

REGULAMENT DE ORGANIZARE SI FUNCTIONARE AL

PARCULUI TEHNOLOGIC SI INDUSTRIAL GIURGIU NORD

Administrat de
SC PARC TEHNOLOGIC SI INDUSTRIAL GIURGIU NORD SA

PREAMBUL

Regulamentul de organizare si administrare al Parcului Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord este un act juridic unilateral pe care administratorul parcului l-a adoptat cu respectarea art. 14 din Legea nr. 186/2013 si care vizeaza organizarea, functionarea si dezvoltarea parcului cu putere general obligatorie fata de toti rezidentii parcului in vederea respectarii sarcinilor din Legea parcurilor industriale, a Codului civil si a conditiilor specifice Parcului Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord.

SC Parc Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord SA, in calitate de administrator al Parcului Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord, este responsabil atat cu administrarea parcului, cat si a contractelor de inchiriere incheiate cu toti locatarii parcului, fiind in permanenta legatura cu acestia.

Locatarul trebuie sa respecte Regulamentul de Organizare si Functionare al Parcului Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord si totodata sa asigure respectarea acestuia de catre angajatii si furnizorii sai, precum si de acele persoane legal autorizate de el sa foloseasca spatiile inchiriate din incinta acestuia.

In cazul nerespectarii de catre Locatar a uneia sau mai multor reguli interne indicate mai jos, Locatarul este indreptatit sa recurga la masuri prevazute de prezentul regulament, penalitati sau a altor reglementari legale.

Administratorul Parcului Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord isi rezerva dreptul de a modifica sau amenda prezentele reguli notificand in scris Locatarul inainte de aplicarea lor, fara a impune insa incheierea si semnarea unui nou Regulament.

Prezentul Regulament va fi inaintat tuturor societatilor care isi desfasoara activitatea in Parcul Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord, societati care au obligatia prelucrarii acestuia cu intreg personalul propriu.

Locatorul va asigura afisarea in loc vizibil la poarta de acces a Parcului a principalelor prevederi ale prezentului regulament.

Definitii si prescurtari :

PTIGN = *Parcul Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord*

Locator/Administrator = *SC Parc Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord SA*

Locatar = *Persoana juridica cu contract de inchiriere*

ROF = *Regulament de Organizare si Functionare*

AGA = *Adunarea Generala a Actionarilor a SC Parc Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord SA*

Cheltuieli de mentenanta comune = *sumele de bani datorate administratorului parcului, de catre rezidentii parcului, inclusiv de catre cei prevazuti in cadrul prevederilor art. 10 alin. (4), lunar, in baza contractului de administrare si prestari de servicii conexe ori, in temeiul legii, dupa caz, reprezentand contravaloarea cotei-parti proportionale din cheltuielile efectuate lunar de catre administratorul parcului cu lucrarile si serviciile de mentenanta, reparatii si/sau modernizari convenite, dupa caz, asupra infrastructurii comune,c alculate si facturate de catre administratorul parcului, in conformitate cu regulamentul adoptat in acest sens*

Cheltuieli de mentenanta individuale = *sumele de bani datorate administratorului parcului de catre rezidentul parcului, lunar, in baza contractului de administrare si prestari de servicii conexe, reprezentand contravaloarea cheltuielilor efectuate lunar de catre administratorul parcului cu lucrarile si serviciile de mentenanta, reparatii si/sau modernizari convenite, dupa caz, asupra infrastructurii exclusive aferente unitatii ce formeaza obiectul respectivului contract, calculate si facturate de catre administratorul parcului, in conformitate cu regulamentul adoptat in acest sens*

Contract de administrare si prestari servicii conexe = *contractul incheiat in forma scrisa intre administratorul parcului si rezidentul parcului, prin care se stabileste cadrul juridic care guverneaza raporturile juridice dintre administratorul parcului si rezidentul parcului, in sensul ca le reglementeaza drepturile si obligatiile reciproce si interdependente privind asigurarea folosintei a uneia sau mai multor unitati, precum si asigurarea tuturor si oricaror utilitati si servicii necesare activitatilor desfasurate in cadrul parcului industrial, dintre care enumeram, cu titlu exemplificativ: furnizarea de gaze naturale, energie termica, apa, servicii de canalizare, servicii de telecomunicatii, folosinta cailor de transport de orice fel edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial, de catre administratorul parcului, in schimbul platii contravaloarii acestora de catre rezidentul parcului*

Infrastructura Parcului (PTIGN) = *ansamblul de constructii, instalatii, sisteme de alimentare cu energie electrica, retele de telecomunicatii, retele de alimentare cu gaze, retele de alimentare cu apa, retele de canalizare, cai de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial care se afla in proprietatea administratorului parcului sau, dupa caz, a rezidentilor parcului industrial, parcari si servicii de internet*

