.

2. Depozitarea și evacuarea deșeurilor

11.2.1 *Rezidenții parcului* au obligația de a-și depozita deșeurile menajere sau industriale în recipiente adecvate, deșeurile care vor fi preluate săptămânal de o firmă de specialitate în servicii de salubritate. Deșeurile toxice sau periculoase pentru sănătate nu vor putea fi depozitate în incinta parcului industrial, *rezidenții parcului* 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.

11.2.2 Este interzisă arderea gunoaielor și a deșeurilor în incinta parcului industrial sau pe terenul aferent acestuia.

11.2.3 Nici o facilitate de stocare nu este admisă în fața unei clădiri cu fațada la stradă. Suprafața pentru stocarea în afara construcției va trebui inclusă în totalul suprafeței proprietatea *rezidenților parcului*.

3. Evacuarea apelor uzate și a apelor pluviale

11.3.1 Este strict interzisă deversarea în rețeaua de canalizare a oricăror substanțe periculoase precum: substanțe toxice, corozive, poluante, acide, inflamabile, etc. În caz contrar, *administratorul parcului* își rezervă dreptul de a sesiza Garda de mediu și de a remedia situația pe cheltuiala celui în cauză, acesta suportând și pagubele produse ca urmare a acțiunii sale.

11.3.2 Apele pluviale din incinta unităților se vor deversa numai în rigolele construite de-a lungul drumurilor de incintă cu descărcare în cele trei canalele, din care două traversează parcul,

amenajate în acest scop și care își deversează apele în pâraul Strâmbu, fiind interzisă evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare.

4. Vegetația

11.3.3 Vegetația de pe terenurile proprietatea *rezidenților parcului* va fi întreținută de aceștia în mod corespunzător, iar suprafața înconjurătoare a fiecărei construcții trebuie să aibă cea mai potrivită și atractivă zonă verde.

11.3.4 Vegetația de pe terenurile proprietatea *administratorului parcului* va fi întreținută de acesta.

5. Panouri de identificare și panouri permise

11.5.1 Pentru identificarea firmelor localizate în parc acestea își vor instala firme vizibile și după caz indicatoare de direcționare în locurile de amplasare acceptate de *administratorul parcului*.

11.5.2 La intrările în parc se va amplasa câte un panou cu denumirea întreprinderilor rezidente care își desfășoară activități economice în parcul industrial.

11.5.3 Este interzisă afișarea sau orice formă de publicitate în zona de proprietate a *administratorului parcului* pe care este construită și infrastructura comună, fără acordul acestuia.

XII. Tariful de administrare a parcului industrial

12.1 Cheltuielile efectuate lunar de către *administratorul parcului* cu lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii comune, se recuperează de la rezidenții parcului prin facturare lunară în baza contractului de administrare și servicii conexe sau a contractului de prestări servicii.

12.2 Tariful de administrare al parcului industrial este cel prevăzut prin contractele de administrare și prestări de servicii conexe sau acte adiționale la acestea, este cuantificat la un nivel care asigură acoperirea cheltuielilor anuale ale *administratorului de parc* și este aprobat prin BVC. Pentru rezidenții care nu desfășoară activități economice în parcul industrial (inactivi), tariful de administrare poate fi redus pe o perioadă de maxim doi ani de la dobândirea proprietății terenului, numită perioadă de grație, în care rezidentul are obligația contractuală să dezvolte proiectul propus reprezentând construcția unei unități destinate desfășurării unei activități economice proprii.

12.3 Tariful de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut de proprietarul rezident, și se facturează lunar pe baza contractului de prestări servicii sau contractului de administrare și prestări servicii conexe.

12.4 Serviciile de administrare contractate de *administratorul parcului* cu *rezidenții parcului* sunt următoarele:

- a) Asigurarea serviciului de administrare și gestionare a parcului industrial. Administratorul se obligă să monitorizeze permanent și fără implicarea Rezidentului, serviciile de utilități concesionate operatorilor specializați (energie electrică, apă și canal) și își asuma răspunderea pentru orice risc (furt, distrugere) în ceea ce privește infrastructura comună din parcul industrial;
- b) Asigurarea serviciului de pază pentru infrastructura comună (drumuri, rețele de canalizare, rețele de apă potabilă – cămine și hidranți, rețele electrice și firide de alimentare, stația electrică de conexiuni, posturi de transformare, rețele de iluminat drumuri, rețele de telefonie și gaz metan), precum și paza exterioară a incintelor industriale de pe întreg teritoriul parcului industrial, asigurând și control registru trafic auto în incinta parcului industrial;

- c) Asigurarea serviciilor de salubritate și întreținere a străzilor, rigolelor și a spațiilor verzi până la limita parcelelor industriale inclusiv dar fără a se limita la curățirea și dezapezirea drumurilor și aleilor comune;
- d) Asigurarea serviciului de iluminat public (a căilor de acces și pietonale de folosință comună);
- e) Asigurarea serviciului de decolmatăre canale de preluare ape pluviale de pe străzi și spațiul administrat care preiau și apele din incintele și spațiile Rezidentului;
- f) Asigurarea funcționării în bune condițiuni, a rețelelor de furnizare energie electrică, apă potabilă, gaze naturale, telefonie, a stației de epurare și a rețelelor de canalizare menajeră, prin angajarea de revizii și reparații. În acest sens administratorul va menține, în mod direct și fără implicarea proprietarului, legătura cu furnizorii de utilități și va remedia de urgență orice defecțiune sau avarie intervenită, în termen de maxim 24 de ore de la data semnalării acesteia, din fondul special constituit în acest scop;
- g) Asigurarea serviciului de evidențiere a exploatării și întreținerii infrastructurii comune în vederea planificărilor de revizii, reparații curente și capitale;

asigurarea dreptului de suprafață asupra terenului pe care este construită infrastructura comună finanțată de rezidenți;

