

REGULAMENT

DE ORGANIZARE, FUNCTIONARE SI DEZVOLTARE

A PARCULUI INDUSTRIAL SEMA PARC

CAP. I DISPOZITII GENERALE

Art.1. Prezentul Regulament este Anexa a contractului de locatiune si reglementeaza principiilor si regulilor de baza in organizarea, functionarea si dezvoltarea Parcului Industrial Sema Parc, cu respectarea dispozitiilor legale si a drepturilor si obligatiilor ce revin atat administratorului parcului, cat si rezidentilor acestuia, circulatia auto si sistemul de parcare al autovehiculelor, curatenia spatiilor exterioare, controlul la portile de acces, regulile proprietatii, taxe speciale, daune la vehicule, sanctiuni. **REZIDENTUL**, prin reprezentantul sau legal, are obligatia de a aduce la cunostinta tuturor angajatilor, contractorilor, agentilor si vizitatorilor sai, precum si oricarei alte persoane ce are legatura cu acesta, continutul regulamentului de conduita.

Regulile mentionate in Anexa nr. 1, se aplica vizitatorilor si persoanelor care tranziteaza parcul industrial. Aceste reguli sunt afisate in mod vizibil la portile de acces, sunt obligatorii pentru toti rezidentii parcului industrial.

Art.2. In cuprinsul prezentului regulament, termenii si expresiile de mai jos, au urmatorul inteles:

1. Administratorul parcului – persoana juridica romana, de drept privat, infiintata in conditiile legii de catre fondatori ce detine titlul de parc industrial eliberat potrivit prevederilor legii de organul de specialitate al administratiei publice centrale, cu atributii de gestionare si administrare a parcului
2. Contravaloare utilitati – sumele de bani stabilite si datorate administratorului de catre rezidentii parcului, in baza contractului de locatiune sau a contractelor de furnizare de utilitati incheiate conform legislatiei specifice
3. Infrastructura parcului industrial – 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, parcuri si servicii de internet
4. 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 alimentare cu energie electrica, retele de telecomunicatii,

rețelele de alimentare cu gaze, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, precum și caile de transport de orice fel edificate pe terenul aferent parcului industrial, parcuri și 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 administratorului 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 maxima de circulație a autovehiculelor pe aleile interioare din cadrul Parcului Industrial este reglementata la 20 km/h.

Art.2. Toti conducătorii auto sunt obligați sa respecte indicatoarele de circulație, ~~montate~~ locuri vizibile, indicatiile agentilor de paza si ale personalului cu functii de conducere din S.C. Sema Parc S.A.

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

Art.4. Este interzisa lasarea autovehiculelor pornite sau cu cheia in contact.

Art.5. Este interzisa staționarea pe timp îndelungat, abandonarea sau efectuarea de ~~reparații~~ la autovehicule pe locurile de parcare, alei, spatii verzi, ori in oricare alt loc din incinta parcului industrial, cu exceptia spatiilor inchiriate unde se desfasoara activitati de service auto autorizate.

Art.6. Este interzisa spălarea autovehiculelor in incinta parcului industrial, cu exceptia locurilor special amenajate in acest sens.

Art.7. Ocuparea sau blocarea cu intenție si in mod repetat a unui loc de parcare ce nu apartine **REZIDENTULUI** este interzisa.

Art.8. Parcare / stationarea autovehiculelor ce apartin vizitatorilor sau clientilor **REZIDENTULUI** se face numai in zonele special amenajate si marcate corespunzator, cu respectarea regulilor aplicabile in aceasta situatie, sau pe locurile de parcare ale **REZIDENTILOR** repartizate prin contract, cu acordul acestora.

Art.9. Este interzisa depozitarea materialelor de orice fel pe spatiile destinate locurilor de parcare.

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

Art.11. Este interzisa oprirea autovehiculelor in zonele marcate cu PERICOL ELECTRIC.

CAP. III CURATENIA SPATIILOR EXTERIOARE

Art.1. **REZIDENTUL** are obligația de a mentine curatenia exterioara a spațiului ~~indist~~, precum si obligatia de a mentine curatenia si de a deszapezi locurile de parcare detinute.