Infrastructura comuna = *parte integranta din infrastructura parcului industrial ce consta din partile destinate folosintei comune de catre toti rezidentii parcului a constructiilor, instalatiilor, partilor componente din sistemele de alimnare cu energie electrica, retelele de telecomunicatii, retelele de alimentare cu gaze, retelele de alimentare cu apa, retelele de canalizare, precum si caile de transport de orice fel edificate pe terenul aferent parcului industrial, parcari si servicii de internet*

Infrastructura exclusiva = *parte integranta din infrastructura parcului industrial ce*

consta din constructiile, instalatiile, partile componente din sistemele de alimentare cu energie electrica, retelele de telecomunicatii, retelele de alimentare cu gaze, retelele de alimentare cu apa, retelele de canalizare aferente unitatilor existente in cadrul parcului industrial

Rezidentii Parcului = orice operator economic, persoana juridica romana si/sau straina, ONG-uri, institutii de cercetare si alte unitati care nu au personalitate juridica, care functioneaza conform legii si desfasoara activitati economice, de cercetare stiintifica, de valorificare a cercetarii stiintifice si/sau de dezvoltare tehnologica, agroindustriale, logistice si inovative, industriale etc., in cadrul parcului industrial:

(i) in baza unui contract de administrare si prestari de servicii conexe; sau

(ii) in calitate de proprietar ori chirias, dupa caz, al unui imobil situat in perimetrul parcului industrial constituit conform procedurii simplificate, care nu este proprietatea administratorului parcului.

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Proprietatea

1.1.1. Terenurile si cladirile PTIGN sunt date in folosinta gratuita de SC Dunareana SA Giurgiu prin Hotararea AGA a SC Dunareana SA si a Asociatiei Dunareana (proprietar a 91% din actiuni) din data de 05.06.2002, fiind inscrite in Cartea Funciara sub nr. 33331 si la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu sub nr. 34196.

1.1.2. Actul Constitutiv al SC Parc Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord SA este inregistrat la Oficiul Registrului Comertului din Giurgiu.

1.1.3. Titlului de Parc Industrial pentru SC Parc Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord SA a fost acordat prin Ordinul Ministerului Administratiei si Internelor nr. 576/24.oct.2003.

1.1.4. Fiecare constructie are o Carte a Constructiei, intocmita si completata conform legii, in care este evaluata starea tehnica a respectivei structuri.

1.2. Infrastructura Parcului Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord

1.2.1 Infrastructura PTIGN este compusa din:

- teren in suprafata de 12,6 ha;
- constructii in suprafata de 7,54 ha;
- platforma betonata in suprafata de 0,85 ha;
- drumuri in suprafata de 0,91 km;
- zone verzi in suprafata de 0,99 ha;
- cale ferata in suprafata de 0,4 km;
- retele in suprafata de 0,1 km;
- livada in suprafata de 0,09 ha.

1.2.2. Constructiile PTIGN sunt :

- hale industriale;
- pavilion administrativ;

- cladirea fostei cantine Dunareana;
- cladiri speciale : centrala termica, puncte de transformare, statie de epurare ape uzate.

1.2.3. Halele industriale sunt construite pe piloni incastrati, avand ziduri exterioare din caramida cu grosimea de 0,40-0,80 m si inaltimea de 8-10 m. Distanța între stalpi este de 12 x 12 m în halele de finisaj și 12 x 18 m în halele de tesatorie.

Halele industriale sunt prevazute cu instalatii electrice, canalizare, gaze, inel de incendiu, etc. Adaptarea la conditiile tehnologice este facila, fiecare rezident avand posibilitatea de a se racorda la oricare alte utilitati necesare.

1.2.4. Pavilionul administrativ este compartimentat parter + patru etaje, este racordat la toate utilitatile (apa, energie electrica, gaze, telefon, internet,etc.) si are amenajate grupuri sanitare individuale. Spatiile pot fi folosite ca sedii de firma sau ca birouri, dispunand totodata si de sali de conferinta.

1.3. Furnizarea de utilitati in cadrul Parcului Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord

1.3.1. Alimentarea PTIGN cu energie electrica este facuta cu tensiune medie, pe 4 linii, din transformatorul Giurgiu Nord. Dintre acestea, 3 linii alimenteaza 6 puncte trafa de transformare din medie în joasa tensiune, iar cea de-a 4 linie este folosita ca linie de rezerva în cazul unei defectiuni, astfel încât rezidentii parcului să nu aiba de suferit.

Fiecare spatiu este racordat la rețeaua electrica, existand totodata posibilitatea ca în functie de necesitățile și nevoile tehnologice ale Locatarului să fie adaptata alimentarea.

Tariful este cel cerut de furnizor, iar pentru transformarea energie este perceput un tarif de 80 lei/MWh.

1.3.2. Alimentarea PTIGN cu gaze naturale este facuta printr-o conducta principala cu capacitatea de 5000 mc/h ce respecta toate normele și măsurile de siguranța.

În functie de necesitatea fiecărui Locatar, alimentarea este facuta prin conducte dimensionate la capacitatea dorita.

