

REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE A PARCULUI INDUSTRIAL HIT

Iunie 2011

Introducere

Scopul acestui Regulament de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial este de a stabili cadrul general de administrare a HIT PARK, bazându-se pe principiile dezvoltării industriale, cu respectarea principiilor de protejare a mediului înconjurător.

SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL, în calitate de Administrator al Parcului Industrial HIT, este responsabil atât cu administrarea Parcului Industrial HIT, cât și a contractelor de închiriere încheiate cu toți clienții (agenți economici locați în parc), fiind în permanentă legătură cu aceștia.

Prezentul Regulament de funcționare reglementează și procedura de selecționare a agenților economici care solicită stabilirea în cadrul parcului cu scopul realizării de activități economice.

Firmele din parc (locatarii) trebuie să respecte Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial HIT și totodată să asigure respectarea acestuia de către angajații și colaboratorii săi.

În cazul nerespectării de către Locatar a uneia sau mai multor reguli interne prevăzute în acest ROF, Locatorul este îndreptățit să recurgă la măsuri, cel puțin la acelea prevăzute de prezentul regulament, dar și în baza altor prevederi legale.

SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL își rezervă dreptul de a modifica sau amenda prezentele reguli, notificând în scris Locatarul înainte de aplicarea lor, fără a impune însă încheierea și semnarea unui nou Regulament.

Definiții și prescurtări:

- Locator/Administrator - SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL
- Locatar- persoană juridică cu contract de administrare
- ROF – Regulament de Organizare și Funcționare
- AGA – Adunarea Generală a Asociaților SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL
- HIT PARK – Parcul industrial HIT

- Contract – contractul de închiriere încheiat între Locator și Locatar

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Proprietatea

Parcul Industrial HIT Hemeiuș are o suprafață totală de 10,85 ha fiind situat pe teritoriul administrativ al județului Bacău, în comuna Hemeiuș, str.Gării nr.100.

Terenul existent în Parcul Industrial este domeniul public al județului Bacău.

SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL intenționează să elaboreze documentația necesară obținerii titlului de pac industrial.

Exploatarea spațiilor existente în Parcul Industrial HIT are la bază contractele de închiriere încheiate cu firmele economice solicitante.

1.2. Clienții și domeniile lor de activitate. Drepturi și obligații

În Parcul Industrial HIT, clienții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte măsurile de protecție a mediului.

Conductele

Dreptul de trecere liberă și neîntreruptă a apei, electricității, gazului și a altor servicii prin Conducte. Dreptul de a monta, întreținere, repara și înlocui Conductele care intră în sarcina sa și defecțiunile care nu se datorează din neglijența chiriașilor.

Dreptul de a modifica și construi

Dreptul de a construi, dezvolta, modifica, adăuga și executa lucrări de Proprietate și în proprietățile învecinate (inclusiv, în vederea activităților de curățenie și construire și alte activități rezonabile, montarea de schele în orice parte a Proprietății), chiar cu obstrucționarea căilor de acces și a ferestrelor, dar cu condiția ca, pe perioada executării unor astfel de lucrări, Locatorul să producă cât se poate de puține inconveniențe Locatarului și să remedieze orice stricăciuni provocate în acest mod Spațiului.

Servituți

Dreptul la lumină, aer și toate celelalte servituți și drepturi aferente sau de care se bucură orice parte a Proprietății sau proprietățile învecinate și dreptul de asistență, protecție și adăpost în beneficiul oricărei părți a Proprietății sau al proprietăților învecinate.

Asigurări în ce privește Proprietatea

Locatorul garantează că, la data Contractului, este unicul administrator al Proprietății și are capacitatea și autoritatea să încheie Contractul și să garanteze accesul liber și fără restricții la Proprietate al Locatarului.

Folosirea pașnică

Atâta timp cât Locatarul respectă obligațiile sale prevăzute în contractul de închiriere, Locatorul are obligația de a nu întrerupe folosirea pașnică a Spațiului de către Locatar (cu excepția cazului în care este autorizat să o facă potrivit prevederilor acestui Contract).

