

**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL HUNEDOARA**  
**MUNICIPIUL HUNEDOARA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR. 1**  
**LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 171/2017**

**REGULAMENT**

**PENTRU**

**ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA SITULUI INDUSTRIAL**

**"Structură de Sprijinire a Afacerilor" ("SSA") HUNEDOARA**

## **PREAMBUL**

Situl Industrial "Structură de Sprijinire a Afacerilor" ("SSA") din municipiul Hunedoara, denumit în continuare și Situl Industrial „SSA”, este amenajat, în prezent, pe o suprafață de 20 ha de teren. Terenul aparține domeniului public al Municipiului Hunedoara și este înscris în CF nr. 5113 Hunedoara. Acesta este ecologizat și decontaminat, aflându-se în cadrul fostul Combinat Siderurgic Hunedoara .

Situl Industrial „SSA” Hunedoara este format din :

- a) O clădire cu spații de birouri și sala de conferință, sala de conferință complet utilată și dotată cu echipamente de proiecție, pentru prezentări și are utilități de conectare la internet.

Clădirea este organizată pe trei nivele, astfel:

Demisol: 294,55 mp repartizați pentru spații tehnice, bucătărie, depozite alimente și depozite resturi, vestiare și spălătorie.

Parter: 727,93 mp repartizați pentru spații birouri care se vor închiria, grupuri sanitare și cafetărie.

Etaj 1: 807,58 mp repartizați pentru spații birouri care se vor închiria, grupuri sanitare și arhivă.

Etaj 2: 807,58 mp repartizați pentru spații birouri care se vor închiria, grupuri sanitare și arhivă.

Etaj 3: 457,36 mp repartizați pentru sală de conferințe cu o capacitate de 200 de locuri și spații auxiliare.

Spațiile de birouri însumând 1172 mp utili.

- b) Parcele de teren în număr de 49, cu suprafețe diferite.

Accesul la amplasament este ușor accesibil, printr-o rețea de drumuri, adiacente străzilor Furnalelor și Constantin Bursan ale municipiului Hunedoara, acesta fiind legat de Autostrada A1, parte a Coridorului IV pan-european de transport, prin DJ 687 Sântuhalm - Hunedoara.

Obiectivul principal al creării sitului industrial a fost atragerea de investitori și susținerea mediului de afaceri local având ca rezultat direct crearea de noi locuri de muncă.

Până la darea în administrare a Sitului industrial "SSA" Hunedoara unei societăți specializate acesta va fi în administrarea Municipiului Hunedoara prin structura organizatorică a Primăriei Municipiului Hunedoara, respectiv prin Compartimentul de Relații cu Investitorii.

În conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat și cu reglementările urbanistice aprobate pentru amplasament, suprafețele disponibile în Situl Industrial „SSA” au două destinații: o clădire cu spații de birouri și parcelele de teren în număr de 49.

## **CAPITOLUL I. SCOPUL REGULAMENTULUI**

Prezentul Regulament are ca scop trasarea principiilor și regulilor de bază în organizarea, funcționarea și dezvoltarea Sitului Industrial „SSA”, cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligațiilor ce revin atât administratorului sitului, cât și rezidenților acestuia și reglementează procedura de selecționare a rezidenților Sitului industrial „SSA”, precum și contractele pe care Municipiul Hunedoara le poate încheia cu rezidenții și destinația acestora.

Respectarea prezentului Regulament, precum și a oricăror altor regulamente emise de către administratorul sitului este obligatorie pentru toți rezidenții sitului industrial, conform dispozițiilor legale în vigoare.

Rezidenții au obligația de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, colaboratorilor și vizitatorilor normele de conduită stabilite prin contractele de închiriere/concesiune sau prin regulamente și au responsabilitatea totală în asigurarea respectării acestor norme de către terți, sub sancțiunea răspunderii pentru daunele provocate.

În cazul nerespectării de către rezidenți a uneia sau mai multor reguli interne prevăzute în acest Regulament, Administratorul Sitului Industrial este îndreptățit să recurgă la măsuri, cel puțin

la acelea prevăzute de prezentul regulament, dar și în baza altor prevederi legale.

Administratorul Sitului Industrial „SSA” Hunedoara își rezervă dreptul de a modifica sau amenda prezentele reguli notificând în scris rezidenții înainte de aplicarea lor.

Prezentul regulament va fi înaintat tuturor rezidenților care își desfășoară activitatea în Sitului Industrial „SSA” Hunedoara.

## **CAPITOLUL II. PRINCIPII GENERALE**

Organizarea și funcționarea Situl Industrial "Structură de Sprijinire a Afacerilor" ("SSA") sunt guvernate de următoarele principii generale:

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

## **CAPITOLUL III. REGLEMENTARI PRIVIND INFRASTRUCTURA SITULUI INDUSTRIAL**

Constituie infrastructura sitului industrial construcțiile, clădirea cu spații de birouri și sala de conferință, 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 sitului industrial.

Administratorul sitului industrial, va administra infrastructura acestuia și poate aduce orice modificări pe care le apreciază că necesare, cu respectarea drepturilor rezidenților sitului industrial.

Rezidentul sitului industrial care a edificat conform prevederilor legale (Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare) pe terenul liber o construcție (hală) sau elemente de rețele de utilități, este proprietarul exclusiv al acestora și are un drept discreționar în ceea ce privește proprietatea sa. Cu toate acestea, administratorul sitului are drept de acces la orice elemente de infrastructură a sitului industrial, chiar situate pe proprietatea rezidenților, în vederea verificării respectării obligațiilor rezidentului, stabilite contractual sau prin regulamente, și a asigurării funcționării optime a sitului industrial, cu notificarea prealabilă a rezidentului. Administratorul sitului industrial nu are obligația de a notifica accesul în ipoteza în care acesta este necesar efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, limitării unor pagube.

Refuzul rezidentului de a permite accesul administratorului sitului industrial în oricare din condițiile de mai sus, dă dreptul administratorului de a suspenda de îndată și fără preaviz prestarea serviciilor de furnizare/distribuție energie electrică/gaz/apă până la permiterea accesului.

Rezidentul sitului industrial are obligația de a obține toate autorizațiile, permisele și avizele prevăzute de legislația în vigoare în ceea ce privește activitățile desfășurate în cadrul unității aflate în proprietatea sa exclusivă și infrastructurii exclusive.

Toți rezidenții sitului industrial au obligația de a încheia și menține valabile pe întreaga durată de derulare a contractului de concesiune/închiriere, polițe de asigurare pentru răspundere civilă, bunuri mobile/imobile, risc de activitate etc., în limitele, condițiile și temenele menționate în contracte. De asemenea, rezidenții care gestionează un spațiu în calitate de chiriaș au obligația de a încheia polițe de asigurare pentru răspundere civilă a chiriașului față de proprietar, în limitele, condițiile și temenele menționate în contracte. Valoarea riscului asigurat se va determina contractual, în funcție de tipul de activitate desfășurat de rezident și valoarea investiției stipulată în contract. Aceste polițe de asigurare vor fi încheiate fără clauza de regres împotriva proprietarului sitului industrial și a oricăror din prepușii/colaboratorii acestuia.

Niciun rezident al sitului industrial nu poate aduce modificări infrastructurii sitului industrial fără acordul prealabil scris al administratorului sitului. Rezidenții care efectuează modificări la

rețeaua exclusivă fără a fi informat în scris în prealabil administratorul, răspund în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create sitului industrial sau rezidenților acestuia.

Infrastructura comună reprezintă parte integrantă din infrastructura sitului industrial ce constă din părțile destinate folosinței comune de către toți rezidenții sitului 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 sitului industrial.

Rezidenții au obligația de a folosi cu bună credință infrastructura comună a sitului industrial, în limitele trasate de către administratorul sitului industrial. De asemenea, rezidenții au obligația de a informa administratorul sitului industrial cu privire la orice defecțiune sau degradare a infrastructurii comune, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării sitului industrial.

Niciun rezident al sitului industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări acesteia, cum ar fi: amplasarea de utilaje/autovehicule/amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea de bunuri, limitarea accesului oricărui rezident la spațiile comune etc.

Administratorul sitului industrial 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.

Rezidenții sitului industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare în ceea ce privește circulația în interiorul sitului industrial și de a lua toate măsurile de siguranță pentru evitarea accidentelor.

În sit este interzis accesul mărfurilor al căror import este prohibit pe teritoriul României prin lege sau prin convențiile internaționale la care România este parte.

Agenții economici vor respecta Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

#### **CAPITOLUL IV. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN CADRUL SITULUI INDUSTRIAL ”SSA”**

Administratorul urmărește ca în Situl Industrial ”SSA” să se realizeze cu preponderență, dar nu limitativ, următoarele activități:

##### **În clădirea cu spații de birouri și sala de conferință își pot desfășura activitatea:**

- Firme de consultanță de afaceri și proiectare;
- Firme de curierat;
- Societăți specializate în domeniul pazei și protecției;
- Societăți de plasare a forței de muncă;
- Centre de copiere, dezvoltare albume, etc.;
- Sedii pentru o școală de meserii/ cursuri calificare/training specializat/ organizare evenimente;
- Ateliere confecționare obiecte de artizanat/ suveniruri;
- Firme ce vor asigura servicii de tip cantină;
- Societăți cu activități de spălătorie și curățătorie ecologică;
- Agenții de organizare a unor expoziții și/sau târguri tematice;
- Firme de prestări servicii arhivare;
- Firme de prestări servicii de îngrijire la domiciliu și îngrijirea copiilor ( bone);

- Societate administrator;
- Sedii firme;

**Pe cele 49 de parcele se pot desfășura următoarele tipuri de activități:**

- Depozite frigorifice și de mărfuri generale;
- Servicii medicale private (Laboratoare de analize și cabinete medicale);
- Centru de expoziții;
- Atelier confecții fier forjat;
- Centru de excelență pentru soluții informatice, creare software pentru logistică, sectorul medical și alte servicii;
- Distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- Servicii în care predomină industriile producătoare de servicii;
- Afaceri în care să predomine activitățile de proiectare, cercetare-dezvoltare, de consultanță, precum și activități de administrare a afacerilor;
- Industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe bunuri de consum industrial;
- Depozite papetărie birotică;
- Debitare primară a lemnului și fabricare de paleți și brichete rumeguș;
- Centru logistic;
- Depozit produse IT;
- Punct de colectare fructe de pădure, plante medicinale, etc.

Pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al Sitului Industrial "SSA", în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe și anume: furnizare de utilități, curățenie, pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, asistență juridică și alte activități similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

În cadrul Sitului Industrial "SSA" Hunedoara rezidenții acestuia sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului.