Tariful este cel cerut de furnizorul de gaze, urmand ca fiecare societate să suporte pe langa consumul lunar și valoarea reviziei anuale a conductelor.

1.3.3. Alimentarea societăților din cadrul PTIGN cu apa potabila este facuta din cele doua puturi de mare adancime ale parcului (550 m și 600 m).

Primul asigura furnizarea permanenta de apa potabila, iar al doilea este folosit ca put de rezerva, în cazul unor eventuale defectiuni aparute.

Calitatea apei este foarte buna, în acest sens fiind facute periodic analize în laboratoarele Lacea și la Institutul Ramnicu Valcea.

Furnizarea apei este facuta pana la intrarea în spatiul inchiriat, unde va fi montat și aparatul de contorizarea, urmand ca racordul la instalatii să fie facut în regim propriu de Locatar în functie de necesitatea fiecaruia.

Pretul apei este cel stabilit prin Hotarare de Consiliul Local.

Canalizarea PTIGN este facuta din conducte de abociment, are o lungime totala de 9 km și se devarsa în canalizarea orasului.

Sistemul de canalizare este propriu, parcul avand canal separat pentru ape industriale (acestea fiind epurate), canal pentru ape manajere și canal pentru ape pluviale.

Pretul pentru canal este cel stabilit prin Hotarare de Consiliul Local

Pentru apele industriale epurate în statia de preepurare a parcului, pretul este negociat

cu societatile ce elimina apele uzate.

Fiecare Locatar este obligat sa respecte conditiile de mediu cu privire la apele deversate, iar in cazul unei erori acesta are obligatia sa anunte conducerea PTIGN in vederea luarii de masuri urgente de epurare si tratare a apei.

1.3.4. Colectarea deseurilor menajere ale Locatarilor se face de la spatiul special amenajat de pe platforma betonata de catre societatea avizata din municipiu.

Pretul este cel stabilit prin Hotarare de Consiliul Local, iar facturarea este facuta de societatea ce ridica deseurile menajere.

Fiecare Locatar este obligat sa respecte conditiile de mediu cu privire la deseuri.

Pentru mentinerea curateniei pe aleele din parc se percepe o taxa lunara in functie de profilul si activitatea fiecarui Locatar.

II. STRATEGIA DE ORGANIZARE, FUNCTIONARE SI DEZVOLTARE A PARC TEHNOLOGIC SI INDUSTRIAL GIURGIU NORD

2.1. PTIGN are drept scop:

- a) stimularea investitiilor directe autohtone si straine in industrie, servicii, dezvoltare tehnologica, dezvoltare stiintifica si inovare ;
- b) dezvoltare regionala;
- c) dezvoltarea intreprinderilor mari, mijlocii si mici;
- d) crearea de noi locuri de munca in vederea valorificarii potentialului uman, local sau regional.

III. SELECTIA REZIDENTILOR PTIGN

3.1. Avand in vedere infrastructura existenta (cladiri, instalatii electrice, instalatii de apa, etc.) ce a fost proiectata si construita pentru intreprindere textila, avem in vedere la selectionarea rezidentilor din Parcul Industrial societati cu specific textil sau apropiat industriei textile.

In prezent halele industriale sunt ocupate in proportie de aproximativ 90 %, iar societatile textile ocupa peste 94 % din suprafata ocupata.

3.2. Administratia parcului va facilita conditiile pentru investitiile rezidentilor in:

- infiintarea de incubatoare de afaceri pentru sprijinirea tinerilor ce vor sa-si deschida societati;
- infiintarea de laboratoare de analiza de mediu si textile;

In acest sens vor fi puse la dispozitia rezidentilor Parcului propriile institutii de cercetare, salile de conferinte sau de tratative, precum si colaborari cu laboratoarele proprii.

IV. PERIOADA DE DESFASURARE A ACTIVITATII IN INCINTA PARCULUI INDUSTRIAL

4.1. Perioada de desfasurare a activitatii in cadrul PTIGN poate fi 24 de ore zilnic, fara

intrerupere in timpul celor 12 luni ale anului, in functie de specificul activitatii fiecarui Locatar, exceptand cazurile de Forta Majora.

V. LUCRARILE LOCATARILOR

5.1. Locatarii nu vor putea efectua lucrari de modificare sau modernizare a spatiilor inchiriate fara acordul scris al Administratorului Parcului Industrial.

Orice lucrare efectuata la spatiul inchiriat se face doar cu acceptul Locatorului, iar cheltuielile vor fi suportate in totalitate de Locatar.

5.2. Locatarii vor asigura totodata mentinerea spatiilor in stare buna, executand in caz de nevoie pe propria cheltuiala lucrarile de reparatii si intretinere.

5.3. Locatarii au obligatia de a obtine si a mentine valabile toate avizele si autorizatiile cu privire la lucrarile pe care le vor efectua in regim propriu.

