

REGULAMENT
DE ORGANIZARE, FUNCTIONARE SI DEZVOLTARE
A PARCULUI INDUSTRIAL SEMA PARC

CAP. I DISPOZITII GENERALE

Art.1. Prezentul Regulament reglementeaza principiilor si regulilor de baza in organizarea, functionarea si dezvoltarea Parcului Industrial Sema Parc, cu respectarea dispozitiilor legale și a drepturilor și obligatiilor ce revin atât administratorului parcului, cât și rezidentilor acestuia, circulația auto si sistemul de parcare al autovehiculelor, curățenia spațiilor exterioare, controlul la porțile de acces, regulile proprietatii, taxe speciale, daune la vehicule, sancțiuni. **REZIDENTUL**, prin reprezentantul sau legal, are obligatia de a aduce la cunostința tuturor angajatilor, contractorilor, agenților și vizitatorilor săi, precum și oricarei alte persoane ce are legătură cu acesta, conținutul regulamentului de conduită. De asemenea, aceasta este și Anexa a contractului de locatiune semnat cu companiile chiriașe din parc.

Regulile menționate in Anexa nr. 1, se aplică vizitatorilor și persoanelor care tranzitează parcul industrial. Aceste reguli sunt afisate în mod vizibil la porțile de acces, sunt obligatorii pentru toti rezidenții parcului industrial.

Art.2. În cuprinsul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos, au următorul înțeles:

1. Administratorul parcului – persoana juridică romană, de drept privat, înființată în condițiile legii de către fondatori, ce deține titlul de parc industrial eliberat potrivit prevederilor legii de organul de specialitate al administrației publice centrale, cu atribuții de gestionare și administrare a parcului;
2. Contravaloare utilități – sumele de bani stabilite și datorate administratorului de către rezidenții parcului, in baza contractului de locatiune sau a contractelor de furnizare de utilități încheiate conform legislației specific;
3. Infrastructura parcului industrial – ansamblul de constructii, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial care se află în proprietatea administratorului parcului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial, parcuri și servicii de internet;
4. Infrastructura comună – parte integrantă din infrastructura parcului industrial ce constă din părțile destinate folosinței comune de către toti rezidenții parcului a construcțiilor, instalațiilor, părților componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețelele de alimentare cu gaze, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, precum și căile de transport de orice fel edificate pe terenul aferent parcului industrial, parcuri si servicii de internet;

5. Infrastructura exclusivă - parte integrantă din infrastructura parcului industrial ce constă din construcțiile, instalațiile, părțile componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de telecomunicații, rețelele de alimentare cu gaze, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare aferente unităților existente în cadrul parcului industrial;
6. Penalități – daune-interese compensatorii evaluate anticipat prin intermediul regulamentelor, datorate de către rezidenții care încalcă obligațiile ce izvorăsc din dispozițiile prezentului regulament și/sau din dispozițiile contractului de administrare și prestări de servicii conexe/contract de locațiune;
7. Regulamente – acte juridice unilaterale elaborate de către administratorul parcului cu forță obligatorie față de toți rezidenții parcului, care reglementează modalitatea concretă de organizare și funcționare a parcului industrial;
8. Rezidentul parcului – orice operator economic, persoană juridică română și/sau străină, ONG- uri, instituții de cercetare și alte unități care nu au personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc., în cadrul parcului industrial:
 - În baza unui contract de administrare și prestări servicii conexe / contract de locațiune, sau
 - În calitate de proprietar al unui imobil situat în perimetrul parcului industrial care nu este proprietatea administratorului parcului sau în calitate de chirias al unui imobil situat în perimetrul parcului industrial;
9. Titlul de parc industrial – actul administrativ emis solicitantului de către organul de specialitate al administrației publice centrale care conferă platformei industriale ori terenului destinat parcului industrial regimul juridic de parc industrial prevăzut de legislația în vigoare;
10. Unitate – parte integrantă a parcului industrial, proprietatea administratorului parcului, a rezidenților parcului industrial sau aflată în administrarea administratorului parcului, conectată la infrastructura parcului, în cadrul căruia unul sau mai mulți dintre rezidenții parcului, desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în parcul industrial, într-un regim de facilități specifice, cu respectarea dispozițiilor legale.