În procesul de selectare a societăților care își vor plasa investițiile în structura sitului industrial, cel mai important aspect va fi numărul locurilor de muncă pe care acestea își propun să le înființeze după ce devin rezidenți al sitului.

În afara domeniului de activitate și numărul locurilor de munca vizate, vor fi și alte aspecte de care va ține cont administratorul sitului în alegerea investitorilor, aspecte care se referă la egalitatea de șanse și nediscriminare, aspecte de mediu, de utilizarea noilor tehnologii, de capacitatea investitorilor de a-și asigura funcționarea și de a menține locurile de muncă create.

Activitățile se vor desfășura asigurându-se măsurile de protecție a mediului. Personalului de control al protecției mediului i se permite accesul în situl industrial pentru efectuarea controlului de specialitate.

## **CAPITOLUL V. PROGRAMUL DE DESFĂȘURARE A ACTIVITĂȚILOR DIN INCINTA SITULUI INDUSTRIAL "SSA" HUNEDOARA**

Perioada de desfășurare a activității în cadrul Sitului Industrial „SSA” Hunedoara poate fi de 24 ore zilnic, fără întrerupere în timpul celor 12 luni ale anului, în funcție de specificul activității fiecărui rezident, exceptând cazurile de forță majoră stipulate în contract.

## **CAPITOLUL VI. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI**

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Sitului Industrial, administratorului îi revin, în principal, următoarele drepturi:

1. să încaseze de la rezidenții Sitului Industrial „SSA” Hunedoara sumele de bani datorate de către aceștia, în vederea acoperirii cheltuielilor efectuate pentru asigurarea bunei funcționalități a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
2. să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Sitului Industrial, în activitatea de gestionare și de administrare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
3. să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Sitului Industrial „SSA” Hunedoara, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către administrator;
4. să distribuie contra cost către toți rezidenții Sitului Industrial „SSA” Hunedoara, prin rețele proprii, utilitățile necesare funcționării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal etc.), în condițiile legii;
5. să exercite orice alte drepturi stipulate în contracte și/sau în regulamentele proprii.

## **CAPITOLUL VII. OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI**

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Sitului Industrial „SSA” Hunedoara, administratorului îi revin, în principal, următoarele obligații:

1. să respecte principiile referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții;
2. să nu se implice în practici abuzive împotriva rezidenților Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
3. să monitorizeze respectarea de către rezidenții Sitului Industrial „SSA” Hunedoara a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
4. să asigure selecția rezidenților Sitului Industrial „SSA” Hunedoara în condițiile prezentului Regulament de Organizare și Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
5. să asigure rezidenților Sitului Industrial dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din cadrul Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
6. să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Sitului Industrial „SSA” Hunedoara astfel încât să asigure rezidenților Sitului folosința normală asupra parcelelor, infrastructurii exclusive și/sau infrastructurii comune;
7. 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 Sitului, în numele și pe seama acestora;
8. să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
9. să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și al avizierului;
10. să gestioneze fondurile financiare obținute din activitatea de administrare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
11. să depună diligențele pentru atragerea, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Sitului Industrial, a surselor de finanțare de la orice instituție de

credit în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a oricăror proiecte investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;

12. să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Sitului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
13. să atragă investitori pentru dezvoltarea de activități productive și servicii;
14. 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 strategiei de dezvoltare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
15. să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contracte și/sau în regulamentele proprii.

### **CAPITOLUL VIII. DREPTURILE REZIDENȚILOR SITULUI INDUSTRIAL**

În cadrul raporturilor contractuale încheiate, rezidenților Sitului Industrial „SSA” Hunedoara le revin, în principal, următoarele drepturi:

- a) dreptul de folosință asupra parcelei/parcelor sau a spațiilor, care fac obiectul contractelor încheiate în mod legal cu Municipiul Hunedoara;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente parcelei/parcelor care formează obiectul contractelor, în condiții utile și netulburate;
- c) dreptul de preemțiune în cazul vânzării parcelei/parcelor aflate în folosința concesionarilor, potrivit prevederilor legale;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament de Organizare și Funcționare, sau încheiate cu municipiul Hunedoara.

### **CAPITOLUL IX. OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR Sitului Industrial „SSA” Hunedoara**

În cadrul raporturilor contractuale, rezidenților *Sitului Industrial „SSA” Hunedoara* le revin, în principal, următoarele obligații:

- a) Să creeze obligatoriu în cazul închirierii unor spații de birouri, noi locuri de muncă, după cum urmează:
  - Firme de consultanță de afaceri și proiectare - minim 8 locuri de muncă;
  - Firma curierat - minim 10 locuri de muncă;
  - Societate specializată în domeniul pazii - minim 10 locuri de muncă;
  - Societate plasare forță de muncă - minim 5 locuri de muncă;
  - Centru de copiere ,develope albume - minim 3 locuri de muncă;
  - Sediul pentru o școală de meserii - minim 6 locuri de muncă;
  - Atelier obiecte de artizanat - minim 5 locuri de muncă;
  - Spălătorie și curățătorie ecologică - minim 5 locuri de muncă;
  - Agenție de organizare a unor expoziții - minim 4 locuri de muncă;
  - Firme de prestări servicii arhivare - minim 3 locuri de muncă;
  - Firme de prestări servicii de îngrijire la domiciliu și îngrijirea copiilor (bone) - minim 3 locuri de muncă;

- Societate administrator - minim 6 locuri de muncă;
- Sedii firme - minim 2 locuri de muncă;

b) În cazul concesiunii în vederea construirii unor clădiri, să creeze noi locuri de muncă, respectiv minim 15 de locuri de muncă pentru o parcelă concesionată cu suprafața de 5000 mp.

*Loc de muncă nou creat* înseamnă loc de muncă cu normă întreagă creat după încheierea contractului de închiriere/concesiune. Locurile de muncă nou create cu norma întreagă se vor păstra pe toată durata de valabilitate a contractului, conform planului de afaceri.

- c) rezidentul este obligat să creeze în primul an de la data semnării contractului de concesiune minimum jumătatea numărului de locuri de muncă față de numărul total de locuri de muncă nou create la ce s-a angajat.
- d) să plătească contravaloarea cheltuielilor rezultate din asigurarea următoarelor servicii: iluminat public în incintele și căile de acces comune; salubritatea și dezapezirea incintelor comune; supravegherea video a intrării în incinta Sitului industrial; lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților; servicii și lucrări de mentenanță, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.
- e) să respecte regulamentele emise de către administratorul Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
- f) să folosească parcela/parcelele, precum și infrastructura exclusivă aferentă, respectiv infrastructura comună, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractelor;
- g) să respecte destinația stabilită prin contractul de concesiune/inchiriere;
- h) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra parcelei/parcelor și infrastructurii exclusive aferente, respectiv infrastructurii comune; să nu ceseze fața de terți drepturile izvorâte din contracte;
- i) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Sitului Industrial „SSA” Hunedoara, elaborate de administratorul sitului;
- j) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului;
- k) să aducă de îndată la cunoștința Administratorului Sitului Industrial existența oricărei defecțiuni, disfuncționalități, incidente, dispute între Rezidenți etc., ce pot afecta funcționarea Sitului Industrial, precum și calitatea și continuitatea serviciilor conexe prestate de către Administratorul Sitului Industrial.
- l) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contracte și/sau în regulamentele proprii.
- m) să întocmească prin grija și pe cheltuiala proprie documentațiile de urbanism necesare pentru zona în care este situat terenul, în scopul reglementării condițiilor de construire, accesibilității, racordării la rețelele edilitare, relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, conformarea construcțiilor și amenajărilor, etc.
- n) să obțină autorizațiile de construire în vederea realizării investițiilor conform proiectelor aprobate și avizelor legale;
- o) să obțină toate autorizațiile și avizele necesare în vederea desfășurării activității;
- p) să respecte obligațiile stabilite de legislația specifică privind apărarea împotriva incendiilor;
- q) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii;
- r) să asigure paza obiectivelor închiriate/ concesionate;
- s) să realizeze prin grija și pe cheltuiala proprie, lucrările de echipare edilitară a terenului, cu utilitățile necesare;
- t) rezidenții sitului industrial trebuie să se abțină de la orice fel de manifestări, acțiuni, declarații, comunicări publice care aduc atingere reputației și bonității Sitului Industrial



”SSA” Hunedoara;

- u) rezidenții au obligația de a iniția concilierea oricărei dispute intervenite între rezidentul în cauză și administratorului sitului, anterior formulării unei cereri în justiție.
- v) rezidenții Sitului Industrial au obligația de a colabora cu administratorul sitului industrial în relația cu orice autoritate, instituție sau entitate de drept public și de a furniza informațiile solicitate de acestea.

## **CAPITOLUL X. INFRASTRUCTURA SITULUI INDUSTRIAL ”SSA” HUNEDOARA**

La data elaborării prezentului Regulament de Organizare și Funcționare, Situl Industrial „SSA” Hunedoara dispune de următoarea infrastructură de drumuri și utilități:

- a) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- b) rețea internă de alei pietonale;
- c) rețea de distribuție energie electrică;
- d) rețea de distribuție gaze naturale;
- e) rețea de distribuție apă;
- f) rețea de canalizare menajeră;
- g) rețea de canalizare pluvială;
- h) rețea interioară de iluminat stradal.
- i) rețea de hidranți pentru incendiu instalat pe rețeaua de apă interioară a Sitului Industrial;
- j) rețea de telefonie digitală și internet prin fibră optică;

Întocmirea proiectelor și execuția branșării la rețelele interioare de utilități intră în sarcina rezidenților interesați.

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

## **CAPITOLUL XI. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA SPAȚIILOR DE BIROURI ȘI PARCELELOR DIN CADRUL SITULUI INDUSTRIAL**

Accesul în Situl Industrial ”SSA,, Hunedoara se realizează în baza contractelor pe care municipiul Hunedoara le încheie cu rezidenții sitului industrial, în urma desfășurării procedurii de licitație publică, organizată conform prevederilor legale.

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

Rezidenților prezenți în Situl industrial le este interzis să subcedeze terenul dat în folosință, le este interzis să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al administratorului. În cazul obținerii aprobării administratorului, noile activități trebuie să respecte profilul general de activitate al Sitului industrial.

## **CAPITOLUL XII. ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN SITUL INDUSTRIAL ”SSA” HUNEDOARA**

Se pot depune solicitări de către investitori constituiți în baza legilor civile sau comerciale în vigoare.