Art.2. **REZIDENTUL** are obligația sa respecte normele de sanatate si securitate in ~~munca~~, aparare impotriva incendiilor si situatii de urgenta, protectie civila si protecția mediului.

Art.3. Este interzisa depozitarea sau aruncarea gunoaielor pe alei, in fata sau in jurul spațiului închiriat.

Art.4. Este interzisa depozitarea deseurilor, a obiectelor de mobilier, echipamente sau orice alte materiale in oricare din spatiile comune, spatiile exterioare, spatiile verzi, trotuare, etc.

Art.5. Este interzisa aruncarea tigarilor aprinse sau consumate in cosurile de gunoi, pe carosabil sau pe aleile interioare ale parcului. Pentru pastrarea unui ambient placut si evitarea pericolelor de incendiu este obligatorie folosirea scrumierelor existente amplasate in incinta.

Art.6. Este interzisa pozarea de cabluri electrice si de telecomunicatii, pe acoperisul sau/si pe fatada cladirilor, fara instiintare prealabila si asistenta reprezentantilor desemnati ai SEMA PARC.

CAP. IV CONTROLUL LA PORTILE DE ACCES

Art.1. Toate autovehiculele au obligația sa oprească la semnalul agentului de paza pentru control sau daca este cazul sa prezinte actele de proveniența a mărfurilor.

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

Art.3. In cazul pierderii sau deteriorarii cardului de acces, **REZIDENTUL** va fi obligat la plata contravalorii acestuia. In cazul pierderii tichetului de acces, se vor pune in aplicare prevederile mentionate in Anexa nr. 1.

Art.4. Agentul de paza poate:

- interzice accesul pietonal sau/ si accesul auto;
- sa asigure evacuarea din incinta a oricarei persoane recalcitrante, ce manifesta un comportament indisciplinat la adresa Administratiei Sema Parc, a rezidentilor sau a vizitatorilor acestora, sau oricaror persoane ce desfasoara un raport contractual cu Sema Parc, comportament de natura sa produca prejudicii de orice fel si care perturba activitatea locatarilor precum si bunul mers al parcului industrial, putand, la nevoie, sa apeleze la organele abilitate;
- sa actioneze pentru prevenirea infractiunilor si contravențiilor;
- sa nu permita niciunei persoane filmarea sau fotografierea in incinta obiectivului decat daca a fost obtinut in prealabil acordul scris al SEMA PARC;
- atrage atentia conducatorilor autovehiculelor care nu respecta regulile de circulatie in incinta Parcului Industrial;
- interveni in orice moment pentru aplanarea oricarui conflict.

Art.5. Accesul cu autovehiculul in incinta parcului industrial Sema Parc, prin solicitarea emiterii tichetului de acces sau prin introducerea/folosirea cardului de acces, reprezinta acordul tacit al conducatorului auto privind aplicarea intocmai a dispozitiilor prezentului regulament inclusiv a prevederilor referitoare la respectarea regulilor de circulatie, acces, parcare, conducatorul auto

asumandu-si, repararea prejudiciului produs din incalcarea prezentelor prevederi.

CAP. V DAUNE LA VEHICULE

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

CAP. VI REGULILE PROPRIETATI

Art.1. Sa foloseasca spatiul inchiriat, spatiile comune si toate echipamentele conform utilizarii normale a cladirii, intr-un mod in care sa nu-i deranjeze sau sa le provoace daune celorlalti chiriasi ai **ADMINISTRATORULUI PARCULUI**.

Art.2. REZIDENTUL este responsabil pentru uzura peste gradul normal de uzura a spatiului si va raspunde in consecinta.

Art.3. REZIDENTUL nu va folosi si nu va permite utilizarea spatiului intr-un alt scop decat cu privire la activitatile specifice pentru care a fost inchiriat spatiul, astfel cum este prevazut la obiectul contractului.

Art.4. Sa nu aduca sau sa nu permita introducerea in spatiu a materialelor periculoase a caror posesie sau pastrare este interzisa de lege sau de regulamentele locale.

Art.5. REZIDENTUL declara si garanteaza ca instalatiile proprii si activitatea sa nu depasesc nivelul normal al pericolului de incendiu.