CAP. II REGULI DE ACCES PIETONAL, CIRCULAȚIE AUTO ȘI PARCARI

Art.1. Viteza maximă de circulație a autovehiculelor pe aleile interioare din cadrul Parcului Industrial este reglementată la 20 km/h. Sunt interzise întrecerile între autovehicule, realizarea de derapaje controlate, orice alte manifestări care pot provoca perturbări fonice sau prejudicii materiale. Penalizarea pentru astfel de

manifestări este de **500 lei** pentru fiecare autovehicul implicat și interzicerea accesului ulterior în incinta Sema Parc.

Art.2. Toti conducătorii auto sunt obligați să respecte indicatoarele de circulație, montate în locuri vizibile, indicațiile agentilor de paza și ale personalului cu funcții de conducere din Sema Parc S.A.

Art.3. Este interzisă parcare autovehiculelor pe alte locuri decat cele repartizate prin prezentul contract.

Art.4. Este interzisă lăsarea autovehiculelor pornite sau cu cheia în contact.

Art.5. Este interzisă staționarea pe timp îndelungat, abandonarea sau efectuarea de reparații la autovehicule pe locurile de parcare, alei, spații verzi, ori în oricare alt loc din incinta parcului industrial, cu excepția spațiilor închiriate unde se desfășoară activități de service auto autorizate.

Art.6. Este interzisă spălarea autovehiculelor în incinta parcului industrial, cu excepția locurilor special amenajate în acest sens.

Art.7. Ocuparea sau blocarea cu intenție și în mod repetat a unui loc de parcare ce nu aparține **REZIDENTULUI** este interzisă.

Art.8. Parcare / 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 **REZIDENTILOR** repartizate prin contract, cu acordul acestora.

Art.9. Este interzisă depozitarea materialelor de orice fel pe spațiile destinate locurilor de parcare.

Art.10. Accesul pietonal în interiorul Parcului Industrial este gratuit.

Art.11. Este interzisă oprirea autovehiculelor în zonele marcate cu PERICOL ELECTRIC.

CAP. III CURATENIA SPAȚIILOR EXTERIOARE

Art.1. **REZIDENTUL** are obligația de a menține curățenia exterioară a spațiului închiriat, precum și obligația de a menține curățenia și de a dezapezi locurile de parcare deținute.

Art.2. **REZIDENTUL** are obligația să respecte normele de sănătate și securitate în muncă, apărare împotriva incendiilor și situații de urgență, protecție civilă și protecția mediului.

Art.3. Este interzisă depozitarea sau aruncarea gunoaielor pe alei, în fața sau în jurul spațiului închiriat.

Art.4. Este interzisă depozitarea deșeurilor, a obiectelor de mobilier, echipamente sau orice alte materiale în oricare din spațiile comune, spațiile exterioare, spațiile verzi, trotuare, etc.

Art.5. Este interzisă aruncarea țigarilor aprinse sau consumate în cosurile de gunoi, pe carosabil sau pe aleile interioare ale parcului. Pentru păstrarea unui ambient plăcut și evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente amplasate în incinta.

Art.6. Este interzisă pozarea de cabluri electrice și de telecomunicații, pe acoperisul sau/și pe fațada clădirilor, fără înștiințare prealabilă și asistența reprezentanților desemnați ai **SEMA PARC**.

CAP. IV CONTROLUL LA PORTILE DE ACCES

Art.1. Toate autovehiculele au obligația să oprească la semnalul agentului de pază pentru control sau dacă este cazul să prezinte actele de proveniență a mărfurilor.

Art.2 Accesul autovehiculelor în incinta SEMA PARC, va fi permis numai în baza cardului de acces eliberat conform clauzelor contractuale sau a tichetului de acces eliberat de sistemul de acces pentru fiecare autoturism în parte sau a aprobării speciale a ADMINISTRATORULUI PARCULUI.