VI. LUCRARILE LOCATORULUI

6.1. In ceea ce priveste lucrarile de constructii, reparatii, intretinere si amenajari in partile comune ale Parcului Industrial, lucrari care cad in sarcina Locatorului, aceste vor fi executate in cel mai scurt timp posibil. In acest sens, Locatorul va depune toate eforturile necesare, in masura in care este posibil, pentru a nu perturba activitatea Locatarilor din incinta Parcului.

6.2. In cazul cheltuielilor de mentenanta, pentru bunurile comune, bunuri folosite de catre toti rezidentii Parcului precum platforma betonata ce deserveste ca parcare pentru toti Locatarii, caile de acces si utilitatile comune (ex. canalizarea, alimentarea cu apa, energie electrica, etc.), in cazul unor eventuale defectiuni reparatiile se vor efectua de catre Administratorul Parcului Industrial, cu participarea cu o cota-parte a tuturor rezidentilor.

Exceptie se va face in situatia in care vinovat pentru producerea unei defectiuni este un Locatar anume, in acest caz el fiind obligat sa suporte integral plata reparatiei, ce se va efectua in cel mai scurt timp posibil.

6.3. Locatorul este obligat sa urmareasca starea cladirilor si a infrastructurii din parc, urmand a efectua toate reparatiile necesare pentru mentinerea in stare corespunzatoare de functionare a acestora.

De asemenea, locatorul va face modernizarile necesare la cladiri, fara autorizatie de constructie, incat sa corespunda cerintelor si normelor europene.

In cazul in care degradarea s-a produs din vina Locatarului, acesta urmeaza sa suporte contravaloarea lucrarilor executate de catre Locator pentru readucerea bunului in stadiul initial.

VII. MODUL DE FOLOSINTA SI INTRETINERE A SPATIILOR INCHIRIATE

7.1. Dupa semnarea contractului de inchiriere si obtinerea - pe cheltuiala proprie - a autorizatiilor si licentelor de functionare de la institutiile competente, Locatarul are obligatia sa desfasoare doar activitati comerciale si de productie pentru care a obtinut dreptul de folosinta asupra spatiului inchiriat.

7.2. Locatarul va primi la semnarea procesului verbal de predare-primire terenul si constructiile, cu dotarile existente si nu va putea pretinde (in absenta unui acord prealabil scris al Locatorului) alt spatiu, teren sau alte lucrari de dotare si amenajare.

7.3. In executarea lucrarilor de amenajare si dotare, locatarul se va obliga ca obiectele amplasate nu depasesc limita admisa de incarcare a pardoselii sau a peretilor (in cazul obiectelor suspendate). In acest sens, pentru a evita deteriorarea peretilor, a pardoselii si a plafonului, este strict interzisa suspendarea obiectelor grele pe peretii despartitori sau plafon.

7.4. Locatarul va utiliza spatiul inchiriat ca un bun proprietar si potrivit destinatiei sale, fara a perturba prin aceasta activitatea celorlalti Locatari.

7.5. Locatarul va fi responsabil pentru eventuale plangeri/reclamatii provenite din partea celorlalti Locatari sau a clientilor, in legatura cu modul de folosinta si intretinere a spatiilor si va face tot posibilul pentru a le rezolva intr-un mod amiabil in cel mai scurt timp posibil.

7.6. Orice actiune intreprinsa de vreun Locatar care ar putea afecta in vreun fel societatea de administrare sau angajatii acesteia trebuie adusa imediat la cunostinta Locatorului.

7.7. Dreptului de folosinta si exploatare a spatiului pe intreaga perioada de valabilitate a contractului ii corespunde obligatia Locatarului de a mentine spatiul in cel putin aceeasi stare in care l-a primit.

7.8. Locatarul este responsabil de producerea oricarui accident cauzat de greseala, imprudenta sau neglijenta sa, a clientelei sau a altor persoane autorizate de Locatar sa foloseasca spatiul inchiriat.

7.9. Locatorul are dreptul sa efectueze permanent controlul de verificare a bunei desfasurari a activitatii in spatiul inchiriat, a starii de functionare a instalatiilor prevazute in dotarea standard a spatiului, precum si a modului de respectare a prevederilor Contractului de inchiriere si a prezentului Regulament.

VIII. MODUL DE FOLOSINTA SI INTRETINERE A PARTILOR COMUNE DIN INCINTA PARCULUI TEHNOLOGIC SI INDUSTRIAL GIURGIU NORD

8.1. Spatiile de folosinta comuna si caile de acces din cadrul Parcului Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord sunt urmatoarele:

- holurile, casa scarii si aleile interioare dintre cladiri necesare accesului neingradit la spatiile inchiriate ;
- aleile pietonale si drumurile de acces ;
- drumul si poarta de acces catre platforma industriala ;
- poarta de acces a pavilionului administrativ si parcare comuna de pe platforma industriala.