Art.6. Masinile industriale si echipamentele ce apartin **REZIDENTULUI** si care pot produce zgomot sau vibratii ce pot fi transmise structurii cladirii sau celorlalti **REZIDENTI** vor fi amplasate si intretinute de catre acesta pe cheltuiala sa cu dispozitive de eliminare a trepidatiilor si zgomotelor.

Art.7. Nu este permisa nicio lucrare de recompartimentare, zugravire, instalare de sisteme de orice tip sau care implica perforare, taiere sau alterare a suprafetelor interioare si exterioare spatiului inchiriat fara acordul prealabil scris din partea **ADMINISTRATORULUI PARCULUI**.

Art.8. REZIDENTUL este direct raspunzator de plata tuturor costurilor, pierderilor sau daunelor produse ca urmare a nerespectarii prezentelor reguli de catre acesta, subchiriasi, angajati, contractori, agenti si vizitatorii sai, precum si de catre orice alta persoana ce are legatura cu **REZIDENTUL**.

Art.9. Intrucat in interiorul parcului industrial exista si zone supravegheate video, orice persoana care patrunde in incinta parcului este de acord cu privire la supravegherea video realizata de **ADMINISTRATORUL PARCULUI**, precum si cu privire la prelevarea, stocarea si folosirea justificata a imaginilor rezultate in care apare respectiva persoana.

Art.10. Este interzis fumatul in incinta spatiilor inchiriate si sau a spatiilor comune indiferent daca sunt accesibile publicului sau destinate utilizarii colective, indiferent ca acestea se afla in incinta unor cladiri sau sunt de sine statatoare, atata timp cat reprezinta spatii publice inchise in acceptiunea legii.

Orice eventuale prejudicii aduse **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** prin nerespectarea de catre **REZIDENT**, angajatii, colaboratorii, agentii sau vizitatorii acestuia a obligatiei de a nu fuma in spatiile publice inchise, vor fi integral suportate de catre **REZIDENT**, acesta urmand sa isi recupereze prejudiciul de la persoana in culpa, daca isi manifesta vointa in acest sens.

In oricare dintre situatii, **ADMINISTRATORUL PARCULUI** nu isi asuma niciun fel de raspundere privind respectarea acestei obligatii legale de catre **REZIDENTII** parcului sau angajatii, colaboratorii, agentii, vizitatorii acestuia, in sarcina acestuia nefiind retinuta nicio obligatie sau raspundere in acest sens.

In cazul constatarii de catre **ADMINISTRATORUL PARCULUI** a incalcarii acestei obligatii, va proceda la aplicarea sanctiunilor prevazute de prezentul Regulament precum si la recuperarea eventualelor amenzi aplicate **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** de catre organele in drept, daca este cazul.

CAP.VII REGLEMENTARI PRIVIND INFRASTRUCTURA PARCULUI INDUSTRIAL

Art. 1. Constituie infrastructura parcului industrial constructiile, instalatiile, partile componente din sistemele de alimentare cu energie electrica, retelele de telecomunicatii, retelele dealimentare cu gaze, retelele de alimentare cu apa, retelele de canalizare aferente unitatilor existente in cadrul parcului industrial.

Art. 2. Administratorul parcului industrial detine in administrare intreaga infrastructura a parcului, are drept discretionar asupra acesteia, si poate aduce orice modificari pe care le apreciaza ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor **REZIDENTILOR** parcului industrial.

Art. 3. **REZIDENTUL** parcului industrial care a edificat pe terenul proprietatea sa o constructie (unitate) sau elemente de retele de utilitati este proprietarul exclusiv al acestora si are un drept discretionar in ceea ce priveste proprietatea sa. Cu toate acestea, **ADMINISTRATORUL PARCULUI** are drept de acces la orice elemente ce tin de infrastructura parcului industrial, chiar situate pe proprietatea **REZIDENTULUI** parcului industrial, in vederea verificarii respectarii obligatiilor **REZIDENTULUI**, stabilite contractual sau prin regulamente, si a asigurarii functionarii optime a parcului industrial, cu notificarea prealabila a **REZIDENTULUI**. **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial nu are obligatia de a notifica accesul in ipoteza in care accesul este necesar efectuarii unor reparatii urgente, remedierii unor probleme tehnice, limitarii unor pagube.