Art.3. În cazul pierderii sau deteriorării cardului de acces, **REZIDENTUL** va fi obligat la plată contravalorii acestuia. În cazul pierderii tichetului de acces, se vor pune în aplicare prevederile menționate în Anexa nr. 1.

Art.4. Agentul de pază poate:

- interzice accesul pietonal sau/ și accesul auto
- să asigure evacuarea din incinta a oricărei persoane recalcitrante, ce manifestă un comportament indisciplinat la adresa Administrației Sema Parc, a rezidenților sau a vizitatorilor acestora, sau oricăror persoane ce desfășoară un raport contractual cu Sema Parc, comportament de natură să producă prejudicii de orice fel și care perturbă activitatea locatarilor precum și bunul mers al parcului industrial, putând, la nevoie, să apeleze la organele abilitate;
- să acționeze pentru prevenirea infracțiunilor și contravențiilor;
- să nu permită niciunei persoane filmarea sau fotografierea în incinta obiectivului decât dacă a fost obținut în prealabil acordul scris al SEMA PARC;
- atrage atenția conducătorilor autovehiculelor care nu respectă regulile de circulație în incinta Parcului Industrial;
- interveni în orice moment pentru aplanarea oricărui conflict.

Art.5. Accesul cu autovehiculul în incinta parcului industrial Sema Parc, prin solicitarea emiterii tichetului de acces sau prin introducerea/folosirea cardului de acces, reprezintă acordul tacit al conducătorului auto privind aplicarea întocmai a dispozițiilor prezentului regulament inclusiv a prevederilor referitoare la respectarea

regulilor de circulație, acces, parcare, conducătorul auto asumându-și, repararea prejudiciului produs din încălcarea prezentelor prevederi.

CAP. V DAUNE LA VEHICULE

Art.1. Pentru eventualele daune, furturi, incendii la vehicule, **ADMINISTRATORUL PARCULUI SEMA PARC SA** nu este responsabilă civil sau penal.

CAP. VI REGULILE PROPRIETATII

Art.1. Să foloseasca spațiul închiriat, spatiile comune și toate echipamentele conform utilizării normale a clădirii, într-un mod în care să nu-i deranjeze sau să le provoace daune celorlalti chiriasi ai **ADMINISTRATORULUI PARCULUI**.

Art.2. REZIDENTUL este responsabil pentru uzura peste gradul normal de uzura a spatiului și vă răspunde în consecință.

Art.3. REZIDENTUL nu va folosi și nu va permite utilizarea spatiului într-un alt scop decat cu privire la activitățile specifice pentru care a fost închiriat spatiul, astfel cum este prevăzut la obiectul contractului.

Art.4. Să nu aducă sau să nu permită introducerea în spațiu a materialelor periculoase a căror posesie sau păstrare este interzisă de lege sau de regulamentele locale.

Art.5. REZIDENTUL declară și garantează că instalațiile proprii și activitatea să nu depășească nivelul normal al pericolului de incendiu.

Art.6. Mașinile industriale și echipamentele ce aparțin **REZIDENTULUI** și care pot produce zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii sau celorlalti **REZIDENTI** vor fi amplasate și întreținute de către acesta pe cheltuiala sa cu dispozitive de eliminare a trepidatiilor și zgomotelor.

Art.7. Nu este permisă nicio lucrare de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip sau care implică perforare, taiere sau alterare a suprafețelor interioare și exterioare spatiului închiriat fără acordul prealabil scris din partea **ADMINISTRATORULUI PARCULUI**.

Art.8. REZIDENTUL este direct răspunzător de plata tuturor costurilor, pierderilor sau daunelor produse ca urmare a nerespectării prezentelor reguli de către acesta, subchiriasi, angajați, contractori, agenți și vizitatorii săi, precum și de către orice alta persoana ce are legaturaăcu **REZIDENTUL**.