- **LICITAȚIA DESCHISĂ**

În cazul procedurii de *licitație deschisă*, accesul la licitație, a viitorilor rezidenți în Situl Industrial Hunedoara este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma și termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini aprobat de către consiliul local al Municipiului Hunedoara;

Viitorii rezidenți participanți la Licitație în vederea concesionării unei parcele de teren, trebuie să prezinte documente care să dovedească cel puțin următoarele:

***A. În cazul Persoanelor Juridice Române***

a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;

b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;

c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;

d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local;

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrator specificate în prezentul Regulament;

g) au constituit garanția de participare;

h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;

i) au depus copii de pe bilanțurile contabile, cu excepția societăților nou înființate;

j) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Situl Industrial Hunedoara, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;

k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentantului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de concesiune;

l) au depus oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini);

m) certificat de cazier fiscal;

n) dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/modalitatea prin care va finanța lucrările de investiții - construirii. În cazul unei societăți nou înființate, capitalul social constituit trebuie să fie cel puțin egal cu valoarea investiției la care se angajează;

o) un plan de afaceri pe o perioadă de 5 ani din care să reiasă viabilitatea afacerii pe care urmează să o deruleze în situl industrial; capacitatea financiară de a menține pe această perioadă a locurilor de muncă nou create;

p) date despre societăți mixte;

r) angajament ferm – declarație pe propria răspundere a conducătorului unității că până la data de..... va crea noi locuri de muncă obligatoriu, conform planului de afaceri;

q) un studiu de fezabilitate care va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

### ***B. În cazul Persoanelor Juridice Străine***

a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

b) nu sunt insolvabili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;

d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în prezentul Regulament;

g) au achitat garanția de participare;

h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;

i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;

j) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Situl Industrial Hunedoara, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;

k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentantului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de concesiune, în copie legalizată;

l) au depus Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini), atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

m)certificat de cazier fiscal;

n)dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/modalitatea prin care va finanța lucrările de investiții - construirii. În cazul unei societăți nou înființate, capitalul social constituit trebuie să fie cel puțin egal cu valoarea investiției la care se angajează;

o)un plan de afaceri pe o perioadă de 5 ani din care să reiasă viabilitatea afacerii pe care urmează să o deruleze în situl industrial; capacitatea financiară de a menține pe această perioadă a locurilor de muncă nou create;

p)date despre societăți mixte;

r) angajament ferm – declarație pe propria răspundere a conducătorului unității că până la data de..... va crea noi locuri de muncă obligatoriu,conform planului de afaceri;

q) un studiu de fezabilitate care va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

### **EVALUAREA OFERTELOR. ATRIBUIREA PARCELELOR DISPONIBILE**

În cazul atribuirii parcelelor de teren prin procedura Licităției Deschise procesul de evaluare și de selecție a ofertelor constă în parcurgerea următoarelor etape:

a) În perioada menționată în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul Primăriei Municipiului Hunedoara toate documentele în forma solicitată.

b) După verificarea existenței documentelor solicitate și a îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor stabilește ofertanții câștigători și comunică în scris tuturor participanților rezultatul licitației, înăuntrul termenului precizat în anunțul de participare. Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara.

c) Contractul este atribuit ofertantului care obține punctajul maxim;

d) În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 bani/mp/an.

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

- Prețul oferit (cuprinzând redevența/mp/an) – 20 puncte
- Valoarea investiției la care se angajează – 35 puncte
- Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 45 puncte

*Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:*

- *Punctajul pentru factorul de evaluare «Prețul oferit» se acordă astfel:*

*Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare. Pentru alt preț se acordă punctajul astfel:*

$$S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat.}$$

- *Punctajul pentru factorul de evaluare «Valoarea investiției la care se angajează» se acordă astfel:*

*Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.*

*Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel:*

$$I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat.}$$

- *Punctajul pentru factorul de evaluare «Locurile de muncă la care se angajează» se acordă astfel:*

*Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.*

*Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel:*

$$P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat.}$$

### **CAPITOLUL XIII. PREȚUL FOLOSINȚEI, REDEVENȚA**

Suma totală care va fi plătită de către locatarii spațiilor-birouri aflate în clădirea Situl Industrial „SSA” Hunedoara este compusă din: quantumul chiriei stabilit conform contractului, taxa pe spațiu stabilită conform Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, precum contravaloarea

facturilor ce vor acoperi cheltuielile curente ale folosinței spațiului (curent, apă , agentul termic,etc.)

Cuquantumul chiriei minime de la care pornește licitația în vederea închirierii spațiilor birouri aflate în clădirea Situl Industrial „SSA” Hunedoara este de 7 lei/mp/lună.

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți din Situl Industrial „SSA” Hunedoara este compusă din: prețul folosinței parcelor (denumit redevență), taxa de teren stabilită conform Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, precum și contravaloarea facturilor ce vor acoperi cheltuielile efectuate în vederea asigurării următoarelor servicii: iluminat public în incintele și căile de acces comune; salubritatea și deszăpezirea incintelor comune; supravegherea video a intrării în incinta Sitului industrial; lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților; servicii și lucrări de mentenanță, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

În cazul în care concedentul devine proprietarul suprafeței de teren din cadrul Sitului acesta are în continuare obligația de a achita contravaloarea facturilor ce vor acoperi cheltuielile efectuate în vederea asigurării următoarelor servicii: iluminat public în incintele și căile de acces comune; salubritatea și deszăpezirea incintelor comune; supravegherea video a intrării în incinta Sitului industrial; lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților; servicii și lucrări de mentenanță, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

Cuquantumul redevenței minime de la care pornește licitația în vederea concesionării parcelor de teren va fi stabilit prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara.

#### **CAPITOLUL XIV. MODUL DE FOLOSINȚĂ A INFRASTRUCTURII COMUNE A SITULUI INDUSTRIAL „SSA” HUNEDOARA**

##### **1. DRUMURILE DIN INCINTĂ**

Drumurile de incintă ale sitului industrial sunt construite pe terenul proprietatea Municipiului Hunedoara și sunt deschise numai fluxului de autovehicule și persoane care aparțin rezidenților parcului precum și furnizorilor, beneficiarilor sau vizitatorilor acestora aflați în tranzit prin situl 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, precum și efectuarea unor modificări constructive la infrastructura comună fără aprobarea administratorului Sitului Industrial;

b) este interzis accesul în incinta Sitului Industrial a oricărei persoane sau vehicul care nu are legătură cu Situl Industrial sau are un comportament inadecvat cu acest sistem de infrastructură de afaceri reglementat legal;

c) viteza de deplasare a oricărui tip de vehicul pe drumurile din incinta Sitului Industrial este limitată la 30 km/oră;

d) este responsabilitatea rezidenților Sitului Industrial să asigure parcare în incinta proprietății lor pentru angajații și transportatorii care au legătură cu activitatea acestora. Pot fi amenajate de către administratorul Sitului Industrial, în afara căilor rutiere interioare, parcări cu utilizare ocazională.

Regulile de circulație impuse prin semne, tăblițe 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.

## 2. DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Rezidenții Sitului Industrial au obligația de a-și depozita deșeurile menajere sau industriale în recipienți adecvați, deșeuri 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 Sitului 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.

Este interzisă arderea gunoaielor și a deșeurilor în incinta Sitului Industrial sau pe terenul aferent acestuia.

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 Sitului Industrial.

## 3. EVACUAREA APELOR UZATE ȘI A APELOR PLUVIALE

Este strict interzisă deversarea în rețeaua de canalizare a oricăror substanțe periculoase precum: substanțe toxice, corozive, poluante, acide, inflamabile, etc. În caz contrar, administratorul Sitului Industrial 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.

Apele pluviale din incinta unităților se vor deversa numai în rigolele construite de-a lungul drumurilor de incintă amenajate în acest scop, fiind interzisă evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare.

## 4. VEGETAȚIA

Vegetația de pe terenurile proprietatea rezidenților Sitului Industrial va fi întreținută de aceștia în limita bunului gust.

Vegetația de pe terenurile proprietatea administratorului Sitului Industrial va fi întreținută de acesta.

## 5. PANOURI DE IDENTIFICARE ȘI PANOURI PERMISE

Pentru identificarea firmelor localizate în Situl Industrial, acestea își vor instala firme vizibile și după caz indicatoare de direcționare în locurile de amplasare acceptate de administratorul parcului.

La intrările în Situl Industrial se va amplasa câte un panou cu denumirea întreprinderilor rezidente care își desfășoară activități economice în interiorul Sitului Industrial.

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

## **CAPITOLUL XV. ACTIVITĂȚI INTERZISE ÎN CADRUL „SSA” Hunedoara**

Următoarele activități sau cele substanțial asemănătoare cu ele sunt interzise:

- pescuit și acvacultură;
- construcții de nave;
- industria carbonieră;
- industria siderurgică;
- sectorul fibre sintetice;

- activitățile legate de producția primară a produselor agricole enumerate în anexa nr. 1 la Tratatul de instituire a Comunității Europene;
- procesarea și marketingul produselor care imită sau substituie laptele ori produsele din lapte, în conformitate cu Regulamentul (CEE) nr. 1898/1987;
- creșterea animalelor sau abatoare pentru animale vii sau prelucrarea cărnii și a produselor din pește, piei de animale, piei tăbăcite, drojdii și prelucrarea sau rafinarea grăsimilor și a uleiurilor;
- Incinerarea, reducerea, tratamentul sau transferul de gunoi și ape uzate.

## **CAPITOLUL XVI. PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR**

Prin adoptarea prezentului Regulament, Rezidenții declară că au cunoștință de legislația română cu privire la prevenirea și stingerea incendiilor și se angajează să respecte și să asigure respectarea acesteia de către persoanele lor autorizate.

Părțile convin că Rezidenții se obligă să îndeplinească toate îndatoririle ce le revin în conformitate cu legislația română în ceea ce privește prevenirea și stingerea incendiilor.

Utilizarea necorespunzătoare a sistemelor și echipamentelor de prevenire și stingere a incendiilor este interzisă. În acest sens, Administratorul Sitului Industrial „SSA” Hunedoara nu va răspunde pentru nici un accident cauzat de imprudența, neglijența sau greșeala Rezidentului sau a altor utilizatori ai sistemelor și echipamentelor amplasate în spațiu.

Rezidenții sunt obligați să doteze spațiul închiriat cu sisteme proprii de prevenire și stingere a incendiilor și să asigure echipamentele instalate în spațiu cu orice alte dispozitive necesare pentru funcționarea optimă a acestora și în conformitate cu dispozițiile legislației în domeniu. În acest sens, Rezidenții sunt obligați să amplaseze extincatoare portabile în locuri vizibile și ușor accesibile, asigurând totodată, verificarea regulată a acestora de către persoane autorizate. Cheltuielile de instalare, operare și menținere a acestor sisteme și echipamente vor fi suportate de către Rezidenți.