Lucrările Locatarului

Să pună la dispoziție, pe cheltuiala sa, înainte de Data Ocupării, următoarele:

- ✓ toate lucrările de montare/demontare a pereților despărțitori din interior
- ✓ minimum 2 prize pentru rețeaua de calculatoare a parcului;
- ✓ 2 prize pentru rețeaua telefonică a parcului;
- ✓ doua aparate telefonice fixe;
- ✓ 2 cartele magnetice pentru sistemul de securitate.

La expirarea Termenului inițial, a oricărei prelungiri sau la încetarea înainte de termen a Contractului, toate echipamentele și orice alte obiecte, care aparțin locatorului sau care sunt fixate în Spațiu vor rămâne în proprietatea locatorului și locatorul nu le va reclama ca făcând parte din imobilele prin destinație sau accesoriile sale.

Locatorul

Locatorul poate oricând cesiona sau transfera toate drepturile și obligațiile sale prevăzute în contract, unei terțe părți, cu condiția ca drepturile locatorului stabilite în acest contract să fie pe deplin respectate. Dacă locatorul își exercită dreptul de a cesiona sau transfera drepturile și obligațiile sale potrivit acestui contract, locatorul are obligația să fie de acord cu asemenea cesiune sau transfer. Locatorul va suporta cheltuielile cu efectuarea transferului.

În cazul nerespectării unora din aceste obligații, locatorul se obligă la restituirea valorilor bănești ce decurg din eventualele încasări în avans, pentru anumite servicii, sau alte obligații ale locatorului față de locatar care au fost facturate și încasate fără a se face proba întemeiată a existenței lor.

1.3. Etape în încheierea contractului de închiriere

Pasul I

SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL publică pe site-ul societății, la sediul propriu, la sediul Primăriei Hemeiș anunțul privind disponibilitatea spațiilor de închiriat în cadrul Parcului Industrial HIT.

Termen: permanent

Pasul II

Agentul economic doritor depune la sediul SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL cerere de intenție privind închirierea unui anumit spațiu disponibil în cadrul HIT PARK.

Termen: permanent, în zilele lucrătoare

Pasul III

Salariatul responsabil cu încheierea și gestionarea contractelor de închiriere din cadrul SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL publică pe site-ul societății anunțul prin care se solicită oferte de închiriere de la agenți economici pentru spațiul disponibil solicitat la închiriere.

Termen: în 3 zile lucrătoare de la cererea de intenție depusă

Pasul IV

Agenții economici doritori depun oferte de preț pentru închirierea spațiului respectiv, la sediul SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL.

Termen: în 15 zile lucrătoare de la publicarea anunțului

Pasul V

În cazul în care nu se depun oferte de preț pentru spațiul solicitat, salariatul responsabil cu încheierea și gestionarea contractelor de închiriere din cadrul SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL publică pe site-ul societății un nou anunț pentru spațiul respectiv prin care se solicită oferte de închiriere de la agenți economici pentru spațiul disponibil solicitat la închiriere. Dacă s-au depus mai multe oferte de preț, spațiul este atribuit agentului economic care a depus oferta de preț cea mai mare.

Termen: în 3 zile lucrătoare de la ultima zi a termenului fixat pentru depunerea ofertelor de preț

Pasul VI

Agenții economici doritori depun oferte de preț pentru închirierea spațiului respectiv, la sediul SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL.

Termen: în 15 zile lucrătoare de la publicarea anunțului al doilea

Pasul VII

Dacă se depun mai multe oferte de preț, spațiul este atribuit agentului economic care oferă prețul cel mai mare pe mp, plecând de la tariful minim aprobat prin Hotărâre de Consiliul Județean Bacău.

Dacă nu se depun mai multe oferte de preț, spațiul este atribuit agentul economic care a solicitat spațiul la închiriere, cu tariful minim aprobat prin Hotărâre de Consiliul Județean Bacău.

Termen: 5 zile lucrătoare de la ultimul termen pentru depunerea ofertelor

Pasul VIII

Încheierea contractului de închiriere între SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL și agentul economic care a solicitat spațiul.