Art.9. Întrucât în interiorul parcului industrial există și zone supravegheate video, orice persoană care patrunde în incinta parcului este de acord cu privire la supravegherea video realizată de **ADMINISTRATORUL PARCULUI**, precum și cu privire la prelevarea, stocarea și folosirea justificată a imaginilor rezultate în care apare respectiva persoană.

Art.10. Este interzis fumatul în incinta spatiilor inchiriate si sau a spatiilor comune indiferent dacă sunt accesibile

publicului sau destinate utilizării colective, indiferent ca acestea se afla în incinta unor clădiri sau sunt de sine stătătoare, atâta timp cât reprezintă spații publice închise în accepțiunea legii. Orice eventuale prejudicii aduse **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** prin nerespectarea de către **REZIDENT**, angajații, colaboratorii, agenții sau vizitatorii acestuia a obligației de a nu fuma în spațiile publice închise, vor fi integral suportate de către **REZIDENT**, acesta urmând să își recupereze prejudiciul de la persoana în culpa, dacă își manifestă voința în acest sens.

În oricare dintre situații, **ADMINISTRATORUL PARCULUI** nu își asuma niciun fel de răspundere privind respectarea acestei obligații legale de către **REZIDENTII** parcului sau angajații, colaboratorii, agenții, vizitatorii acestuia, în sarcina acestuia nefiind reținută nicio obligație sau răspundere în acest sens.

În cazul constatării de către **ADMINISTRATORUL PARCULUI** a încălcării acestei obligații, va proceda la aplicarea sancțiunilor prevăzute de prezentul Regulament precum și la recuperarea eventualelor amenzi aplicate **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** de către organele în drept, dacă este cazul.

CAP.VII REGLEMENTARI PRIVIND INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL

Art. 1. Constituie infrastructura parcului industrial construcțiile, instalațiile, părțile componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de telecomunicații, rețelele de alimentare cu gaze, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare aferente unităților existente în cadrul parcului industrial.

Art. 2. Administratorul parcului industrial deține în administrare întreagă infrastructura a parcului, are drept discreționar asupra acesteia, și poate aduce orice modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor **REZIDENTILOR** parcului industrial.

Art. 3. **REZIDENTUL** parcului industrial care a edificat pe terenul proprietatea sa o construcție (unitate) 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 PARCULUI** are drept de acces la orice elemente ce țin de infrastructura parcului industrial, chiar situate pe proprietatea **REZIDENTULUI** parcului industrial, în vederea verificării respectării obligațiilor **REZIDENTULUI**, stabilite contractual sau prin regulamente, și a asigurării funcționării optime a parcului industrial, cu notificarea prealabilă a **REZIDENTULUI**. **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial nu are obligația de a notifica accesul în ipoteza în care accesul este necesar efectuării unor reparații urgente, remedierii unor probleme tehnice, limitării unor pagube.

Art. 4. Refuzul **REZIDENTULUI** de a permite accesul **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** industrial în oricare din condițiile de mai sus da dreptul administratorului de a suspenda de îndată și fără preaviz prestarea serviciilor de furnizare/distribuție până la permiterea accesului.

Art. 5. **REZIDENTUL** parcului 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.

Art. 6. Toți **REZIDENTII** parcului industrial au obligația de a încheia și menține valabile pe întreagă durată de derulare a contractului de administrare polițe de asigurare pentru răspundere civilă, bunuri mobile/imobile, risc de activitate etc, în limitele, condițiile și termenele menționate în contracte. De asemenea, **REZIDENTII** care gestionează un spațiu în calitate de chirias au obligația de a încheia polițe de asigurare pentru răspundere civilă a chiriașului față de proprietar, respectiv administratorul parcului industrial, în limitele, termenii și condițiile menționate în contract. Valoarea riscului asigurat se va determina contractual, în funcție de tipul de activitate desfășurat de rezident conform contractului de administrare. Aceste polițe de asigurare vor fi încheiate fără clauza de regres împotriva **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** industrial și/sau a oricărui dintre prepușii/colaboratorii acestuia.