Administratorul Sitului Industrial își rezervă dreptul de a controla modul de funcționare al sistemelor și echipamentelor de prevenire și stingere a incendiilor, instalate în spațiul închiriat.

Introducerea și depozitarea în incinta parcului a oricăror obiecte susceptibile de a provoca incendii și/sau explozii, este strict interzisă.

În situația producerii unor accidente din vina sa sau în legătură cu activitatea sa, Rezidentul va suporta integral pagubele produse, inclusiv terților afectați, cheltuielile în intervenție și sancțiunile aplicate de organele abilitate.

## **CAPITOLUL XVII. PROTECȚIA MUNCII**

Rezidenții sunt direct responsabili de luarea tuturor măsurilor de protecția muncii conform legislației în vigoare.

Aceste măsuri vor fi extinse și asupra vizitatorilor, agenților de vânzări, delegaților și colaboratorilor acestora atâta timp cât aceștia se află pe teritoriul Sitului Industrial.

## **CAPITOLUL XVIII. PROTECȚIA MEDIULUI**

Rezidenții sunt direct responsabili pentru luarea tuturor măsurilor de protecție a mediului pe întreg teritoriul Sitului Industrial. Aceste măsuri vor fi extinse și asupra vizitatorilor, agenților de vânzări, delegaților și colaboratorilor acestora atâta timp cât aceștia se află pe teritoriul Sitului Industrial.

În caz de poluare accidentală din vina Rezidentului sau a colaboratorilor acestuia, sub orice formă a mediului, Rezidentul va suporta integral costurile de remediere a pagubelor produse și sancțiunile aplicate de organele abilitate.

Nivelul de zgomot al oricărei operații trebuie să respecte normele legale în vigoare.

Emisia de fum, praf, mirosuri grele, substanțe petroliere, parfumuri, păclă, vapori, poluanți sau materii similare, sau orice combinații între acestea, care pot cauza orice lezare a sănătății umane sau sănătatea vegetației, sau alte forme ale proprietăților, sau care pot cauza orice murdărire sau pătare a persoanelor sau proprietății, sunt interzise.

Orice operație care produce flacără/sau căldură trebuie să fie în spații închise sau ceva asemănător în așa fel încât să nu fie vizibilă sau să producă orice efect în afara liniei de demarcare a obiectivului, oriunde este plasat.

Nici o utilizare nu trebuie să cauzeze vibrații ale solului sau șocuri detectabile în interiorul liniei de demarcație a obiectivului, fără a utiliza instrumente de măsură, cu excepția celor produse de noi construcții.

Fiecare activitate care necesită energie trebuie să fie în funcțiune cu liniile de alimentare, substațiile sau alte facilități, trebuie să satisfacă cele mai înalte cerințe de securitate și trebuie să fie construite și instalate în așa fel încât să fie o parte a construcției clădirii și, cu excepția cablurilor, nu vor depăși teritoriul.

### **CAPITOLUL XIX. CURĂȚENIA SPAȚIILOR EXTERIOARE**

Rezidenții au obligația de a menține curățenia exterioară a spațiului închiriat, precum și obligația de a menține curățenia și de a dezăpezi locurile de parcare deținute.

Este interzisă depozitarea sau aruncarea gunoaielor pe alei, în fața sau în jurul spațiului închiriat.

Este interzisă depozitarea deșeurilor, a obiectelor de mobilier, echipamente sau orice alte materiale în oricare din spațiile comune, spațiile exterioare, spațiile verzi, trotuare, etc.

Este interzisă aruncarea țigărilor aprinse sau consumate în coșurile de gunoi sau pe carosabil. Pentru păstrarea unui ambient plăcut și evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente și a locurilor de fumat special amenajate.

### **CAPITOLUL XX. REGULI DE ACCES, CIRCULAȚIE ȘI PARCĂRI**

Accesul pietonal în incinta Sitului Industrial este gratuit și este permis numai în baza cardului de acces eliberat conform clauzelor contractuale și/sau a legitimației de acces.

Accesul autovehiculelor în incinta Sitului Industrial este permis numai în baza cardului/legitimației de acces eliberat conform clauzelor contractuale și/sau a tichetului de acces eliberat pentru fiecare autovehicul în parte la intrarea în Situl Industrial și/sau în baza aprobării speciale a Administratorului.

Intrarea sau ieșirea autovehiculelor fără a respecta dispozițiile de mai sus, inclusiv prin forțarea barierelor, este considerată abatere de la regulament.

Perioada maximă în care un autovehicul poate staționa în incinta Sitului Industrial este de 48 de ore.

Toți conducătorii de autovehicule sunt obligați să respecte indicatoarele rutiere din incinta Sitului Industrial și să oprească la semnalul agentului de pază.

Viteza maxima de circulație a autovehiculelor pe drumurile interioare din cadrul Sitului Industrial este reglementată la 30 km/h.

Parcarea/staționarea autovehiculelor ce aparțin vizitatorilor sau clienților Rezidentului se face numai în zonele special amenajate și marcate corespunzător, cu respectarea regulilor aplicabile în această situație, sau pe locurile de parcare ale Rezidenților repartizate prin contract, cu acordul acestora.

Este interzisă parcarea/staționarea în fața barierelor de la porțile de acces, pe alei, spații



verzi, în intersecții, abandonarea autovehiculelor sau efectuarea de reparații în zonele de parcare ori în oricare alta zonă din incinta Sitului Industrial.

Este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta Sitului Industrial, cu excepția locurilor special amenajate în acest sens.

Ocuparea sau blocarea cu intenție și în mod repetat a unui loc de parcare ce nu aparține Rezidentului este interzisă.

Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spațiile destinate locurilor de parcare.

Administratorul Sitului Industrial nu este responsabil civil sau penal pentru eventualele daune, pierderi, furturi, vandalism sau incendii produse la autovehiculele parcate/staționate în incinta Sitului Industrial.

## **CAPITOLUL XXI. REGULI DE SECURITATE**

Mijloacele de asigurare a securității în incinta parcului vor fi stabilite de Administratorul Sitului Industrial împreună cu societatea de protecție și pază contractată, pe baza solicitărilor Rezidenților care vor participa la suportarea cheltuielilor aferente.

În scopul menținerii evidenței și controlului din punct de vedere al securității, Rezidenții Sitului Industrial trebuie să-i comunice Administratorului numele și datele de identificare ale angajaților săi, precum și ale persoanelor autorizate de el să aibă acces liber în spațiul închiriat în incinta Sitului Industrial. Aceștia vor intra în Situl Industrial în timpul și în afara orelor de program, pe baza legitimației eliberate de Rezident și avizate de către Administrator și sunt obligați să le poarte la vedere în scopul identificării lor.

Rezidenții Sitului Industrial vor desemna una sau două persoane de legătură care pot fi contactate, de către Administrator, în cazuri de urgență, pentru a soluționa orice eventuale probleme apărute.

Accesul personalului și mijloacelor Rezidenților în Situl Industrial se face pe baza de legitimație. Accesul delegaților și clienților se face pe baza B.I./C.I., de regulă însoțiti de reprezentanții Rezidentului sau pe baza tabelului vizat de Rezident.

Accesul în spațiile tehnice este strict interzis fără autorizație din partea Administratorului și fără prezența unui reprezentant al acestuia.

## **CAPITOLUL XXII. RĂSPUNDEREA JURIDICĂ A REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL HUNEDOARA**

Rezidenții Sitului Industrial „SSA” Hunedoara răspund față pentru neexecutarea oricăror obligații ce le revin față de Administratorul Sitului Industrial, în conformitate cu dispozițiile legii, a regulamentelor și a clauzelor din contractele încheiate între cele două părți.

Pentru nerespectarea acestor obligații, Administratorul Sitului Industrial este îndreptățit să aplice penalități împotriva Rezidenților Sitului Industrial, în conformitate cu contractele, regulamentele și legislația în vigoare.

## **CAPITOLUL XXIII. NOTIFICĂRI**

Orice comunicare sau notificare în legătură cu prezentul Regulamentul de Organizare și Funcționare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara va fi făcută în scris și va fi redactată în limba română.

## **CAPITOLUL XXIV. ALTE CLAUZE**

Din momentul începerii activității în imobilul închiriat/concesionat, Rezidenții Sitului Industrial au obligația să-și asigure, pe cheltuiala proprie, atât bunurile, cât și spațiul, împotriva furtului, spargerilor și împotriva evenimentelor de forță majoră, cum ar fi incendiile, exploziile, inundațiile, etc.

În cazuri de forță majoră, Administratorul își rezervă dreptul de a utiliza orice mijloace de pătrundere în spațiu, în scopul înlăturării oricăror pericole sau remedierii oricăror defecțiuni, care ar avea efecte distructive asupra spațiului sau asupra Sitului Industrial. Această acțiune va fi adusă imediat la cunoștința Rezidentului care va trebui să participe la înlăturarea cauzelor și urmărilor și își va asigura paza și protecția bunurilor.

Se interzice Rezidenților să lase câini/animale domestice libere în spațiile comune/publice, sau pe străzile Sitului Industrial.

Rezidenții Sitului Industrial sunt obligați să țină câinii/animalele legați sau închiși în propria curte atât pe parcursul zilei cât și în timpul nopții. Câinii/animalele găsite în spațiile comune/publice sau pe străzile Sitului Industrial sunt considerate fără stăpân și sunt tratați conform prevederilor legislației specifice în vigoare.

Administratorul Sitului Industrial își rezervă dreptul de a modifica, completa sau renunța la prezentele reguli precum și dreptul de a institui și alte reguli care, periodic, pot fi necesare pentru siguranța, grija și curățenia proprietății și a persoanelor care o utilizează, cu înștiințarea prealabilă a Rezidenților în sensul modificărilor intervenite.

## **CAPITOLUL XXV. DISPOZIȚII FINALE**

Prezentul Regulament de Organizare și Funcționare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara constituie anexă la contractele încheiate cu Municipiul Hunedoara.

**INIȚIATOR,  
PRIMAR  
Bobouțanu Dan**

**VIZAT SECRETAR,  
Laslău Dănuț Milton**

**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL HUNEDOARA**  
**MUNICIPIUL HUNEDOARA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR. 1**  
**LA RAPORTUL NR. 25198/05.04.2017**

**REGULAMENT**

**PENTRU**

**ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA SITULUI INDUSTRIAL**

**"Structură de Sprijinire a Afacerilor" ("SSA") HUNEDOARA**

## **PREAMBUL**

Situl Industrial "Structură de Sprijinire a Afacerilor" ("SSA") din municipiul Hunedoara, denumit în continuare și Situl Industrial „SSA”, este amenajat, în prezent, pe o suprafață de 20 ha de teren. Terenul aparține domeniului public al Municipiului Hunedoara și este înscris în CF nr. 5113 Hunedoara. Acesta este ecologizat și decontaminat, aflându-se în cadrul fostul Combinat Siderurgic Hunedoara .