8.2. Intrucat partile comune ale parcului sunt deschise fluxului de persoane, ele sunt supuse acelorasi regelementari in vigoare pentru spatiile pietonale. Prin urmare, toate

persoanele aflate in tranzit prin PTIGN, precum si Locatarii, persoanele sale autorizate, furnizorii si vizitatorii acestora vor trebui sa le cunoasca si sa le respecte. In acest sens:

a) este interzisa obstructionarea prin marfuri, echipamente sau mobilier a cailor de acces in partile comune;

b) orice prejudiciu material (acte de vandalism, furt, etc.) sau moral (agresiune fizica sau verbala) constatat in partile comune ale PTIGN va fi sanctionat de Locator in urma verificarilor facute de acesta impreuna cu Locatarul;

c) este interzis accesul in incinta PTIGN a oricarei persoane al carei comportament poate fi considerat o amenintare pentru securitatea sau reputatia sa, a Locatarilor sau clientilor;

d) se interzice - in toate partile comune - afisajul, comercializarea, precum si orice forma de publicitate fara acordul Locatorului;

e) fumatul este permis doar in spatiile special amenajate, stabilite prin decizia Locatarului pentru spatiile inchiriate si prin decizia Locatorului pentru spatiile comune.

8.3. Locatarii sunt direct raspunzatori pentru orice dauna cauzata de persoanele lor autorizate, vizitatorii sau delegatii sai, sau rezultand dintr-o utilizare ilicita a partilor comune.

8.4. Locatarii nu vor putea organiza manifestari publicitare, promotionale sau orice alte activitati in scopul obtinerii de profituri private in partile comune ale PTIGN fara acordul scris al Locatorului.

IX. MODUL DE FOLOSINTA SI INTRETINERE AL ALTOR PARTI COMUNE DIN INCINTA PARCULUI TEHNOLOGIC SI INDUSTRIAL GIURGIU NORD

9.1. Depozitarea si evacuarea deseurilor

9.1.1. Fiecare Locatar trebuie sa-si ridice zilnic gunoiul la terminarea programului si sa-l transporte in locul de depozitare special amenajat pe platforma betonata, de unde va fi preluat de societatea de salubritate a orasului (exceptand deseurile speciale).

9.1.2. Este strict interzisa arderea gunoaielor si a deseurilor in incinta PTIGN sau pe terenul aferent acestuia.

9.1.3. Este strict interzisa deversarea in reseaua de canalizare a oricaror substante periculoase (toxice, poluante, corozive, acide, inflamabile, etc.), precum si aruncarea deseurilor ce duc la obstructionarea sau deteriorarea instalatiei de canalizare (scama, tesatura, hartie, plastic, etc.).

9.2. Vegetatia

9.2.1 Vegetatia pe terenurile PTIGN va respecta normele bunului gust si va fi intretinuta de catre Locator.

9.2.2. Locatarii nu au dreptul de a modifica spatiile verzi din incinta PTIGN fara acordul scris al Locatorului.

9.2.3. Locatarii au obligatia de a pastra curatenia si de a nu deteriora spatiile verzi, fiind

interzise ruperea florilor, calcarea zonelor de iarba sau ruperea arborilor din Parcul Industrial.

9.3. Circulatia, parcare, autovehiculelor si marcajele

9.3.1. Regulile de circulatie impuse prin semne, tablite, indicatoare, anunturi, etc. sunt obligatorii pentru toti participantii la traficul intern. Eventualele disfunctionalitati si pagube produse prin nerespectarea acestor reguli cad direct in sarcina celui vinovat cat si a Locatarului ce are legatura cu respectivul vinovat.

9.3.2. Este interzisa repararea mijloacelor de transport pe spatiile de folosinta comuna si caile de acces din incinta Parcului Industrial.

9.3.3. Este interzisa blocarea accesului sub orice forma catre parcare, intersectii, hidranti, etc.

9.3.4. Este interzisa parcare, bicicletelor in alt loc decat in cel special amenajat pe platforma betonata, la rastelul de biciclete.

9.3.5. Este interzisa parcare, autovehiculelor, mopedelor si motocicletelor in alt loc decat in parcare, auto de pe platforma betonata.

9.3.6. Este interzis accesul si stationarea autovehiculelor Locatarilor in parcare, privata din fata pavilionul administrativ, aceasta deservind exclusiv Locatarului.

9.3.7. Limita maxima de viteza de deplasare a oricarui tip de vehicul este de 20 km/ora, pe tot teritoriul parcului.

9.3.8. Toate semnele de circulatie vor corespunde cerintelor municipale, dimensiunile si formele semnelor fiind cele admise de Administratia orasului.

9.3.9. Nerespectarea repetata a semnelor de circulatie poate duce la interzicerea accesului vehiculului in incinta parcului.

9.3.10. Pentru circulatia pietonala se vor folosi doar aleile si intrarile special amenajate, fiind interzisa deplasarea pe caile de acces destinate autovehiculelor.

9.3.11. Incarcarea-descarcarea marfurilor de catre Locatari se va face fara a obstructiona circulatia, in cel mai scurt timp, iar accesul se va face pe la poarta comerciala a parcului numarul 2 si doar in conditii speciale pe la poarta numarul 1, de pe strada Gloriei.