- h) Asigurarea dreptului de suprafață asupra terenului, proprietatea administratorului, pe care este construită infrastructura comună finanțată de rezidenți din prețul terenului;
- i) Incluziunea Rezidentului în cadrul programului de promovare și PR a parcului;
- j) Suport în informarea rapidă a autorităților publice locale asupra doleanțelor Rezidentului și sprijinirea acestuia în demersurile sale pentru soluționarea acestor doleanțe.

XIII. Prevenirea și stingerea incendiilor

13.1 *Rezidenții parcului* sunt obligați prin lege să-și doteze spațiile din proprietate cu sisteme proprii de prevenire și stingere a incendiilor și să respecte legislația de către persoanele lor autorizate.

13.2 Sursa de apă pentru combaterea incendiilor este asigurată din hidranții amplasați pe rețeaua comună de distribuție a apei din parc și suplimentar din rezerva de apă proprie, acolo unde ISU Sibiu a impus realizarea acestei rezerve de apă.

13.3 În situația producerii unor incendii din vina și în legătură cu activitatea lor, rezidenții parcului vor suporta integral pagubele produse, inclusiv terților afectați, cheltuielile de intervenție și sancțiunile aplicate de organele abilitate.

XIV. Securitatea și sănătatea în muncă (SSM)

14.1 Rezidenții sunt direct responsabili pentru luarea tuturor măsurilor de SSM, conform legislației în vigoare.

14.2 Aceste măsuri vor fi extinse și asupra delegaților și colaboratorilor acestora în timpul cât aceștia se află în parcul industrial.

XV. Protecția mediului

15.1 *Rezidenții parcului* sunt direct responsabili de luarea tuturor măsurilor de protecție a mediului pe tot perimetrul parcului industrial, măsuri care vor fi extinse și asupra delegaților și colaboratorilor acestora în timpul cât aceștia se află în parcul industrial, în principal, cu privire la:

- Nivelul de zgomot al oricărei lucrări, care trebuie să se încadreze în prevederile normelor legale în vigoare;

- Emisia de fum, praf mirosuri grele, substanțe petroliere, păclă, vapori, poluanți sau materii similare, sau orice combinații între acestea, care pot cauza orice lezare a sănătății umane sau sănătatea vegetației;
- Deversarea în canalele de ape pluviale a oricărui fel de substanțe sau lichide rezultate în urma procesului tehnologic industrial;
- Nici o lucrare nu trebuie să cauzeze vibrații ale solului sau șocuri detectabile cu excepția celor ocazionate de lucrările noi de construcții.

15.2 În caz de poluare accidentală din vina sa sau a colaboratorilor, sub orice formă a mediului, vor suporta integral costurile de remediere a pagubelor produse și sancțiunile aplicate de organele abilitate.

XVI. Reguli de securitate

16.1 Mijloacele de asigurare a securității în incinta parcului industrial vor fi stabilite de *administratorul parcului* împreună cu societatea de protecție și pază contractată, ținând cont și de solicitările rezidenților care participă la suportarea costurilor aferente.

16.2 În conformitate cu Legea nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor și protecția persoanelor, rezidenții parcului, în funcție de importanța, specificul și valoarea bunurilor pe care le dețin, iau măsuri proprii privind paza și protecția bunurilor din proprietatea lor.

XVII. Răspunderea juridică a rezidenților parcului

17.1 În baza art. 15 din Legea parcurilor industriale nr. 186/2013, *rezidenții parcului* răspund pentru neexecutarea oricăror obligații ce le incumbă față de *administratorul parcului*. Pentru nerespectarea oricăror obligații ce izvorăsc din dispozițiile legii parcurilor industriale, a contractelor de administrare și prestări servicii și a prezentului regulament, *administratorul parcului* este îndrituit să aplice penalități împotriva rezidenților parcului pentru fiecare încălcare constatată, după o somație de conformare rămasă fără răspuns satisfăcător mai mult de 15 zile calendaristice de la data primirii notificării scrise.

XVIII. Dispoziții finale

18.1 Proiectul Regulamentului se publică pe web site-ul propriu al *administratorului parcului*, cu cel puțin 30 de zile înainte de data stabilită pentru adoptarea sa.

18.2 Regulamentul se aprobă de către organul statutar al *administratorului parcului*, respectiv Consiliul de administrație.

18.3 Regulamentul se publică în forma finală adoptată pe web site-ul *administratorului parcului* iar în termen de 15 zile de la publicare, *rezidenții parcului* precum și orice persoane interesate pot să formuleze cerere în justiție prin care să solicite constatarea ori declararea nulității regulamentului, atunci când acesta a fost adoptat cu încălcarea legislației în vigoare.

ADMINISTRATORUL PARCULUI

Soc. Parcuri Industriale Sibiu-Șura Mică SA

Director
Pop Ioan Dorel