Art. 4. Refuzul **REZIDENTULUI** de a permite accesul **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** industrial in oricare din conditiile de mai sus da dreptul administratorului de a suspenda de indata si fara preaviz prestarea serviciilor de furnizare/distributie pana la permiterea accesului.

Art. 5. **REZIDENTUL** parcului industrial are obligatia de a obtine toate autorizatiile, permisele si avizele prevazute de legislatia in vigoare in ceea ce priveste activitatile desfasurate in cadrul unitatii.

Art. 6. Toti **REZIDENTII** parcului industrial au obligatia de a incheia si mentine valabile pe intreaga durata de derulare a contractului de administrare polite de asigurare pentru raspundere civila, bunuri mobile/imobile, risc de activitate etc, in limitele, conditiile si termenele mentionate in contracte. De asemenea, **REZIDENTII** care gestioneaza un spatiu in calitate de chirias au obligatia de a incheia polite de asigurare pentru raspundere civila a chirasului fata de proprietar, respectiv administratorul parcului industrial, in limitele, termenii si conditiile mentionate in contract. Valoarea riscului asigurat se va determina contractual, in functie de tipul de activitate desfasurat de rezident conform contractului de administrare. Aceste polite de asigurare vor fi incheiate fara clauza de regres impotriva **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** industrial si/sau a oricaror dintre prepusii/colaboratorii acestuia.

Art. 7. Niciun **REZIDENT** al parcului industrial nu poate aduce modificari infrastructurii parcului industrial fara acordul prealabil scris al **ADMINISTRATORULUI PARCULUI**. De asemenea, avand in vedere stransa legatura tehnica intre infrastructura aflata in proprietatea administratorului si elementele de retele de utilitati aflate in proprietatea **REZIDENTILOR**, orice **REZIDENT** are obligatia de a informa in scris, in prealabil, **ADMINISTRATORUL PARCULUI** cu privire la orice modificare adusa retelelor de utilitati aflate in proprietatea sau gestiunea **REZIDENTULUI**, in vederea analizarii impactului acesteia asupra infrastructurii parcului intr-un termen de maxim 24 de ore. In cazul in care **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial nu este informat, se va atrage raspunderea **REZIDENTULUI** in cauza.

Art. 8. **REZIDENTII** care efectueaza modificari la reseaua exclusiva fara a fi informat in scris, in prealabil, **ADMINISTRATORUL PARCULUI**, raspund in mod direct si nemijlocit pentru orice pagube create parcului industrial sau **REZIDENTILOR** acestuia.

Art. 9. Infrastructura comuna reprezinta 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 alimentare 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, parcare si servicii de internet.

Art. 10. REZIDENTII au obligatia de a folosi cu diligena unui bun proprietar infrastructura comuna a parcului industrial, in limitele trasate de catre **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial. De asemenea, **REZIDENTII** au obligatia de a informa **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial cu privire la orice defectiune sau degradare a infrastructurii comune, in vederea limitarii impactului acesteia asupra functionarii parcului industrial.

Art. 11. Niciun **REZIDENT** al parcului industrial nu are dreptul de a folosi in scopuri exclusive infrastructura comuna sau de a aduce orice fel de modificari acesteia, cum ar fi, dar fara a se limita la: amplasarea de utilaje/autovehicule/amenajari temporare pe spatiile comune, imprejmuirea spatiilor comune, abandonarea de bunuri, limitarea accesului oricarui **REZIDENT** la spatiile comune, etc.

Art. 12. ADMINISTRATORUL PARCULUI industrial are dreptul de a lua orice masuri in vederea inlaturarii oricaror obstacole, restrangeri, limitari, etc., aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmand a fi suportate de catre **REZIDENTUL** culpabil. Astfel de masuri pot cuprinde, fara a se limita la, indepartarea obstacolului, ridicarea bunurilor abandonate, refuzul accesului mijloacelor de transport si/sau utilajelor care pot periclita, in opinia **ADMINISTRATORULUI PARCULUI**, infrastructura comuna etc.