Situl Industrial „SSA” Hunedoara este format din :

c) O clădire cu spații de birouri și sala de conferință, sala de conferință complet utilată și dotată cu echipamente de proiecție, pentru prezentări și are utilități de conectare la internet.

Clădirea este organizată pe trei nivele, astfel:

Demisol: 294,55 mp repartizați pentru spații tehnice, bucătărie, depozite alimente și depozite resturi, vestiare și spălătorie.

Parter: 727,93 mp repartizați pentru spații birouri care se vor închiria, grupuri sanitare și cafetărie.

Etaj 1: 807,58 mp repartizați pentru spații birouri care se vor închiria, grupuri sanitare și arhivă.

Etaj 2: 807,58 mp repartizați pentru spații birouri care se vor închiria, grupuri sanitare și arhivă.

Etaj 3: 457,36 mp repartizați pentru sală de conferințe cu o capacitate de 200 de locuri și spații auxiliare.

Spațiile de birouri însumând 1172 mp utili.

d) Parcele de teren în număr de 49, cu suprafețe diferite.

Accesul la amplasament este ușor accesibil, printr-o rețea de drumuri, adiacente străzilor Furnalelor și Constantin Bursan ale municipiului Hunedoara, acesta fiind legat de Autostrada A1, parte a Coridorului IV pan-european de transport, prin DJ 687 Sântuhalm - Hunedoara.

Obiectivul principal al creării sitului industrial a fost atragerea de investitori și susținerea mediului de afaceri local având ca rezultat direct crearea de noi locuri de muncă.

Până la darea în administrare a Sitului industrial ” SSA” Hunedoara unei societăți specializate acesta va fi în administrarea Municipiului Hunedoara prin structura organizatorică a Primăriei Municipiului Hunedoara, respectiv prin Compartimentul de Relații cu Investitorii.

În conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat și cu reglementările urbanistice aprobate pentru amplasament, suprafețele disponibile în Situl Industrial „SSA” au două destinații: o clădire cu spații de birouri și parcelele de teren în număr de 49.

## **CAPITOLUL I. SCOPUL REGULAMENTULUI**

Prezentul Regulament are ca scop trasarea principiilor și regulilor de bază în organizarea, funcționarea și dezvoltarea Sitului Industrial „SSA”, cu respectarea dispozițiilor legale și a drepturilor și obligațiilor ce revin atât administratorului sitului, cât și rezidenților acestuia și reglementează procedura de selecționare a rezidenților Sitului industrial „SSA”, precum și contractele pe care Municipiul Hunedoara le poate încheia cu rezidenții și destinația acestora.

Respectarea prezentului Regulament, precum și a oricăror altor regulamente emise de către administratorul sitului este obligatorie pentru toți rezidenții sitului industrial, conform dispozițiilor legale în vigoare.

Rezidenții au obligația de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, colaboratorilor și vizitatorilor normele de conduită stabilite prin contractele de închiriere/concesiune sau prin regulamente și au responsabilitatea totală în asigurarea respectării acestor norme de către terți, sub sancțiunea răspunderii pentru daunele provocate.

În cazul nerespectării de către rezidenți a uneia sau mai multor reguli interne prevăzute în acest Regulament, Administratorul Sitului Industrial este îndreptățit să recurgă la măsuri, cel puțin la

acelea prevăzute de prezentul regulament, dar și în baza altor prevederi legale.

Administratorul Sitului Industrial „SSA” Hunedoara își rezervă dreptul de a modifica sau amenda prezentele reguli notificând în scris rezidenții înainte de aplicarea lor.

Prezentul regulament va fi înaintat tuturor rezidenților care își desfășoară activitatea în Sitului Industrial „SSA” Hunedoara.

## **CAPITOLUL II. PRINCIPII GENERALE**

Organizarea și funcționarea Sitului Industrial "Structură de Sprijinire a Afacerilor" ("SSA") sunt guvernate de următoarele principii generale:

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

## **CAPITOLUL III. REGLEMENTARI PRIVIND INFRASTRUCTURA SITULUI INDUSTRIAL**

Constituie infrastructura sitului industrial construcțiile, clădirea cu spații de birouri și sala de conferință, 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 sitului industrial.

Administratorul sitului industrial, va administra infrastructura acestuia și poate aduce orice modificări pe care le apreciază că necesare, cu respectarea drepturilor rezidenților sitului industrial.

Rezidentul sitului industrial care a edificat conform prevederilor legale (Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare) pe terenul liber o construcție (hală) sau elemente de rețele de utilități, este proprietarul exclusiv al acestora și are un drept discreționar în ceea ce privește proprietatea sa. Cu toate acestea, administratorul sitului are drept de acces la orice elemente de infrastructură a sitului industrial, chiar situate pe proprietatea rezidenților, în vederea verificării respectării obligațiilor rezidentului, stabilite contractual sau prin regulamente, și a asigurării funcționării optime a sitului industrial, cu notificarea prealabilă a rezidentului. Administratorul sitului industrial nu are obligația de a notifica accesul în ipoteza în care acesta este necesar efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, limitării unor pagube.

Refuzul rezidentului de a permite accesul administratorului sitului industrial în oricare din condițiile de mai sus, dă dreptul administratorului de a suspenda de îndată și fără preaviz prestarea serviciilor de furnizare/distribuție energie electrică/gaz/apă până la permiterea accesului.

Rezidentul sitului industrial are obligația de a obține toate autorizațiile, permisele și avizele prevăzute de legislația în vigoare în ceea ce privește activitățile desfășurate în cadrul unității aflate în proprietatea sa exclusivă și infrastructurii exclusive.

Toți rezidenții sitului industrial au obligația de a încheia și menține valabile pe întreaga durată de derulare a contractului de concesiune/închiriere, polițe de asigurare pentru răspundere civilă, bunuri mobile/imobile, risc de activitate etc., în limitele, condițiile și temenele menționate în contracte. De asemenea, rezidenții care gestionează un spațiu în calitate de chiriaș au obligația de a încheia polițe de asigurare pentru răspundere civilă a chiriașului față de proprietar, în limitele, condițiile și temenele menționate în contracte. Valoarea riscului asigurat se va determina contractual, în funcție de tipul de activitate desfășurat de rezident și valoarea investiției stipulată în contract. Aceste polițe de asigurare vor fi încheiate fără clauza de regres împotriva proprietarului sitului industrial și a oricărui din prepușii/colaboratorii acestuia.

Niciun rezident al sitului industrial nu poate aduce modificări infrastructurii sitului industrial

fără acordul prealabil scris al administratorului sitului. Rezidenții care efectuează modificări la rețeaua exclusivă fără a fi informat în scris în prealabil administratorul, răspund în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create sitului industrial sau rezidenților acestuia.

Infrastructura comună reprezintă parte integrantă din infrastructura sitului industrial ce constă din părțile destinate folosinței comune de către toți rezidenții sitului 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 sitului industrial.

Rezidenții au obligația de a folosi cu bună credință infrastructura comună a sitului industrial, în limitele trasate de către administratorul sitului industrial. De asemenea, rezidenții au obligația de a informa administratorul sitului industrial cu privire la orice defecțiune sau degradare a infrastructurii comune, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării sitului industrial.

Niciun rezident al sitului industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări acesteia, cum ar fi: amplasarea de utilaje/autovehicule/amenajări temporare pe spațiile comune, împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea de bunuri, limitarea accesului oricărui rezident la spațiile comune etc.

Administratorul sitului industrial 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.

Rezidenții sitului industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare în ceea ce privește circulația în interiorul sitului industrial și de a lua toate măsurile de siguranță pentru evitarea accidentelor.

În sit este interzis accesul mărfurilor al căror import este prohibit pe teritoriul României prin lege sau prin convențiile internaționale la care România este parte.

Agenții economici vor respecta Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

#### **CAPITOLUL IV. DOMENIILE DE ACTIVITATE ACCEPTATE ÎN CADRUL SITULUI INDUSTRIAL "SSA"**

Administratorul urmărește ca în Situl Industrial "SSA" să se realizeze cu preponderență, dar nu limitativ, următoarele activități:

##### **În clădirea cu spații de birouri și sala de conferință își pot desfășura activitatea:**

- Firme de consultanță de afaceri și proiectare;
- Firme de curierat;
- Societăți specializate în domeniul pazei și protecției;
- Societăți de plasare a forței de muncă;
- Centre de copiere, dezvoltare albume, etc.;
- Sedii pentru o școală de meserii/ cursuri calificare/training specializat/ organizare evenimente;
- Ateliere confecționare obiecte de artizanat/ suveniruri;
- Firme ce vor asigura servicii de tip cantină;
- Societăți cu activități de spălătorie și curățătorie ecologică;
- Agenții de organizare a unor expoziții și/sau târguri tematice;
- Firme de prestări servicii arhivare;
- Firme de prestări servicii de îngrijire la domiciliu și îngrijirea copiilor ( bone);

- Societate administrator;
- Sedii firme;

**Pe cele 49 de parcele se pot desfășura următoarele tipuri de activități:**

- Depozite frigorifice și de mărfuri generale;
- Servicii medicale private (Laboratoare de analize și cabinete medicale);
- Centru de expoziții;
- Atelier confecții fier forjat;
- Centru de excelență pentru soluții informatice, creare software pentru logistică, sectorul medical și alte servicii;
- Distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- Servicii în care predomină industriile producătoare de servicii;
- Afaceri în care să predomine activitățile de proiectare, cercetare-dezvoltare, de consultanță, precum și activități de administrare a afacerilor;
- Industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe bunuri de consum industrial;
- Depozite papetărie birotică;
- Debitare primară a lemnului și fabricare de paleți și brichete rumeguș;
- Centru logistic;
- Depozit produse IT;
- Punct de colectare fructe de pădure, plante medicinale, etc.

Pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al Sitului Industrial ”SSA”, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe și anume: furnizare de utilități, curățenie, pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, asistență juridică și alte activități similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

În cadrul Sitului Industrial ”SSA” Hunedoara rezidenții acestuia sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului.

În procesul de selectare a societăților care își vor plasa investițiile în structura sitului industrial, cel mai important aspect va fi numărul locurilor de muncă pe care acestea își propun să le înființeze după ce devin rezidenți al sitului.