9.3.12. Pentru intretinerea si reabilitarea platformelor betonate si a drumurilor comune se va percepe o taxa conform art. 12 din Legea 186/2013, inasa nu mai mare decat costul reabilitarii.

X. PREVENIREA SI STINGEREA INCENDIILOR

10.1. Prin semnarea contractului de administrare si servicii conexe, Locatarii declara ca

au cunostinta de legislatia romana cu privire la prevenirea si stingerea incendiilor si se angajeaza sa respecte si sa asigure respectarea acesteia de catre persoanele lor autorizate.

10.2. Partile convin ca Locatarii se obliga sa indeplineasca toate indatoririle ce le revin in conformitate cu legislatia romana in ceea ce priveste prevenirea si stingerea incendiilor.

10.3. Utilizarea necorespunzatoare a sistemelor si echipamentelor de prevenire si stingere a incendiilor este interzisa. In acest sens Administratorul nu va raspunde pentru niciun accident cauzat de imprudenta, neglijenta sau greseala Locatarului sau a altor utilizatori ai sistemelor si echipamentelor amplasate in spatiu.

10.4. Locatarii sunt obligati sa doteze spatiul inchiriat cu sisteme proprii de prevenire si stingere a incendiilor si sa asigure echipamentele instalate in spatiu cu orice alte dispozitive necesare pentru functionarea optima a acestora in conformitate cu dispozitiile legislatiei in domeniu. In acest sens Locatarii sunt obligati sa amplaseze extinctoare portabile in locuri vizibile si usor accesibile, asigurand totodata verificarea regulata a acestora de catre persoane autorizate.

10.5. Cheltuielile de instalare, operare si mentinere a acestor sisteme si echipamente vor fi suportate de catre Locatar.

10.6. Locatorul isi rezerva dreptul de a controla modul de functionare al sistemelor si echipamentelor de prevenire si stingere a incendiilor, instalate in spatiul inchiriat.

10.7. Introducerea si depozitarea in incinta parcului a oricaror obiecte susceptibile de a provoca incendii si/sau explozii este strict interzisa.

10.8. In situatia producerii unor accidente din vina sau sau in legatura cu activitatea sa, Locatarul va suporta integral pagubele produse, inclusiv cele ale tertilor afectati, cheltuielile in interventie si sanctiunile aplicate de organele abilitate.

XI. PROTECTIA MUNCII

11.1. Locatarii sunt direct responsabili de luarea tuturor masurilor de protectia muncii conform legislatiei in vigoare.

11.2. Aceste masuri vor fi extinse si asupra vizitatorilor, agentilor de vanzari, delegatilor si colaboratorilor acestora atat timp cat acestia se afla pe teritoriul PTIGN.

XII. PROTECTIA MEDIULUI

12.1. Dispozitii generale

12.1.1. Locatarii sunt direct responsabili pentru luarea tuturor masurilor de protectie a mediului pe intreg teritoriul PTIGN.

12.1.2. Aceste masuri vor fi extinse si asupra vizitatorilor, agentilor de vanzari,

delegatilor si colaboratorilor acestora atat timp cat acestia se afla pe teritoriul PTIGN.

12.1.3. In caz de poluare accidentala a mediului sub orice forma, din vina sa sau a colaboratorilor, Locatarul respectiv va suporta integral costurile de remediere a pagubelor produse si sanctiunile aplicate de organele abilitate.

12.2. Conditii de mediu ce trebuie respectate in cadrul PTIGN conform legislatiei de mediu referitoare la factori de mediu apa, aer, sol, zgomot si vibratii, deseuri.

12.2.1. FACTOR DE MEDIU APA

Referitor la calitatea apei se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare.

Prin aceasta legislatie se impun valori limita pentru parametrii fizico-chimici ai apelor uzate menajere si tehnologice evacuate in canalizarea oraseneasca.

Masuri referitoare la asigurarea calitatii apei pe platforma PTIGN :

- unitatile industriale ce folosesc apa in scopuri menajere este necesar sa asigure monitorizarea parametrilor fizico-chimici ai acestor ape menajere, in vederea asigurarii calitatii lor pentru a fi deversate in canalizarea urbana;
- se interzice deversarea in canalizare pentru ape menajere a uleiurilor epuizate, a apelor de spalare a recipientilor in care au fost stocate substante chimice periculoase;
- se interzice deversarea in canalizare de ape menajere a apelor tehnologice uzate neepurate;
- se interzice spalarea autovehiculelor in incinta PTIGN pentru a evita pericolul poluarii accidentale a apelor menajere cu produse chimici, petrolieri, carburanti;
- se are in vedere evitarea deteriorarii retelei interioare de canalizare a apelor uzate pentru a evita infiltrarea acestora in sol si afectarea calitatii apei subterane.

12.2.2. FACTOR DE MEDIU AER

Referitor la calitatea aerului se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare.