Art. 13. REZIDENTII parcului industrial au obligatia de a respecta legislatia in vigoare precum si normele stabilite in acest sens prin prezentul regulament, in ceea ce priveste circulatia in interiorul parcului industrial, precum si obligatia de a lua toate masurile de siguranta 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 priveste 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 si are deplina libertate de contractare in ceea ce priveste alegerea **REZIDENTILOR** parcului industrial, precum si

conditiile contractuale specifice fiecarui **REZIDENT** in parte. Adoptarea prin regulamente a unui contract cadru de administrare/locatiune si contracte de servicii conexe da dreptul persoanei interesate sa devina **REZIDENT** al parcului la incheierea unui contract continand cel putin prevederile stabilite in contractele cadru, urmand ca elementele particulare sa fie stabilite in baza unui acord al partilor.

Art. 2. ADMINISTRATORUL PARCULUI industrial asigura accesul tuturor **REZIDENTILOR** parcului industrial la intreaga gama de servicii conexe prestate, urmand ca toate conditiile contractuale specifice sa faca obiectul unei negocieri directe si individuale. De asemenea, serviciile conexe cu caracter particular si special necesitate de activitatea unui **REZIDENT** pot fi contractate de catre **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial, la solicitarea **REZIDENTULUI** interesat, numai in baza unui acord intre **ADMINISTRATORUL PARCULUI** si **REZIDENTUL** in cauza.

Art. 3. Pentru serviciile conexe prestate de catre **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial, acesta este indreptatit sa primeasca contravaloarea utilitatilor furnizate, conform facturilor emise.

Art. 4. Contractele de administrare si contractele de prestari servicii conexe reprezinta legea partilor si sunt obligatorii pentru partile semnatare. Conform dispozitiilor legale, regulamentele emise de catre **ADMINISTRATORUL PARCULUI** modifica /completeaza de drept aceste contracte, de la data intrarii lor in vigoare.

Art. 5. ADMINISTRATORUL PARCULUI industrial nu poate fi tinut de nicio prevedere a contractului de administrare si contractelor de prestari servicii in cazul in care un act normativ cu caracter general intervenit ulterior semnarii acestor contracte modifica conditiile contractuale stabilite initial. Astfel de situatii pot privi, cu titlu exemplificativ, modificarea cotei TVA in vigoare la data semnarii contractelor, modificarea conditiilor de autorizare a unei lucrari, modificarea conditiilor de prestare a unui serviciu, modificarea unor indici de raportare avuti in vedere de parti la stabilirea unor obligatii, abrogarea oricaror facilitati legale acordate in favoarea parcului etc. In aceasta situatie contractul de administrare si contractele de prestari servicii conexe se modifica de drept, noile conditii fiind obligatorii incepand cu data stabilita pentru intrarea in vigoare a actului normativ modifier.

Art. 6. Incalcarea de catre **REZIDENT** a oricaror obligatii stabilite prin contractul de administrare si contractele de servicii conexe da dreptul **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** industrial de a suspenda obligatia de a presta serviciile contractate, pana la indeplinirea integrala a obligatiilor **REZIDENTULUI**. Ordinea serviciilor care pot fi suspendate de catre **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial este urmatoarea:-

1. intreruperea furnizarii utilitatilor conform clauzelor mentionate in contract.
2. suspendarea altor servicii, pentru incalcarea obligatiilor stabilite contractual
3. interzicerea accesului la infrastructura comuna, pentru incalcarea obligatiilor stabilite contractual.
4. rezilierea contractelor de locatiune in cazul **REZIDENTILOR** care au calitatea de locatari.

CAP. X REGLEMENTARI PRIVIND ACTIVITATILE DESFASURATE DE CATRE REZIDENTII PARCULUI INDUSTRIAL

Art. 1. REZIDENTII parcului industrial au obligatia de a mentine, pe intreaga durata de derulare a contractului de administrare:

- Obiectul de activitate principal si activitatea declarata in contract; acestea pot fi modificate cu notificarea prealabila a **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** industrial si acordarea unui termen de minim 10 zile lucratoare pentru ca **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial sa decida continuarea contractului de administrare sau rezilierea acestuia.
- Toate autorizatiile, avizele si permisele solicitate de actele normative in vigoare pentru desfasurarea activitatii;
- Toate declaratiile si garantiile stabilite contractual; acestea pot fi modificate prin act additional la contractul de administrare si/sau contractele de prestari servicii conexe.
- Respectarea oricaror obligatii cu privire la protectia muncii in cadrul unitatii proprii **REZIDENTULUI**.