În afara domeniului de activitate și numărul locurilor de munca vizate, vor fi și alte aspecte de care va ține cont administratorul sitului în alegerea investitorilor, aspecte care se referă la egalitatea de șanse și nediscriminare, aspecte de mediu, de utilizarea noilor tehnologii, de capacitatea investitorilor de a-și asigura funcționarea și de a menține locurile de muncă create.

Activitățile se vor desfășura asigurându-se măsurile de protecție a mediului. Personalului de control al protecției mediului i se permite accesul în situl industrial pentru efectuarea controlului de specialitate.

**CAPITOLUL V. PROGRAMUL DE DESFĂȘURARE A ACTIVITĂȚILOR DIN INCINTA SITULUI INDUSTRIAL ”SSA” HUNEDOARA**

Perioada de desfășurare a activității în cadrul Sitului Industrial „SSA” Hunedoara poate fi de 24 ore zilnic, fără întrerupere în timpul celor 12 luni ale anului, în funcție de specificul activității fiecărui rezident, exceptând cazurile de forță majoră stipulate în contract.

## **CAPITOLUL VI. DREPTURILE ADMINISTRATORULUI**

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Sitului Industrial, administratorului îi revin, în principal, următoarele drepturi:

6. să încaseze de la rezidenții Sitului Industrial „SSA” Hunedoara sumele de bani datorate de către aceștia, în vederea acoperirii cheltuielilor efectuate pentru asigurarea bunei funcționalități a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
7. să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Sitului Industrial, în activitatea de gestionare și de administrare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
8. să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Sitului Industrial „SSA” Hunedoara, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către administrator;
9. să distribuie contra cost către toți rezidenții Sitului Industrial „SSA” Hunedoara, prin rețele proprii, utilitățile necesare funcționării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal etc.), în condițiile legii;
10. să exercite orice alte drepturi stipulate în contracte și/sau în regulamentele proprii.

## **CAPITOLUL VII. OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI**

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Sitului Industrial „SSA” Hunedoara, administratorului îi revin, în principal, următoarele obligații:

16. să respecte principiile referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții;
17. să nu se implice în practici abuzive împotriva rezidenților Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
18. să monitorizeze respectarea de către rezidenții Sitului Industrial „SSA” Hunedoara a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
19. să asigure selecția rezidenților Sitului Industrial „SSA” Hunedoara în condițiile prezentului Regulament de Organizare și Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
20. să asigure rezidenților Sitului Industrial dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din cadrul Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
21. să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Sitului Industrial „SSA” Hunedoara astfel încât să asigure rezidenților Sitului folosința normală asupra parcelelor, infrastructurii exclusive și/sau infrastructurii comune;
22. 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 Sitului, în numele și pe seama acestora;
23. să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
24. să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și al avizierului;
25. să gestioneze fondurile financiare obținute din activitatea de administrare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
26. să depună diligențele pentru atragerea, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare



- și dezvoltare a Sitului Industrial, a surselor de finanțare de la orice instituție de credit în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a oricăror proiecte investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
27. să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Sitului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
  28. să atragă investitori pentru dezvoltarea de activități productive și servicii;
  29. 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 strategiei de dezvoltare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
  30. să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contracte și/sau în regulamentele proprii.

### **CAPITOLUL VIII. DREPTURILE REZIDENȚILOR SITULUI INDUSTRIAL**

În cadrul raporturilor contractuale încheiate, rezidenților Sitului Industrial „SSA” Hunedoara le revin, în principal, următoarele drepturi:

- e) dreptul de folosință asupra parcelei/parcelelor sau a spațiilor, care fac obiectul contractelor încheiate în mod legal cu Municipiul Hunedoara;
- f) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente parcelei/parcelelor care formează obiectul contractelor, în condiții utile și netulburate;
- g) dreptul de preemțiune în cazul vânzării parcelei/parcelelor aflate în folosința concesionarilor, potrivit prevederilor legale;
- h) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament de Organizare și Funcționare, sau încheiate cu municipiul Hunedoara.

### **CAPITOLUL IX. OBLIGAȚIILE REZIDENȚILOR Sitului Industrial „SSA” Hunedoara**

În cadrul raporturilor contractuale, rezidenților *Sitului Industrial „SSA” Hunedoara* le revin, în principal, următoarele obligații:

- w) Să creeze obligatoriu în cazul închirierii unor spații de birouri, noi locuri de muncă, după cum urmează:
  - Firme de consultanță de afaceri și proiectare - minim 8 locuri de muncă;
  - Firma curierat - minim 10 locuri de muncă;
  - Societate specializată în domeniul pazii - minim 10 locuri de muncă;
  - Societate plasare forță de muncă - minim 5 locuri de muncă;
  - Centru de copiere ,develope albume - minim 3 locuri de muncă;
  - Sediul pentru o școală de meserii - minim 6 locuri de muncă;
  - Atelier obiecte de artizanat - minim 5 locuri de muncă;
  - Spălătorie și curățătorie ecologică - minim 5 locuri de muncă;
  - Agenție de organizare a unor expoziții - minim 4 locuri de muncă;
  - Firme de prestări servicii arhivare - minim 3 locuri de muncă;
  - Firme de prestări servicii de îngrijire la domiciliu și îngrijirea copiilor (bone) -

minim 3 locuri de muncă;

- Societate administrator - minim 6 locuri de muncă;
- Sedii firme - minim 2 locuri de muncă;

x) În cazul concesiunii în vederea construirii unor clădiri, să creeze noi locuri de muncă, respectiv minim 15 de locuri de muncă pentru o parcelă concesionată cu suprafața de 5000 mp.

*Loc de muncă nou creat* înseamnă loc de muncă cu normă întreagă creat după încheierea contractului de închiriere/concesiune. Locurile de muncă nou create cu norma întreagă se vor păstra pe toată durata de valabilitate a contractului, conform planului de afaceri.

y) rezidentul este obligat să creeze în primul an de la data semnării contractului de concesiune minimum jumătatea numărului de locuri de muncă față de numărul total de locuri de muncă nou create la ce s-a angajat.

z) să plătească contravaloarea cheltuielilor rezultate din asigurarea următoarelor servicii: iluminat public în incintele și căile de acces comune; salubritatea și deszăpezirea incintelor comune; supravegherea video a intrării în incinta Sitului industrial; lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților; servicii și lucrări de mentenanță, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

aa) să respecte regulamentele emise de către administratorul Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;

bb) să folosească parcela/parcelele, precum și infrastructura exclusivă aferentă, respectiv infrastructura comună, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractelor;

cc) să respecte destinația stabilită prin contractul de concesiune/închiriere;

dd) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra parcelei/parcelelor și infrastructurii exclusive aferente, respectiv infrastructurii comune; să nu cesioneze fata de terți drepturile izvorâte din contracte;

ee) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Sitului Industrial „SSA” Hunedoara, elaborate de administratorul sitului;

ff) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului;

gg) să aducă de îndată la cunoștința Administratorului Sitului Industrial existența oricărei defecțiuni, disfuncționalități, incidente, dispute între Rezidenți etc., ce pot afecta funcționarea Sitului Industrial, precum și calitatea și continuitatea serviciilor conexe prestate de către Administratorul Sitului Industrial.

hh) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contracte și/sau în regulamentele proprii.

ii) să întocmească prin grija și pe cheltuiala proprie documentațiile de urbanism necesare pentru zona în care este situat terenul, în scopul reglementării condițiilor de construire, accesibilității, racordării la rețelele edilitare, relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, conformarea construcțiilor și amenajărilor, etc.

jj) să obțină autorizațiile de construire în vederea realizării investițiilor conform proiectelor aprobate și avizelor legale;

kk) să obțină toate autorizațiile și avizele necesare în vederea desfășurării activității;

ll) să respecte obligațiile stabilite de legislația specifică privind apărarea împotriva incendiilor;

mm) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii;

nn) să asigure paza obiectivelor închiriate/ concesionate;

oo) să realizeze prin grija și pe cheltuiala proprie, lucrările de echipare edilitară a terenului, cu utilitățile necesare;

pp) rezidenții sitului industrial trebuie să se abțină de la orice fel de manifestări, acțiuni, declarații, comunicări publice care aduc atingere reputației și bonității Sitului Industrial ”SSA”

Hunedoara;

- qq) rezidenții au obligația de a iniția concilierea oricărei dispute intervenite între rezidentul în cauză și administratorului sitului, anterior formulării unei cereri în justiție.
- rr) rezidenții Sitului Industrial au obligația de a colabora cu administratorul sitului industrial în relația cu orice autoritate, instituție sau entitate de drept public și de a furniza informațiile solicitate de acestea.

#### **CAPITOLUL X. INFRASTRUCTURA SITULUI INDUSTRIAL ”SSA” HUNEDOARA**

La data elaborării prezentului Regulament de Organizare și Funcționare, Situl Industrial „SSA” Hunedoara dispune de următoarea infrastructură de drumuri și utilități:

- k) rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă;
- l) rețea internă de alei pietonale;
- m) rețea de distribuție energie electrică;
- n) rețea de distribuție gaze naturale;
- o) rețea de distribuție apă;
- p) rețea de canalizare menajeră;
- q) rețea de canalizare pluvială;
- r) rețea interioară de iluminat stradal.
- s) rețea de hidranți pentru incendiu instalat pe rețeaua de apă interioară a Sitului Industrial;
- t) rețea de telefonie digitală și internet prin fibră optică;

Întocmirea proiectelor și execuția branșării la rețelele interioare de utilități intră în sarcina rezidenților interesați.

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

#### **CAPITOLUL XI. DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA SPAȚIILOR DE BIROURI ȘI PARCELELOR DIN CADRUL SITULUI INDUSTRIAL**

Accesul în Situl Industrial ”SSA,, Hunedoara se realizează în baza contractelor pe care municipiul Hunedoara le încheie cu rezidenții sitului industrial, în urma desfășurării procedurii de licitație publică, organizată conform prevederilor legale.

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

Rezidenților prezenți în Situl industrial le este interzis să subcedeze terenul dat în folosință, le este interzis să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al administratorului. În cazul obținerii aprobării administratorului, noile activități trebuie să respecte profilul general de activitate al Sitului industrial.

#### **CAPITOLUL XII. ACCESUL REZIDENȚILOR ÎN SITUL INDUSTRIAL ”SSA” HUNEDOARA**

Se pot depune solicitări de către investitori constituiți în baza legilor civile sau comerciale în vigoare.