Termen: 10 zile lucrătoare de la ultimul termen pentru depunerea ofertelor

II. PERIOADA DE DESFĂȘURARE A ACTIVITĂȚII ÎN INCINTA PARCULUI INDUSTRIAL HIT

2.1. Programul de funcționare a spațiilor din Parcul industrial HIT

2.1.1. Perioada de desfășurare a activității în HIT PARK poate fi de 24 ore zilnic, fără întreruperi, în timpul celor 12 luni ale anului, în funcție de specificul activității fiecărui Locator, exceptând cazurile de forță majoră stipulate în Contract.

2.2. Programul de acces. Alte dispoziții

2.2.1. Intrările și ieșirile în cadrul HIT PARK se fac prin zona de acces prevăzută cu barieră acționată de angajații firmei de pază. Accesul autovehiculelor se face pe baza unui permis eliberat de societatea-administrator, excepție făcând intervențiile în caz de urgență.

III. LUCRĂRILE LOCATARILOR

3.1. Cu excepția lucrărilor prevăzute și aprobate prin contractul de închiriere, Locatarii nu vor putea pretinde Locatorului executarea altor lucrări.

3.2. Locatarii vor asigura menținerea spațiilor în stare bună, executând în caz de nevoie, pe propria cheltuială, eventualele lucrări de reparații și întreținere.

3.3. În cazul efectuării ulterioare a unor lucrări de modificare în spații, în urma unui acord prealabil din partea Locatorului, Locatarii vor răspunde de calitatea acestora și vor suporta în totalitate cheltuielile aferente.

3.4. Dacă modificările efectuate de locatari afectează spațiile comune, structura de rezistență, sistemul de încălzire și climatizare, precum și sistemul de securitate împotriva incendiilor, acestea se vor realiza pe cheltuiala respectivului Locatar și numai după obținerea unui acord scris din partea Locatorului. În această situație, Locatorul va putea impune Locatarului ca aceste lucrări să fie executate cu o societate autorizată.

3.5. Fără acordul scris al Locatorului, Locatarii nu vor putea monta în exteriorul spațiilor instalații private de emisie-recepție, respectiv antene radio, televiziune, parabolice, etc.

3.6. Locatarii au obligația de a obține și de a menține valabile toate avizele și autorizațiile cu privire la licențele și aprobările de operare și funcționare necesare pentru desfășurarea activității lor în condiții legale.

3.7. Nici o construcție sau îmbunătățire pe oricare din suprafețele închiriate sau modificări ale îmbunătățirilor nu se va face fără aprobarea prealabilă a planurilor pentru fiecare activitate avizată de societatea de administrare.

IV. LUCRĂRILE LOCATORULUI

4.1. În ceea ce privește lucrările de construcții, reparații, întreținere și amenajări în părțile comune ale parcului, lucrări care cad în sarcina Locatorului, acestea vor fi executate în cel mai scurt timp posibil. În acest sens, Locatorul va depune toate eforturile necesare, în măsura în care este posibil, pentru a nu perturba activitatea Locatarilor în incinta parcului.

4.2. Dacă se impune executarea unor lucrări la rețelele de instalații care traversează spațiile închiriate sau care deservește parcul, Locatarii vor permite Locatorului accesul în spații fără a putea pretinde despăgubiri.

4.3. Lucrările Locatorului în părțile comune și la rețelele de instalații vor putea fi efectuate ori de câte ori este necesar, numai după notificarea prealabilă a Locatarilor care nu au dreptul să împiedice executarea acestora.

V. MODUL DE FOLOSINȚĂ ȘI ÎNTREȚINERE A SPAȚIILOR ÎNCHIRIATE

5.1. După semnarea contractului de închiriere și obținerea – pe cheltuială proprie - a autorizațiilor și licențelor de funcționare de la instituțiile competente, Locatarul are obligația să desfășoare doar activitățile economice pentru care a obținut dreptul de folosință asupra spațiului închiriat.

5.2. Locatarul va primi la semnarea Procesului verbal de predare - primire, terenul și construcțiile, cu dotările existente și nu va putea pretinde, (în absența unui acord prealabil scris al Locatorului) alt spațiu, teren sau alte lucrări de dotare și amenajare.