Art. 2. ADMINISTRATORUL PARCULUI industrial poate sprijini **REZIDENTUL** parcului industrial in obtinerea oricaror avize, premise sau autorizatii, la solicitarea **REZIDENTULUI** interesat, inasa nu este responsabil de efectiva autorizare sau avizare a activitatii **REZIDENTULUI**.

Art. 3. ADMINISTRATORUL PARCULUI industrial nu poate fi tinut responsabil de niciun rezultat produs ca urmare a nerespectarii de catre **REZIDENT** a obligatiilor legale referitoare la activitatea desfasurata.

CAP. XI REGLEMENTARI PRIVIND ALTE OBLIGATII ALE REZIDENTILOR

Art. 1. REZIDENTII parcului industrial au obligatia de a aduce de indata la cunostinta **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** industrial existenta oricarei defectiuni, nefunctionalitati, incidente, dispute intre **REZIDENTI** etc., ce pot afecta functionarea parcului industrial, precum si calitatea si continuitatea serviciilor conexe prestate de catre **ADMINISTRATORUL PARCULUI** industrial.

Art. 2. REZIDENTII parcului industrial trebuie sa se abtina de la orice fel de manifestari, actiuni, declaratii, comunicari publice care aduc atingere reputatiei si bonitatii parcului industrial.

Art. 3. REZIDENTII au obligatia de a initia concilierea oricarei dispute intervenite intre **REZIDENTUL** in cauza si **ADMINISTRATORUL PARCULUI**, anterior formularii unei cereri in justitie.

Art. 4. REZIDENTII parcului industrial au obligatia de a colabora cu **ADMINISTRATORUL**

PARCULUI industrial in relatia cu orice autoritate, institutie sau entitate de drept public si de a furniza informatiile solicitate de acestea.

CAP. XII SANCTIUNI

Art.1. Pentru nerespectarea acestor reguli, in afara de cele pentru care legislatia in vigoare prevede sanctiuni specifice, **ADMINISTRATORUL PARCULUI** va aplica **REZIDENTILOR**, pentru fiecare abatere, o penalitate in cuantum de 2% din valoarea pe o luna a Contractului de locatiune, ocazie cu care va fi încheiat un proces-verbal, efectuat de către personalul împuternicit ~~prin~~ ^{în} dispoziție a **ADMINISTRATORULUI PARCULUI** iar **REZIDENTILOR**, proprietari a terenurilor, suplimentar fata de prevederile mentionate la CAP IX, Art. 6, Pct. a), b) si c) li se va interzice accesul tertilor catre unitatea **REZIDENTULUI**, pentru incalcarea obligatiilor stabilite contractual ce dureaza de mai bine de 10 zile lucratoare.

Art.2. Daca după aplicarea sancțiunii, personalul **REZIDENTULUI** continua sa ignore regulile stabilite conform CAP. I, II, III, IV, si V, din autovehiculul sau persoana responsabila de încălcarea regulamentului nu va mai avea acces in incinta Parcului Industrial.

Art.3. Daca după aplicarea a mai mult de 5 (cinci) sancțiuni, încălcarea acestui ~~regulament~~ continua, contractul de LOCATIUNE se considera reziliat de plin drept, fara nici o alta formalitate si fara intervenția vreunei instanțe judecatoresti/tribunal arbitrar, iar **REZIDENTUL** ~~cauza~~ ^{va} ~~pași~~ ^{pași} spațiul.

CAP. XIII ALTE CLAUZE

Art.1. **ADMINISTRATORUL PARCULUI** isi rezerva dreptul de a modifica, completa sau renunta la prezentele reguli precum si dreptul de a institui si alte reguli care, periodic, pot fi necesare pentru siguranta, grija si curatenia Proprietatii si a persoanelor care o utilizeaza, cu instiintarea prealabila a **REZIDENTULUI** in sensul modificarilor intervenite.