Art. 7. Niciun **REZIDENT** al parcului industrial nu poate aduce modificări infrastructurii parcului industrial fără acordul prealabil scris al **ADMINISTRATORULUI PARCULUI**. De asemenea, având în vedere strânsă legătură tehnică între infrastructura aflată în proprietatea administratorului și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea **REZIDENTILOR**, orice **REZIDENT** are obligația de a informa în scris, în prealabil, **ADMINISTRATORUL PARCULUI** cu privire la orice modificare adusă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau gestiunea **REZIDENTULUI**, în vederea analizării impactului acesteia asupra infrastructurii parcului într-un termen de maxim 24 de ore. În cazul în care **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial nu este informat, se va atrage răspunderea **REZIDENTULUI** în cauză.

Art. 8. **REZIDENTII** care efectuează modificări la rețeaua exclusivă fără a fi informat în scris, în prealabil, **ADMINISTRATORUL PARCULUI**, răspund în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create parcului industrial sau **REZIDENTILOR** acestuia.

Art. 9. Infrastructura comună reprezintă parte integrantă din infrastructura parcului industrial ce constă din părțile destinate folosinței comune de către toți **REZIDENTII** parcului, a construcțiilor, instalațiilor, părților componente din sistemele de alimentare cu energie electrică, rețelele de telecomunicații, rețelele de alimentare cu gaze, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, precum și căile de transport de orice fel edificate pe terenul aferent parcului industrial, parcuri și servicii de internet.

Art. 10. **REZIDENTII** au obligația de a folosi cu diligență unui bun proprietar infrastructura comună a parcului industrial, în limitele trasate de către **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial. De asemenea, **REZIDENTII** au obligația de a informa **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial cu privire la orice defecțiune sau degradare a infrastructurii comune, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării parcului industrial.

Art. 11. Niciun **REZIDENT** al parcului industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări acesteia, cum ar fi, dar fără a se limita la: amplasarea de utilaje/autovehicule/amenajări temporare pe spațiile comune, âmprejmuirea spațiilor comune, abandonarea de bunuri, limitarea accesului oricărui **REZIDENT** la spațiile comune, etc.

Art. 12. ADMINISTRATORUL PARCULUI industrial are dreptul de a lua orice masuri in vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitari, etc., aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către **REZIDENTUL** culpabil. Astfel de masuri pot cuprinde, fără a se limita la, îndepartarea obstacolului, ridicarea bunurilor abandonate, refuzul accesului mijloacelor de transport si/sau utilajelor care pot periclita, în opinia **ADMINISTRATORULUI PARCULUI**, infrastructura comună etc.

Art. 13. REZIDENTII parcului industrial au obligatia de a respecta legislația în vigoare precum și normele stabilite în acest sens prin prezentul regulament, în ceea ce privește circulația în interiorul parcului industrial, precum și obligația de a lua toate măsurile de siguranța pentru evitarea accidentelor.

CAP. VIII REGLEMENTARI PRIVIND FURNIZAREA UTILITATILOR IN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL

Art. 1. ADMINISTRATORUL PARCULUI industrial are dreptul exclusiv si discretionar de a contracta furnizorii de utilitati in cadrul parcului industrial.

Art. 2. **REZIDENTII** parcului industrial pot face propuneri cu caracter facultativ **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** industrial in ceea ce privește utilitatile necesare parcului industrial si furnizorii propusi, fara ca acesta sa afecteze sau sa restranga dreptul administratorului mentionat mai sus.

CAP. IX REGLEMENTARI PRIVIND CONTRACTUL DE ADMINISTRARE (LOCATIUNE) SI PRESTARI SERVICII SI CONTRACTELE CONEXE

Art. 1. ADMINISTRATORUL PARCULUI industrial este o entitate de drept privat și are deplina libertate de contractare în ceea ce privește alegerea **REZIDENTILOR** parcului industrial, precum si conditiile contractuale specifice fiecarui **REZIDENT** în parte. Adoptarea prin regulamente a unui contract cadru de administrare/locatiune și contracte de servicii conexe da dreptul persoanei interesate să devină **REZIDENT** al parcului la încheierea unui contract continând cel puțin prevederile stabilite în contractele cadru, urmând ca elementele particulare să fie stabilite în baza unui acord al părților.