Masuri pentru asigurarea calitatii aerului:

- se are in vedere intretinerea corespunzatoare a utilajelor si vehiculelor generatoare de emisii in atmosfera;
- controlul emisiilor la surse tehnologice fixe, prin efectuarea de analize fizico-chimice si determinarea valorilor principalilor poluanti.

Emisia in aer de fum, praf, mirosuri grele, substante petroliere, parfumuri, pacla, vapori, poluanti sau materii similare, sau orice combinatii intre acestea care pot cauza orice lezare a sanatatii umane sau a sanatatii vegetatiei, sau alte forme ale proprietatilor, sau care pot cauza orice murdarie sau patare a persoanelor sau proprietatii, sunt interzise.

12.2.3. FACTOR DE MEDIU SOL

Referitor la calitatea solului se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare.

Masuri pentru evitarea poluarii solului:

- este interzisa deteriorarii retelei interioare de canalizare a apelor uzate pentru a evita infiltrarea acestora in sol;
- este interzisa aruncarea pe sol a oricaror tipuri de deseuri lichide sau solide;
- a se evita scurgerile de carburanti de la autovehicule pe portiunea betonata sau sol;

In cazul poluarii accidentale de catre Locatar a solului, acesta are obligatia de a

adopta masuri rapide de reducere a poluarii apei si solului. Toate cheltuielile vor fi suportate de Locatarul vinovat pentru producerea poluarii.

12.2.4. ZGOMOT SI VIBRATII

Nivelul de zgomot al oricarei operatii trebuie sa respecte normele legale in vigoare.

Nicio utilizare nu trebuie sa cauzeze vibratii ale solului sau socuri detectabile in interiorul parcului, cu exceptia celor produse de constructii.

Locatarii trebuie sa aiba in vedere ca activitatea ce si-o desfasoara in incinta parcului sa nu perturbe vecinatatile nici prin zgomot, nici prin vibratii.

12.2.5. DESEURI

Locatarii au obligatia de a respecta legislatia in vigoare cu privire la sortarea si depozitarea deseurilor.

Uleiurile uzate trebuie colectate in recipiente conforme si predate firmelor specializate in preluarea acestora.

Deseurile de hartie vor fi colectate in spatiile special amenajate in incinta PTIGN.

Deseurile constand in ambalaje al unor substante chimice trebuie colectate in spatiile speciale si predate unor firme specializate in preluarea acestora.

Este interzisa abandonarea deseurilor la intamplare, pe teritoriul PTIGN.

Deseurile menajere vor fi depozitate de Locatari pe platforma betonata a parcului, de unde vor fi preluate de societatea de salubritate a orasului.

Deseurile industriale produse sunt in responsabilitatea fiecarui Locatar in parte, urmand ca acesta sa asigure si colectarea lor de catre o firma specializata.

Este interzisa depozitarea deseurilor de orice tip pe holuri, in zonele de acces si in alte zone decat cele ce deservesc acestui lucru.

XIII. SITUATII DE URGENTA

13.1. Conform legislatiei in domeniu, Locatarii sunt obligati sa-si ia masuri proprii de instruire pentru prevenirea si eventual lichidarea urmarilor unor astfel de situatii de urgenta, asa cum sunt ele definite.

13.2. De asemenea, Locatarii sunt obligati sa participe cu efective materiale si cheltuieli privind organizarea activitatii la nivelul parcului, conform Planurilor de interventie in caz de urgenta aprobate.

XIV. REGULI DE SECURITATE

14.1. Mijloacele de asigurare a securitatii in incinta parcului vor fi stabilite de Locator impreuna cu societatea de protectie si paza contractata.

14.2. In scopul mentinerii evidentei si controlului din punct de vedere al securitatii, Locatarul trebuie sa-i comunice Locatorului numele si datele de identificare ale angajatilor sai, precum si ale persoanelor autorizate de el sa aiba acces liber in spatiul inchiriat din incinta PTIGN. Acestia vor intra in parc in timpul si in afara orelor de

program pe baza legitimatiei eliberate de Locatar si avizate de Locator si sunt obligati sa le poarte la vedere in scopul identificarii lor.

14.3. Locatarul va desemna una sau doua persoane de legatura care pot fi contactate de catre Locator in caz de urgenta, pentru a solutiona orice eventuale probleme aparute in legatura cu spatiul.

14.4. In cazuri de forta majora, Locatorul isi rezerva dreptul de a utiliza orice mijloace de patrundere in spatiu, in scopul inlaturarii oricaror pericole sau remedierii oricaror defectiuni care ar avea efecte distructive asupra spatiului sau asupra PTIGN. Aceasta actiune va fi adusa imediat la cunostinta Locatarului care va trebui sa participe la inlaturarea cauzelor si urmarilor si isi va asigura paza si protectia bunurilor.

14.5. Conform Legii nr. 333/2003 Locatarii sunt obligati sa-si ia masuri proprii privind paza si protectia bunurilor, acestea neintrand in atributiile firmei ce asigura paza infrastructurii Locatorului.