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

1. Accesul autovehiculelor in incinta SEMA PARC este permis numai in baza cardului de acces eliberat conform clauzelor contractuale si/sau a tichetului de acces eliberat de sistemul de control acces pentru fiecare autovehicul in parte la intrarea in parcul industrial si/sau in baza aprobarii speciale a S.C. Sema Parc S.A.
2. Accesul cu autovehiculul in incinta parcului industrial Sema Parc, prin solicitarea emiterii tichetului de acces sau prin introducerea/folosirea cardului de acces, reprezinta acordul tacit al conducatorului auto privind aplicarea intocmai a dispozitiilor prezentului regulament inclusiv a prevederilor referitoare la respectarea regulilor de circulatie, acces, parcare, conducatorul auto asumandu-si repararea prejudiciului produs din incalcarea prezentelor prevederi.
3. Administratia Sema Parc isi rezerva dreptul de a interzice accesul anumitor autovehicule in incinta parcului daca se constata ca conducatorii auto au incalcat prezentul regulament cu buna stiinta sau in mod repetat.
4. Intrarea sau iesirea autovehiculelor fara a respecta dispozitiile de mai sus, inclusiv prin fortarea barierei, este considerata abatere de la regulament si atrage dupa sine obligativitatea achitarii unei taxe suplimentare de 50 lei (TVA inclus).
5. Tarif de acces : 2 (doi) lei, TVA inclus, pentru prima ora de stationare; 1 (unu) leu/ora, TVA inclus, pentru urmatoarele ore de stationare.
6. Autovehiculul pentru accesul caruia a fost solicitat tichet de acces poate stationa in incinta SEMA PARC pentru o perioada de maximum 48 de ore.
7. Contravaloarea taxei de acces se achita la automatul de plata sau la casierie.
8. Contravaloarea taxei suplimentare de parcare se achita la casierie pana la ora 19.00 in zilele de luni pana vineri. In cazul in care aceasta taxa suplimentara nu se achita pana la ora mentionata aceasta poate fi achitata in ziua urmatoare sau in prima zi lucratoare.
9. Pierderea tichetului de acces se sanctioneaza cu o taxa suplimentara de parcare de 50 lei (TVA inclus) .
10. Administratia SEMA PARC nu are nicio responsabilitate pentru recuperarea tichetelor pierdute.
11. Viteza maxima de circulatie a autovehiculelor pe aleile interioare din cadrul SEMA PARC este de 20 km/h.

12. Toti conducatorii auto sunt obligati sa respecte indicatoarele rutiere din incinta SEMA PARC si sa opreasca la semnalul agentului de paza pentru control sau, daca este cazul, sa prezinte actele de provenienta pentru marfurile transportate.
13. Parcarea/stationarea autovehiculelor se va face numai in zonele special amenajate si marcate corespunzator.
14. Vizitatorii pot parca autovehiculele numai in zonele marcate si semnalizate prin inscriptia PARCARE VIZITATORI sau pe locurile alocate prin contract societatilor pe care le viziteaza, cu acordul acestora.
15. Este interzisa parcarea/stationarea in fata barierelor de la portile de acces, pe alei, spatii verzi, in intersectii, abandonarea autovehiculelor sau efectuarea de reparatii in zonele de parcare ori in oricare alta zona din incinta SEMA PARC.
16. Nerespectarea regulilor privind parcarea si/sau stationarea are drept consecinta blocarea rotilor autovehiculului.
17. Taxarea suplimentara de parcare pentru deblocarea rotilor este de 50 lei (TVA inclus).
18. Se interzice lasarea in autovehicule a copiilor minori, a animalelor de companie, a substantelor usor inflamabile sau a obiectelor de valoare.
19. Conducatorii auto, clientii si vizitatorii accepta:
20. sa nu organizeze in incinta parcului nicio reuniune politica, manifestatie publica, spectacole, concursuri fara acordul Sema Parc;
21. sa nu distribuie materiale publicitare sau alte afise fara acordul scris al Sema Parc.
22. Administratia SEMA PARC nu este responsabila civil sau penal pentru eventualele daune, pierderi, furturi, vandalism sau incendii produse la autovehiculele parcate/stationate in incinta parcului industrial.