VI. MODUL DE FOLOSINȚĂ ȘI ÎNTREȚINERE A SPAȚIILOR COMUNE DIN INCINTA PARCULUI INDUSTRIAL HIT

6.1. Spațiile de folosință comună și căile de acces din cadrul Parcului Industrial HIT, sunt următoarele:

- Holurile, casa scării și aleile interioare dintre clădiri necesare accesului neîngrădit la spațiile închiriate pentru 2 sau mai mulți agenți economici.
- Aleile pietonale, drumurile de acces cu sens unic sau cu 2 sensuri de circulație
- Poarta de acces și parcare pavilionului administrativ

6.2. Întrucât părțile comune ale parcului sunt deschise fluxului de persoane, ele sunt supuse aceluiași reglementări în vigoare pentru spațiile pietonale. Prin urmare, toate persoanele aflate în tranzit prin HIT PARK, precum și Locatarii, persoanele sale autorizate, furnizorii și vizitatorii acestora vor trebui să le cunoască și să le respecte.

În acest sens:

a) este interzisă obstrucționarea prin mărfuri, echipamente sau mobilier a căilor de acces în părțile comune.

b) orice prejudiciu material (acte de vandalism, furt, etc.) sau moral (agresiune fizică și verbală) constatat în părțile comune ale HIT PARK va fi sancționat de Locator în urma verificărilor făcute de către Locator împreună cu Locatarul.

c) este interzis accesul în incinta HIT PARK a oricărei persoane al cărei comportament poate fi considerat o amenințare pentru securitatea sau reputația sa, a Locatarilor sau clienților.

d) se interzice - în toate părțile comune - afișajul, comercializarea, precum și orice formă de publicitate fără acordul Locatorului;

6.3. Depozitarea și evacuarea deșeurilor

6.3.1. Fiecare Locatar trebuie să-și ridice zilnic gunoiul, la închiderea spațiului și să-l transporte până la recipientii amplasați de societatea de salubritate, care va asigura preluarea acestora. Nici un material sau deșeu nu va trebui depozitat deasupra solului în orice formă în care acesta poate fi evacuat în afara obiectivului în mod natural (vânt, ape pluviale, etc).

6.3.2. Deșeurile toxice sau periculoase pentru sănătate nu vor putea fi depozitate în incinta parcului industrial, Locatarul 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. Orice material sau deșeu, care poate cauza fum sau praf, care poate fi o sursă de foc, sau care poate fi comestibil sau atractiv pentru rozătoare sau insecte, trebuie stocate în afara clădirii, numai în containere adecvate pentru a elimina orice situație neprevăzută.

6.3.4. Este interzisă arderea gunoaielor și a deșeurilor în incinta HIT PARK sau pe terenul aferent acestuia.

6.4. Facilitățile de parcare a vehiculelor

6.4.1. 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 firmei proprietare a autovehiculului. Este de asemenea interzisă repararea mijloacelor de transport pe spațiile de folosință comună și căile de acces din incinta parcului.

6.4.2. Este interzisă blocarea, accesului, sub orice formă: în intersecții, la hidranții marcați.

6.5. Parcarea pe căile de acces

6.5.1. Atât parcarea cât și staționarea sunt interzise. De asemenea, este interzisă staționarea pe căile de acces a autovehiculelor defecte, avariate și în exces față de cele destinate activității declarate în contractul de închiriere

6.6. Activități interzise

6.6.1. Următoarele activități sau cele substanțial asemănătoare cu ele sunt interzise:

- (1) Creșterea animalelor
- (2) Incinerarea, reducerea, tratamentul sau transferul de gunoi și ape uzate.

VII. PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR

7.1. Prin adoptarea prezentului Regulament, Locatarii 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.

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

7.3. Utilizarea necorespunzătoare a sistemelor și echipamentelor de prevenire și stingere a incendiilor este interzisă. În acest sens, Administratorul nu va răspunde pentru niciun accident cauzat de imprudența, neglijența sau greșeala Locatarului sau a altor utilizatori ai sistemelor și echipamentelor amplasate în spațiu.

7.4. Locatarii 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, Locatarii sunt obligați să amplaseze extincatoare portabile în locuri vizibile și ușor accesibile, asigurând totodată, verificarea regulată a acestora de către persoane autorizate.

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

VIII. PROTECȚIA MUNCII

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

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

IX. PROTECȚIA MEDIULUI

9.1. Locatarii sunt direct responsabili pentru luarea tuturor măsurilor de protecție a mediului pe întreg teritoriul HIT PARK.