14.6. Accesul personalului si mijloacelor Locatarilor in PTIGN se face pe baza de legitimatie. Accesul delegatilor si clientilor se face pe baza de delegatie si B.I./C.I., de regula insotiti de reprezentatii Locatarului sau pe baza tabelului vizat de Locator care se afla la punctul de control/acces.

14.7. Conform Legii 333/2003, intreg personalul (patron, angajat, delegat, client, etc.) se va supune controlului asupra autovehiculului, bagajelor si dupa caz, in mod exceptional, controlului corporal efectuat de agentii de paza. In baza aceleiasi Legi, toate mijloacele care intra sau ies din PTIGN vor fi verificate de catre societatea de paza pe baza documentelor de insotire a marfii. In cazul constatarii unor nereguli se va interzice accesul si vor fi anuntate organele de politie pentru solutionarea cazului.

14.8. Accesul reprezentantilor mass-media in incinta PTIGN este permis numai insotit de un reprezentant al administratiei parcului, in conditiile ce se vor stabili de comun acord cu conducerea PTIGN.

14.9 Este strict interzis Locatarilor si mijloacelor de transport ale acestora sa patrunda in incinta societatilor vecine, cu exceptia cailor comune de acces.

14.10. Accesul in spatiile tehnice sau in zone cum ar fi acoperisurile, rezervoarele, etc. este strict interzis fara autorizatie din partea Administratorului si fara prezenta unui reprezentant al acestuia.

XV. ALTE DISPOZITII

15.1. Obligatii Locatar

15.1.1. Rezidentii parcului trebuie sa respecte toate obligatiile Locatarului prevazute in Legea nr. 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale si in contractul incheiat cu Locatorul.

15.2. Obligatii Locator

15.2.1. SC Parc Tehnologic si Industrial Giurgiu Nord SA trebuie sa respecte toate obligatiile Locatorului prevazute in Legea nr. 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale si in contractul incheiat cu Locatarul.

15.3. Responsabil din partea Locatarului

15.3.1. Locatarul va pune la dispozitia Locatorului, odata cu adoptarea prezentului regulament, o imputernicire in care va preciza atat persoanele autorizate de acesta in relatia cu Locatorul, cat si limitele de raspundere conferite acestor persoane.

15.4. Contractul de administrare si prestari servicii conexe

15.4.1 Contractul de administrare si prestari servicii se incheie prin negociere directa sau prin orice alta forma agreata de administrator.

15.4.2. Continutul-cadru al contractului de administrare si prestari servicii conexe este elaborat de administratorul parcului si adoptat dupa regulament, cu respectarea prevederilor art. 11 si 12 din Legea nr. 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale.

15.4.3. Locatarul are obligatia de a respecta clauzele contractului semnat, Regulamentul si obligatiile prevazute in Legea nr. 186/2013.

15.4.4. Conform dispozitiilor Legii nr. 186/2013, Contractul de administrare si prestari servicii conexe poate inceta in urmatoarele cazuri:

- expirarea termenului ;
- incetarea, revocarea sau anularea titlului de parc industrial;
- falimentul rezidentului parcului.

15.4.5. Contractul de administrare si prestari servicii conexe va contine un pact comisoriu conform art. 1553 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile ulterioare, in conformitate cu care intervine rezilierea sa in baza notificarii de reziliere conventionala din partea administratorului parcului, in caz de neplata de catre rezidentul parcului a sumelor convenite in contractul de administrare si prestari servicii conexe, dupa mai mult de 30 de zile de la data scadentei.

15.4.6. In caz de incetare si/sau reziliere administratorul parcului are dreptul sa intre in posesia unitatii ce a format obiectul contractului de administrare si de prestari servicii conexe de indata, prin mijloace proprii.

15.5. Notificari

15.5.1. Orice comunicare sau notificare in legatura cu prezentul "Regulament de

Organizare si Functionare” al PTIGN va fi facuta in scris si redactata in limba romana.

XVI. PENALITATI

16.1. Nerespectarea prezentului Regulament de Organizare si Functionare va fi sanctionata cu suma de 100 (una suta) lei pentru fiecare incalcare constatata de catre Administratorul PTIGN in urma unei notificari/somatii de conformare ramasa fara raspuns satisfactor mai mult de 5 (cinci) zile calendaristice de la data primirii de catre Locatar.

XVII. DISPOZITII FINALE

17.1. Administratorul PTIGN isi rezerva dreptul de a modifica prezentul Regulament daca legislatia aplicabila o impune, cu respectarea procedurii prevazuta de dispozitiile legale.

17.2. Regulamentul a fost adoptat de AGA si publicat in forma finala astazi, 07.10.2014

**PRESEDINTELE C.A. AL SC PARC TEHNOLOGIC SI INDUSTRIAL GIURGIU
NORD SA**

Ing. Jianu Nicolae