Art. 2. ADMINISTRATORUL PARCULUI industrial asigură accesul tuturor **REZIDENTILOR** parcului industrial la întreaga gamă de servicii conexe prestate, urmând ca toate condițiile contractuale specifice să facă obiectul unei negocieri directe și individuale. De asemenea, serviciile conexe cu caracter particular si special necesitate de activitatea unui **REZIDENT** pot fi contractate de către **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial, la solicitarea **REZIDENTULUI** interesat, numai în baza unui acord între **ADMINISTRATORUL PARCULUI** și **REZIDENTUL** în cauză.

Art. 3. Pentru serviciile conexe prestate de către **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial, acesta este îndreptătit să primească contravaloarea utilităților furnizate, conform facturilor emise.

Art. 4. Contractele de administrare si contractele de prestari servicii conexe reprezinta legea părților și sunt

obligatorii pentru părțile semnatare. Conform dispozițiilor legale, regulamentele emise de către **ADMINISTRATORUL PARCULUI** modifica /completează de drept aceste contracte, de la data intrării lor în vigoare.

Art. 5. ADMINISTRATORUL PARCULUI industrial nu poate fi ținut de nicio prevedere a contractului de administrare și contractelor de prestări servicii în cazul în care un act normativ cu caracter general intervenit ulterior semnării acestor contracte modifică condițiile contractuale stabilite inițial. Astfel de situații pot privi, cu titlu exemplificativ, modificarea cotei TVA în vigoare la data semnării contractelor, modificarea condițiilor de autorizare a unei lucrări, modificarea condițiilor de prestare a unui serviciu, modificarea unor indici de raportare avuți în vedere de parti la stabilirea unor obligații, abrogarea oricăror facilitati legale acordate în favoarea parcului etc. În această situație contractul de administrare și contractele de prestări servicii conexe se modifică de drept, noile condiții fiind obligatorii începând cu data stabilită pentru intrarea în vigoare a actului normativ modificator.

Art. 6. Încalcarea de către **REZIDENT** a oricăror obligații stabilite prin contractul de administrare și contractele de servicii conexe da dreptul **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** industrial de a suspenda obligația de a presta serviciile contractate, până la îndeplinirea integrală a obligațiilor **REZIDENTULUI**. Ordinea serviciilor care pot fi suspendate de către **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial este următoarea:

1. întreruperea furnizării utilităților conform clauzelor menționate în contract.
2. suspendarea altor servicii, pentru încălcarea obligațiilor stabilite contractual.
3. interzicerea accesului la infrastructura comună, pentru încălcarea obligațiilor stabilite contractual.
4. rezilierea contractelor de locațiune în cazul **REZIDENTILOR** care au calitatea de locatari.

CAP. X REGLEMENTARI PRIVIND ACTIVITĂȚILE DESFĂȘURATE DE CĂTRE REZIDENTII PARCULUI INDUSTRIAL

Art. 1. REZIDENTII parcului industrial au obligația de a menține, pe întreaga durată de derulare a contractului de administrare:

- Obiectul de activitate principal și activitatea declarată în contract; acestea pot fi modificate cu notificarea prealabilă a **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** industrial și acordarea unui termen de minim 10 zile lucrătoare pentru ca **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial să decidă continuarea contractului de administrare sau rezilierea acestuia.
- Toate autorizațiile avizele și permisele solicitate de actele normative în vigoare pentru desfășurarea activității;
- Toate declarațiile și garanțiile stabilite contractual; acestea pot fi modificate prin act adițional la contractul de administrare și/sau contractele de prestări servicii conexe.
- Respectarea oricăror obligații cu privire la protecția muncii în cadrul unității proprii

REZIDENTULUI.

Art. 2. ADMINISTRATORUL PARCULUI industrial poate sprijini **REZIDENTUL** parcului industrial în obținerea oricăror avize, premise sau autorizații, la solicitarea **REZIDENTULUI** interesat, însă nu este responsabil de efectiva autorizare sau avizare a activității **REZIDENTULUI**.