- LICITAȚIA DESCHISĂ

În cazul procedurii de licitație deschisă, accesul la licitație, a viitorilor rezidenți în Situl Industrial Hunedoara este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

Cerințele de calificare și criteriile de eligibilitate, modalitățile, forma și termenele de prezentare a documentelor solicitate sunt prevăzute în mod detaliat în caietul de sarcini aprobat de către consiliul local al Municipiului Hunedoara;

Viitorii rezidenți participanți la Licitație în vederea concesiunii unei parcele de teren, trebuie să prezinte documente care să dovedească cel puțin următoarele:

**A. În cazul Persoanelor Juridice Române**

a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;

b) nu sunt insolvăbili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;

c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;

d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local;

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrator specificate în prezentul Regulament;

g) au constituit garanția de participare;

h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;

i) au depus copii de pe bilanțurile contabile, cu excepția societăților nou înființate;

j) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Situl Industrial Hunedoara, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;

k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentantului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de concesiune;

l) au depus oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini);

m) certificat de cazier fiscal;

n) dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/modalitatea prin care va finanța lucrările de investiții - construirii. În cazul unei societăți nou înființate, capitalul social constituit trebuie să fie cel puțin egal cu valoarea investiției la care se angajează;

o) un plan de afaceri pe o perioadă de 5 ani din care să reiasă viabilitatea afacerii pe care urmează să o deruleze în situl industrial; capacitatea financiară de a menține pe această perioadă a locurilor de muncă nou create;

p) date despre societăți mixte;

r) angajament ferm – declarație pe propria răspundere a conducătorului unității că până la data de..... va crea noi locuri de muncă obligatoriu, conform planului de afaceri;

q) un studiu de fezabilitate care va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului,

precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

### ***B. În cazul Persoanelor Juridice Străine***

a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

b) nu sunt insolvăbili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;

d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;

e) furnizează date reale în documentele de calificare;

f) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în prezentul Regulament;

g) au achitat garanția de participare;

h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;

i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;

j) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Situl Industrial Hunedoara, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;

k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentantului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de concesiune, în copie legalizată;

l) au depus Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini), atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

m) certificat de cazier fiscal;

n) dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/modalitatea prin care va finanța lucrările de investiții - construirii. În cazul unei societăți nou înființate, capitalul social constituit trebuie să fie cel puțin egal cu valoarea investiției la care se angajează;

o) un plan de afaceri pe o perioadă de 5 ani din care să reiasă viabilitatea afacerii pe care urmează să o deruleze în situl industrial; capacitatea financiară de a menține pe această perioadă a locurilor de muncă nou create;

p) date despre societăți mixte;

r) angajament ferm – declarație pe propria răspundere a conducătorului unității că până la data de..... va crea noi locuri de muncă obligatoriu, conform planului de afaceri;

q) un studiu de fezabilitate care va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

### **EVALUAREA OFERTELOR. ATRIBUIREA PARCELELOR DISPONIBILE**

În cazul atribuirii parcelelor de teren prin procedura Licităției Deschise procesul de evaluare și de selecție a ofertelor constă în parcurgerea următoarelor etape:

a) În perioada menționată în anunțul de participare, ofertanții vor depune la sediul Primăriei Municipiului Hunedoara toate documentele în forma solicitată.

b) După verificarea existenței documentelor solicitate și a îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor stabilește ofertanții câștigători și comunică în scris tuturor participanților rezultatul licitației, înăuntrul termenului precizat în anunțul de participare. Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara.

c) Contractul este atribuit ofertantului care obține punctajul maxim;

d) În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 bani/mp/an.

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

- Prețul oferit (cuprinzând redevența/mp/an) – 20 puncte
- Valoarea investiției la care se angajează – 35 puncte
- Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 45 puncte

*Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:*

- *Punctajul pentru factorul de evaluare «Prețul oferit» se acordă astfel:*

*Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare. Pentru alt preț se acordă punctajul astfel:*

$$S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat.}$$

- *Punctajul pentru factorul de evaluare «Valoarea investiției la care se angajează» se acordă astfel:*

*Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.*

*Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel:*

$$I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat.}$$

- *Punctajul pentru factorul de evaluare «Locurile de muncă la care se angajează» se acordă astfel:*

*Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.*

*Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel:*

$$P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat.}$$

### **CAPITOLUL XIII. PREȚUL FOLOSINȚEI, REDEVENȚA**

Suma totală care va fi plătită de către locatarii spațiilor-birouri aflate în clădirea Situl Industrial „SSA” Hunedoara este compusă din: quantumul chiriei stabilit conform contractului, taxa pe spațiu stabilită conform Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, precum contravaloarea facturilor ce vor acoperi cheltuielile curente ale folosinței spațiului (curent, apă, agentul termic, etc.)

Quantumul chiriei minime de la care pornește licitația în vederea închirierii spațiilor birouri aflate în clădirea Situl Industrial „SSA” Hunedoara este de 7 lei/mp/lună.

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți din Situl Industrial „SSA” Hunedoara este compusă din: prețul folosinței parcelelor (denumit redevență), taxa de teren stabilită conform Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, precum și contravaloarea facturilor ce vor acoperi cheltuielile efectuate în vederea asigurării următoarelor servicii: iluminat public în incintele și căile de acces comune; salubritatea și dezapezirea incintelor comune; supravegherea video a intrării în incinta Sitului industrial; lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților; servicii și lucrări de mentenanță, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

În cazul în care concedentul devine proprietarul suprafeței de teren din cadrul Sitului acesta are în continuare obligația de a achita contravaloarea facturilor ce vor acoperi cheltuielile efectuate în vederea asigurării următoarelor servicii: iluminat public în incintele și căile de acces comune; salubritatea și dezapezirea incintelor comune; supravegherea video a intrării în incinta Sitului industrial; lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților; servicii și lucrări de mentenanță, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

Cuantumul redevenței minime de la care pornește licitația în vederea concesionării parcelelor de teren va fi stabilit prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara.

#### **CAPITOLUL XIV. MODUL DE FOLOSINȚĂ A INFRASTRUCTURII COMUNE A SITULUI INDUSTRIAL „SSA” HUNEDOARA**

##### **1. DRUMURILE DIN INCINTĂ**

Drumurile de incintă ale sitului industrial sunt construite pe terenul proprietatea Municipiului Hunedoara și sunt deschise numai fluxului de autovehicule și persoane care aparțin rezidenților parcului precum și furnizorilor, beneficiarilor sau vizitatorilor acestora aflați în tranzit prin situl 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, precum și efectuarea unor modificări constructive la infrastructura comună fără aprobarea administratorului Sitului Industrial;

b) este interzis accesul în incinta Sitului Industrial a oricărei persoane sau vehicul care nu are legătură cu Situl Industrial sau are un comportament inadecvat cu acest sistem de infrastructură de afaceri reglementat legal;

c) viteza de deplasare a oricărui tip de vehicul pe drumurile din incinta Sitului Industrial este limitată la 30 km/oră;

d) este responsabilitatea rezidenților Sitului Industrial să asigure parcare în incinta proprietății lor pentru angajații și transportatorii care au legătură cu activitatea acestora. Pot fi amenajate de către administratorul Sitului Industrial, în afara căilor rutiere interioare, parcări cu utilizare ocazională.

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.

##### **2. DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Rezidenții Sitului Industrial au obligația de a-și depozita deșeurile menajere sau industriale în recipiente adecvate, deșeuri 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

Sitului 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.

Este interzisă arderea gunoaielor și a deșeurilor în incinta Sitului Industrial sau pe terenul aferent acestuia.

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 Sitului Industrial.

### 3. EVACUAREA APELOR UZATE ȘI A APELOR PLUVIALE

Este strict interzisă deversarea în rețeaua de canalizare a oricăror substanțe periculoase precum: substanțe toxice, corozive, poluante, acide, inflamabile, etc. În caz contrar, administratorul Sitului Industrial 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.

Apele pluviale din incinta unităților se vor deversa numai în rigolele construite de-a lungul drumurilor de incintă amenajate în acest scop, fiind interzisă evacuarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare.

### 4. VEGETAȚIA

Vegetația de pe terenurile proprietatea rezidenților Sitului Industrial va fi întreținută de aceștia în limita bunului gust.

Vegetația de pe terenurile proprietatea administratorului Sitului Industrial va fi întreținută de acesta.

### 5. PANOURI DE IDENTIFICARE ȘI PANOURI PERMISE

Pentru identificarea firmelor localizate în Situl Industrial, acestea își vor instala firme vizibile și după caz indicatoare de direcționare în locurile de amplasare acceptate de administratorul parcului.

La intrările în Situl Industrial se va amplasa câte un panou cu denumirea întreprinderilor rezidente care își desfășoară activități economice în interiorul Sitului Industrial.

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

## **CAPITOLUL XV. ACTIVITĂȚI INTERZISE ÎN CADRUL „SSA” Hunedoara**

Următoarele activități sau cele substanțial asemănătoare cu ele sunt interzise:

- pescuit și acvacultură;
- construcții de nave;
- industria carbonieră;
- industria siderurgică;
- sectorul fibre sintetice;
- activitățile legate de producția primară a produselor agricole enumerate în anexa nr. 1 la Tratatul de instituire a Comunității Europene;
- procesarea și marketingul produselor care imită sau substituie laptele ori produsele din lapte, în conformitate cu Regulamentul (CEE) nr. 1898/1987;
- creșterea animalelor sau abatoare pentru animale vii sau prelucrarea cărnii și a produselor din pește, piei de animale, piei tăbăcite, drojzii și prelucrarea sau rafinarea grăsimilor și a uleiurilor;
- Incinerarea, reducerea, tratamentul sau transferul de gunoi și ape uzate.



## **CAPITOLUL XVI. PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR**

Prin adoptarea prezentului Regulament, Rezidenții declară că au cunoștință de legislația română cu privire la prevenirea și stingerea incendiilor și se angajează să respecte și să asigure respectarea acesteia de către persoanele lor autorizate.

Părțile convin că Rezidenții se obligă să îndeplinească toate îndatoririle ce le revin în conformitate cu legislația română în ceea ce privește prevenirea și stingerea incendiilor.

Utilizarea necorespunzătoare a sistemelor și echipamentelor de prevenire și stingere a incendiilor este interzisă. În acest sens, Administratorul Sitului Industrial „SSA” Hunedoara nu va răspunde pentru nici un accident cauzat de imprudența, neglijența sau greșeala Rezidentului sau a altor utilizatori ai sistemelor și echipamentelor amplasate în spațiu.

Rezidenții sunt obligați să doteze spațiul închiriat cu sisteme proprii de prevenire și stingere a incendiilor și să asigure echipamentele instalate în spațiu cu orice alte dispozitive necesare pentru funcționarea optimă a acestora și în conformitate cu dispozițiile legislației în domeniu. În acest sens, Rezidenții sunt obligați să amplaseze extincitoare portabile în locuri vizibile și ușor accesibile, asigurând totodată, verificarea regulată a acestora de către persoane autorizate. Cheltuielile de instalare, operare și menținere a acestor sisteme și echipamente vor fi suportate de către Rezidenți.