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

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

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

9.5. Emisii în aer. 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 de la punctul de limită a obiectivului, sunt interzise.

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

9.7. Vibrații. Nicio 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.

9.8. Energia electrică, diesel, gaz sau altele.

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 așa fel încât să fie o parte a construcției clădirii și, cu excepția cablurilor, nu vor depăși teritoriul și trebuie să fie compatibile cu cele de pe căile comunicații sau cu proprietățile adiacente și nu vor fi în contradicție cu efectele oricărei alte instalații.

X. SITUAȚII DE URGENȚĂ

10.1. Conform legislației în domeniu, Locatarii sunt obligați să-și ia măsuri proprii de instruire pentru prevenirea și eventual lichidarea urmărilor unor astfel de situații de urgență, așa cum sunt ele definite.

10.2. De asemenea, Locatarii sunt obligați să participe cu efective, materiale și cheltuieli privind organizarea activității la nivelul parcului conform Planurilor de intervenție în caz de urgență aprobate.

XI. REGULI DE SECURITATE

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

11.2. În scopul menținerii evidenței și controlului din punct de vedere al securității, Locatarul trebuie să-i comunice Locatorului numele și datele de identificare ale angajaților săi, precum și ale persoanelor autorizate de el să aibă acces liber în Spațiul închiriat în incinta HIT PARK . Aceștia vor intra în HIT PARK în timpul și în afara orelor de program, pe baza legitimației eliberate de Locatar și avizate de Locator și sunt obligați să le poarte la vedere în scopul identificării lor.

11.3. Locatarul va desemna una sau două persoane de legătură care pot fi contactate, de către Locator, în cazuri de urgență, pentru a soluționa orice eventuale probleme apărute în legătură cu spațiul, după închiderea spațiului.

11.4. În cazuri de forță majoră, Locatorul își rezervă dreptul de a utiliza orice mijloace de pătrundere în spațiu, în scopul înlăturării oricărui pericol sau remedierii oricărui defecțiuni, care ar avea efecte distructive asupra spațiului sau asupra HIT PARK. Această acțiune va fi adusă imediat la cunoștința Locatarului care va trebui să participe la înlăturarea cauzelor și urmărilor și își va asigura paza și protecția bunurilor.

11.5. Conform Legii nr. 333/2003, Locatarii sunt obligați să-și ia măsuri proprii privind paza și protecția bunurilor. Asigurarea pazei și supravegherii spațiului Locatarului cu o societate, va fi acceptată de Locator prin acord scris pentru reglementarea accesului în HIT PARK. În această situație Locatarul nu este exonerat de plata contribuției prevăzute în contractul de închiriere privind asigurarea serviciilor de control acces în HIT PARK.

11.6. Accesul personalului și mijloacelor Locatarilor în HIT PARK se face pe baza de legitimație. Accesul delegațiilor și clienților se face pe baza delegației și B.I./C.I., de regulă însoțiți de reprezentanții Locatarului sau pe baza tabelului vizat de Locator care se va afla la punctul de control-acces.

11.7. Accesul reprezentanților mass-media în incinta HIT PARK este permis numai însoțit de un reprezentant al administrației parcului în condițiile ce se vor stabili de comun acord cu conducerea HIT PARK.

11.8. Accesul în spațiile tehnice sau în zone cum ar fi acoperișurile, rezervoarele, etc. este strict interzis fără autorizație din partea Administratorului și fără prezența unui reprezentant al acestuia.

XII. ALTE DISPOZIȚII

12.1. Asigurarea

12.1.1. Din momentul începerii activității în spațiul închiriat, Locatarul are 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. (conform prevederilor din Contractul de închiriere) .

XIII. PENALITĂȚI

14.1. Nerespectarea prezentului Regulament de Organizare și Funcționare va fi sancționată cu suma de 100 (o sută) euro pentru fiecare încălcare constatată de către Administratorul HIT PARK, după o somație de conformare rămasă fără răspuns satisfăcător mai mult de 5 (cinci) zile calendaristice de la data primirii notificării de către Locatar.

XIV. DISPOZIȚII FINALE

15.1. Perioada de implementare este de 30 zile.

15.2. Prezentul Regulament se supune aprobării AGA.