Art. 3. ADMINISTRATORUL PARCULUI industrial nu poate fi ținut responsabil de niciun rezultat produs ca urmare a nerespectării de către **REZIDENT** a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată.

CAP. XI REGLEMENTARI PRIVIND ALTE OBLIGATII ALE REZIDENTILOR

Art. 1. REZIDENTII parcului industrial au obligația de a aduce de îndată la cunostința **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** industrial existența oricărei defectiuni, nefuncționalități, incidente, dispute între **REZIDENTI** etc., ce pot afecta funcționarea parcului industrial, precum și calitatea și continuitatea serviciilor conexe prestate de către **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial.

Art. 2. REZIDENTII parcului industrial trebuie să se abțină de la orice fel de manifestări, acțiuni, declarații, comunicări publice care aduc atingere reputației și bonității parcului industrial.

Art. 3. REZIDENTII au obligația de a iniția concilierea oricărei dispute intervenite între **REZIDENTUL** în cauză și **ADMINISTRATORUL PARCULUI**, anterior formulării unei cereri în justiție.

Art. 4. REZIDENTII parcului industrial au obligația de a colabora cu **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial în relația cu orice autoritate, instituție sau entitate de drept public și de a furniza informațiile solicitate de acestea.

CAP. XII SANCTIUNI

Art.1. Pentru nerespectarea acestor reguli, în afara de cele pentru care legislația în vigoare prevede sancțiuni specifice, **ADMINISTRATORUL PARCULUI** va aplica **REZIDENTILOR**, pentru fiecare abatere, o penalitate în cuantum de 2% din valoarea pe o lună a Contractului de locațiune, ocazie cu care va fi încheiat un proces-verbal, efectuat de către personalul împuternicit prin dispoziție a **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** iar **REZIDENTILOR**, proprietari ai terenurilor, suplimentar față de prevederile menționate la CAP IX, Art. 6, Pct. a), b) și c) li se va interzice accesul terților către unitatea **REZIDENTULUI**, pentru încălcarea obligațiilor stabilite contractual ce durează de mai bine de 10 zile lucrătoare.

Art.2. Dacă după aplicarea sancțiunii, personalul **REZIDENTULUI** continuă să ignore regulile stabilite conform CAP. I, II, III, IV, și V, din autovehiculul sau persoana responsabilă de încălcarea regulamentului nu va mai avea acces în incinta Parcului Industrial.

Art.3. Dacă după aplicarea a mai mult de 5 (cinci) sancțiuni, încălcarea acestui regulament continuă, contractul de LOCAȚIUNE se consideră reziliat de plin drept, fără nici o altă formalitate și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești/tribunal arbitrar, iar **REZIDENTUL** evacuează spațiul.

CAP. XIII ALTE CLAUZE

Art.1. ADMINISTRATORUL PARCULUI își rezervă dreptul de a modifica, completa sau renunță 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 **REZIDENTULUI** în sensul modificărilor intervenite.