Administratorul Sitului Industrial își rezervă dreptul de a controla modul de funcționare al sistemelor și echipamentelor de prevenire și stingere a incendiilor, instalate în spațiul închiriat.

Introducerea și depozitarea în incinta parcului a oricăror obiecte susceptibile de a provoca incendii și/sau explozii, este strict interzisă.

În situația producerii unor accidente din vina sa sau în legătură cu activitatea sa, Rezidentul va suporta integral pagubele produse, inclusiv terților afectați, cheltuielile în intervenție și sancțiunile aplicate de organele abilitate.

## **CAPITOLUL XVII. PROTECȚIA MUNCII**

Rezidenții sunt direct responsabili de luarea tuturor măsurilor de protecția muncii conform legislației în vigoare.

Aceste măsuri vor fi extinse și asupra vizitatorilor, agenților de vânzări, delegaților și colaboratorilor acestora atâta timp cât aceștia se află pe teritoriul Sitului Industrial.

## **CAPITOLUL XVIII. PROTECȚIA MEDIULUI**

Rezidenții sunt direct responsabili pentru luarea tuturor măsurilor de protecție a mediului pe întreg teritoriul Sitului Industrial. Aceste măsuri vor fi extinse și asupra vizitatorilor, agenților de vânzări, delegaților și colaboratorilor acestora atâta timp cât aceștia se află pe teritoriul Sitului Industrial.

În caz de poluare accidentală din vina Rezidentului sau a colaboratorilor acestuia, sub orice formă a mediului, Rezidentul va suporta integral costurile de remediere a pagubelor produse și sancțiunile aplicate de organele abilitate.

Nivelul de zgomot al oricărei operații trebuie să respecte normele legale în vigoare.

Emisia de fum, praf, mirosuri grele, substanțe petroliere, parfumuri, pâclă, vapori, poluanți sau materii similare, sau orice combinații între acestea, care pot cauza orice lezare a sănătății umane sau sănătatea vegetației, sau alte forme ale proprietăților, sau care pot cauza orice murdărire sau pătare a persoanelor sau proprietății, sunt interzise.

Orice operație care produce flacără/sau căldură trebuie să fie în spații închise sau ceva asemănător în așa fel încât să nu fie vizibilă sau să producă orice efect în afara liniei de demarcare a obiectivului, oriunde este plasat.

Nici o utilizare nu trebuie să cauzeze vibrații ale solului sau șocuri detectabile în interiorul liniei de demarcație a obiectivului, fără a utiliza instrumente de măsură, cu excepția celor produse de noi construcții.

Fiecare activitate care necesită energie trebuie să fie în funcțiune cu liniile de alimentare, stațiile sau alte facilități, trebuie să satisfacă cele mai înalte cerințe de securitate și trebuie să fie construite și instalate în așa fel încât să fie o parte a construcției clădirii și, cu excepția cablurilor, nu vor depăși teritoriul.

### **CAPITOLUL XIX. CURĂȚENIA SPAȚIILOR EXTERIOARE**

Rezidenții au obligația de a menține curățenia exterioară a spațiului închiriat, precum și obligația de a menține curățenia și de a dezăpezi locurile de parcare deținute.

Este interzisă depozitarea sau aruncarea gunoaielor pe alei, în fața sau în jurul spațiului închiriat.

Este interzisă depozitarea deșeurilor, a obiectelor de mobilier, echipamente sau orice alte materiale în oricare din spațiile comune, spațiile exterioare, spațiile verzi, trotuare, etc.

Este interzisă aruncarea țișărilor aprinse sau consumate în coșurile de gunoi sau pe carosabil. Pentru păstrarea unui ambient plăcut și evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente și a locurilor de fumat special amenajate.

### **CAPITOLUL XX. REGULI DE ACCES, CIRCULAȚIE ȘI PARCĂRI**

Accesul pietonal în incinta Sitului Industrial este gratuit și este permis numai în baza cardului de acces eliberat conform clauzelor contractuale și/sau a legitimației de acces.

Accesul autovehiculelor în incinta Sitului Industrial este permis numai în baza cardului/legitimației de acces eliberat conform clauzelor contractuale și/sau a tichetului de acces eliberat pentru fiecare autovehicul în parte la intrarea în Situl Industrial și/sau în baza aprobării speciale a Administratorului.

Intrarea sau ieșirea autovehiculelor fără a respecta dispozițiile de mai sus, inclusiv prin forțarea barierei, este considerată abatere de la regulament.

Perioada maximă în care un autovehicul poate staționa în incinta Sitului Industrial este de 48 de ore.

Toți conducătorii de autovehicule sunt obligați să respecte indicatoarele rutiere din incinta Sitului Industrial și să oprească la semnalul agentului de pază.

Viteza maximă de circulație a autovehiculelor pe drumurile interioare din cadrul Sitului Industrial este reglementată la 30 km/h.

Parcarea/staționarea autovehiculelor ce aparțin vizitatorilor sau clienților Rezidentului se face numai în zonele special amenajate și marcate corespunzător, cu respectarea regulilor aplicabile în această situație, sau pe locurile de parcare ale Rezidenților repartizate prin contract, cu acordul acestora.

Este interzisă parcarea/staționarea în fața barierei de la porțile de acces, pe alei, spații verzi, în intersecții, abandonarea autovehiculelor sau efectuarea de reparații în zonele de parcare ori în oricare altă zonă din incinta Sitului Industrial.

Este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta Sitului Industrial, cu excepția locurilor special amenajate în acest sens.

Ocuparea sau blocarea cu intenție și în mod repetat a unui loc de parcare ce nu aparține Rezidentului este interzisă.

Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spațiile destinate locurilor de parcare.

Administratorul Sitului Industrial nu este responsabil civil sau penal pentru eventualele daune, pierderi, furturi, vandalism sau incendii produse la autovehiculele parcate/staționate în incinta Sitului Industrial.

## **CAPITOLUL XXI. REGULI DE SECURITATE**

Mijloacele de asigurare a securității în incinta parcului vor fi stabilite de Administratorul Sitului Industrial împreună cu societatea de protecție și pază contractată, pe baza solicitărilor Rezidenților care vor participa la suportarea cheltuielilor aferente.

În scopul menținerii evidenței și controlului din punct de vedere al securității, Rezidenții Sitului Industrial trebuie să-i comunice Administratorului numele și datele de identificare ale angajaților săi, precum și ale persoanelor autorizate de el să aibă acces liber în spațiul închiriat în incinta Sitului Industrial. Aceștia vor intra în Situl Industrial în timpul și în afara orelor de program, pe baza legitimației eliberate de Rezident și avizate de către Administrator și sunt obligați să le poarte la vedere în scopul identificării lor.

Rezidenții Sitului Industrial vor desemna una sau două persoane de legătură care pot fi contactate, de către Administrator, în cazuri de urgență, pentru a soluționa orice eventuale probleme apărute.

Accesul personalului și mijloacelor Rezidenților în Situl Industrial se face pe baza de legitimație. Accesul delegaților și clienților se face pe baza B.I./C.I., de regulă însoțiți de reprezentanții Rezidentului sau pe baza tabelului vizat de Rezident.

Accesul în spațiile tehnice este strict interzis fără autorizație din partea Administratorului și fără prezența unui reprezentant al acestuia.

## **CAPITOLUL XXII. RĂSPUNDEREA JURIDICĂ A REZIDENȚILOR PARCULUI INDUSTRIAL HUNEDOARA**

Rezidenții Sitului Industrial „SSA” Hunedoara răspund față pentru neexecutarea oricăror obligații ce le revin față de Administratorul Sitului Industrial, în conformitate cu dispozițiile legii, a regulamentelor și a clauzelor din contractele încheiate între cele două părți.

Pentru nerespectarea acestor obligații, Administratorul Sitului Industrial este îndreptățit să aplice penalități împotriva Rezidenților Sitului Industrial, în conformitate cu contractele, regulamentele și legislația în vigoare.

## **CAPITOLUL XXIII. NOTIFICĂRI**

Orice comunicare sau notificare în legătură cu prezentul Regulamentul de Organizare și Funcționare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara va fi făcută în scris și va fi redactată în limba română.

## **CAPITOLUL XXIV. ALTE CLAUZE**

Din momentul începerii activității în imobilul închiriat/concesionat, Rezidenții Sitului Industrial au obligația să-și asigure, pe cheltuiala proprie, atât bunurile, cât și spațiul, împotriva furtului, spargerilor și împotriva evenimentelor de forță majoră, cum ar fi incendiile, exploziile, inundațiile, etc.

În cazuri de forță majoră, Administratorul își rezervă dreptul de a utiliza orice mijloace de pătrundere în spațiu, în scopul înlăturării oricăror pericole sau remedierii oricăror defecțiuni, care ar avea efecte distructive asupra spațiului sau asupra Sitului Industrial. Această acțiune va fi adusă

imediat la cunoștința Rezidentului care va trebui să participe la înlăturarea cauzelor și urmărilor și își va asigura paza și protecția bunurilor.

Se interzice Rezidenților să lase câini/animale domestice libere în spațiile comune/publice, sau pe străzile Sitului Industrial.

Rezidenții Sitului Industrial sunt obligați să țină câinii/animalele legați sau închiși în propria curte atât pe parcursul zilei cât și în timpul nopții. Câinii/animalele găsite în spațiile comune/publice sau pe străzile Sitului Industrial sunt considerate fără stăpân și sunt tratați conform prevederilor legislației specifice în vigoare.

Administratorul Sitului Industrial își rezervă dreptul de a modifica, completa sau renunța la prezentele reguli precum și dreptul de a institui și alte reguli care, periodic, pot fi necesare pentru siguranța, grija și curățenia proprietății și a persoanelor care o utilizează, cu înștiințarea prealabilă a Rezidenților în sensul modificărilor intervenite.

### **CAPITOLUL XXV. DISPOZIȚII FINALE**

Prezentul Regulament de Organizare și Funcționare a Sitului Industrial „SSA” Hunedoara constituie anexă la contractele încheiate cu Municipiul Hunedoara.

**Hunedoara, la 05.04.2017**

**COMPARTIMENT  
CONCESIUNI ÎNCHIRIERI**

**PAHONȚU CRISTINA**

**BIROU  
PROIECTE FINANȚARE EUROPEANĂ**

**MUREȘAN DORU**

**CONSILIER JURIDIC,  
MALEA RAUL NICOLAE**