ANEXA NR. 1
REGULAMENT
DE ACCES SI PARCARE AL AUTOVEHICULELOR
ÎN INCINTA SEMA PARC

1. Accesul autovehiculelor în incinta SEMA PARC este permis numai în baza cardului de acces eliberat conform clauzelor contractuale și/sau a tichetului de acces eliberat de sistemul de control acces pentru fiecare autovehicul în parte la intrarea în parcul industrial și/sau în baza aprobării speciale a Sema Parc S.A.
2. Accesul cu autovehiculul în incinta parcului industrial Sema Parc, prin solicitarea emiterii tichetului de acces sau prin introducerea/folosirea cardului de acces, reprezintă acordul tacit al conducătorului auto privind aplicarea întocmai a dispozițiilor prezentului regulament inclusiv a prevederilor referitoare la respectarea regulilor de circulație, acces, parcare, conducătorul auto asumându-și repararea prejudiciului produs din încălcarea prezentelor prevederi.
3. Administratia Sema Parc își rezervă dreptul de a interzice accesul anumitor autovehicule în incinta parcului dacă se constată că conducătorii auto au încălcat prezentul regulament cu bună știință sau în mod repetat.
4. Avariarea barierelor de la portile de acces și intrarea sau ieșirea autovehiculelor fără a respecta dispozițiile de mai sus, inclusiv prin forțarea barierelor (iesirea sau intrarea în spatele altui autovehicul, fără folosirea cardului de acces sau fără ridicarea tichetului de acces), este considerată abatere de la Regulament și atrage după sine obligația achitării unei taxe suplimentare de **400 lei (TVA inclusă)**, pentru fiecare dintre autovehiculele implicate.
5. Tarif de acces: **5 (cinci) lei, TVA inclus**, pentru prima ora de staționare, precum și pentru fiecare oră de staționare suplimentară.
6. Autovehiculul pentru accesul caruia a fost solicitat tichet de acces poate staționa în incinta SEMA PARC pentru o perioadă de maximum 48 de ore.
7. Contravaloarea taxei de acces și/sau de parcare se achită prin numerar/card la automatul de plată sau online prin intermediul aplicației pentru mobil Sema Parking.
8. Contravaloarea taxei suplimentare de parcare se achită la automatul de plată.
9. Pierderea tichetului de acces se sancționează cu o taxă suplimentară de **200 lei (TVA inclusă)**.
10. Administratia SEMA PARC nu are nici o responsabilitate pentru recuperarea tichetelor pierdute.
11. Viteza maximă de circulație a autovehiculelor pe aleile interioare din cadrul SEMA PARC este de 20 km/h. Sunt interzise întrecerile între autovehicule, realizarea de derapaje controlate, orice alte

manifestări care pot provoca perturbări fonice sau prejudicii materiale. Penalizarea pentru astfel de manifestări este de **500 lei** pentru fiecare autovehicul implicat și interzicerea accesului ulterior în incinta Sema Parc.

- 12.** Toti conducătorii auto sunt obligați să respecte indicatoarele rutiere din incinta SEMA PARC și să oprească la semnalul agentului de paăa pentru control sau, dacă este cazul, să prezinte actele de proveniență pentru mărfurile transportate.
- 13.** Parcarea/stationarea autovehiculelor se va face numai în zonele special amenajate și marcate corespunzător.
- 14.** Vizitatorii pot parca autovehiculele numai in zonele marcate și semnalizate prin inscripția PARCARE VIZITATORI sau pe locurile alocate prin contract societătilor pe care le vizitează, cu acordul acestora.
- 15.** Este interzisă parcarea și/sau staționarea în fața barierelor de la porțile de acces, pe alei, pe spațiile verzi, în intersecții, abandonarea autovehiculelor sau efectuarea de reparații, schimburi de anvelope, spălarea sau curățarea autovehiculelor în zonele de parcare sau în oricare altă zonă din incinta Sema Parc. Nerespectarea interdicțiilor de mai sus poate atrage sancțiuni din partea organelor de poliție, conform prevederilor legale aplicabile. Nerespectarea regulilor privind parcarea și/sau stationarea are drept consecința blocarea roților autovehiculului.
- 16.** Taxarea suplimentară de parcare pentru deblocarea roților este de **200 lei (TVA inclusă)**.
- 17.** Se interzice lăsarea în autovehicule a copiilor minori, a animalelor de companie, a substanțelor ușor inflamabile sau a obiectelor de valoare.
- 18.** Conducătorii auto, clienții și vizitatorii acceptă:
- 19.** Să nu organizeze în incinta parcului nicio reuniune politica, manifestație publica, spectacole, concursuri fără acordul Sema Parc;
- 20.** Să nu distribuie materiale publicitare sau alte afise fără acordul scris al Sema Parc.
- 21.** Administratia SEMA PARC nu este responsabilă civil sau penal pentru eventualele daune, pierderi, furturi, vandalism sau incendii produse la autovehiculele parcate/ staționate în incinta parcului industrial.