

REGULAMENT DE ORGANIZARE, FUNCTIONARE SI DEZVOLTARE A COMPLEXULUI INDUSTRIAL RAINBOW

CAP. I DISPOZITII GENERALE

Art.1. **RAINBOW COMPANY PRODUCTION S.R.L.** este proprietarul **Complexului Industrial** situat in Str. Izvorului, nr. 3, Comuna Clinceni, Judetul Ilfov, Romania, cu acces din Sos. Alexandriei, nr. 308, Oras Bragadiru, Judetul Ilfov, Romania.

Art.2. Prezentul Regulament constituie Anexa la contractul de locatiune si reglementeaza principiile si regulile de baza in organizarea, functionarea si dezvoltarea Complexului Industrial, cu respectarea dispozitiilor legale si a drepturilor si obligatiilor ce revin atat administratorului complexului, cat si rezidentilor acestuia, circulatia auto si sistemul de parcare al autovehiculelor, curatenia spatiilor exterioare, controlul la porțile 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 prezentului regulament.

Art.3. In cuprinsul prezentului regulament, termenii si expresiile de mai jos, au urmatorul inteles:

a. **Administratorul complexului** – persoana juridica romana, de drept privat, infiintata in conditiile legii, proprietar al complexului, avand atributii exclusive de gestionare si administrare a complexului.

b. **Contravaloare utilitati** – sumele de bani stabilite si datorate administratorului de catre rezidentii complexului, in baza contractului de locatiune.

c. **Infrastructura Complexului 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, puturi de apa si retelele acestora ,posturi de transformare, retele de termoficare cai de transport, drumuri si alei pietonale edificate.

d. **Infrastructura comuna** – parte integranta din infrastructura Complexului Industrial ce consta din partile destinate folosintei comune de catre toti rezidentii complexului, a constructiilor, instalatiilor, partilor componente din sistemele de alimentare cu energie electrica, retele 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 complexului industrial, inclusiv parcuri si servicii de internet.

e. **Infrastructura exclusiva** – parte integranta din infrastructura Complexului Industrial formata 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 complexului industrial.

f. **Penalitati** – daune-interese compensatorii evaluate anticipat prin intermediul contractelor de locatiune si a prezentului regulament, datorate de catre rezidentii care incalca obligatiile ce izvorasc din dispozitiile prezentului regulament si/sau din dispozitiile contractului de administrare si prestari de servicii conexe sau din contractul de locatiune.

g. **Regulamente** – acte juridice unilaterale elaborate de catre administratorului complexului cu forta obligatorie fata de toti rezidentii complexului, care reglementeaza modalitatea concreta de organizare si functionare a complexului industrial.

h. **Rezidentul complexului** – orice operator economic, persoana juridica romana si/sau straina, ONG-uri, institutii de cercetare si alte unitati si cei care nu au personalitate juridica, care functioneaza conform legii si desfasoara activitati economice, de productie, de depozitare, de cercetare stiintifica, logistice etc., in cadrul complexului industrial, in temeiul unui contract de locatiune incheiat cu administratorul complexului.

CAP. II REGULI DE ACCES PIETONAL, CIRCULATIE AUTO SI PARCARI

Art.1. Viteza maxima de circulatie a autovehiculelor pe aleile interioare din cadrul Complexului Industrial este reglementata la **20 km/h**. Sunt interzise intregerile intre autovehicule, realizarea de derapaje controlate, orice alte manifestari care pot provoca perturbari fonice sau prejudicii materiale. Penalizarea pentru astfel de manifestari este de **500 lei** pentru fiecare autovehicul implicat si interzicerea accesului ulterior in incinta complexului industrial.

Art.2. Toti conducatorii auto sunt obligati sa respecte indicatoarele de circulatie, montate in locuri vizibile, indicatiile agentilor de paza si ale personalului cu functii de conducere din cadrul RAINBOW COMPANY PRODUCTION S.R.L.

Art.3. Agentul de paza poate:

- sa reglementeze accesul pietonal sau/si accesul auto;
- sa asigure evacuarea din incinta a oricarei persoane recalcitrante, cu manifestari antisociale sau aflati in stare de ebrietate ce manifesta un comportament indisciplinat sau indecent la adresa administratiei complexului industrial, a rezidentilor sau a vizitatorilor acestora, sau oricaror persoane ce desfasoara un raport contractual cu proprietarul, 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 publice 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 administratorului complexului;
- atrage atentia conducatorilor autovehiculelor care nu respecta regulile de circulatie si de parcare din incinta complexului industrial;
- interveni in orice moment pentru aplanarea oricarui conflict.

Art.4. Este interzisa parcare autovehiculelor pe alte locuri decat cele repartizate prin contractul de inchiriere.

Art.5. Este interzisa lasarea autovehiculelor pornite sau cu cheia in contact.

Art.6. Este interzisa stationarea pe timp indelungat, abandonarea sau efectuarea de reparatii la autovehicule pe locurile de parcare, alei, spatii verzi, ori in oricare alt loc din incinta complexului industrial, cu exceptia spatiilor inchiriate unde se desfasoara activitati de service auto autorizate.

Art.7. Este interzisa spălarea autovehiculelor in incinta complexului industrial, cu exceptia locurilor special amenajate in acest sens cand exista si sunt autorizate ,aceste locuri vor fi amenajate doar cu acceptul scris al administratorului complexului .

Art.8. Ocuparea sau blocarea cu intenție si in mod repetat a unui loc de parcare ce nu apartine **REZIDENTULUI** este interzisa.

Art.9. Parcarea/stationarea autovehiculelor ce apartin vizitatorilor sau clientilor **REZIDENTULUI** (mai putin a masinilor de marfa)se face numai in zonele special amenajate din parcarea exterioara si, cu respectarea regulilor aplicabile in aceasta situatie, sau pe locurile de parcare ale **REZIDENTILOR** repartizate prin contract, cu acordul acestora.

Art.10. Este interzisa depozitarea materialelor de orice fel pe spatiile destinate locurilor de parcare.

Art.11. Accesul pietonal in interiorul Complexului Industrial este gratuit si se face prin legitimare .

Art.12. Este interzisa oprirea autovehiculelor in zonele marcate cu PERICOL ELECTRIC.

Art.13. Parcarea suplimentara se achita zilnic pentru utilizari ocazionale la pretul de **7 euro/zi+tva/autoturism** si **100 euro+tva/luna/autoturism** pentru rezervari lunare, cu exceptia autoutilitarelor cu marfa care au acces in interiorul complexului doar pe perioada in care se efectueaza operatiunea de incarcare-descarcare, fara a bloca caile de acces.

CAP. III CURATENIA SPATIILOR EXTERIOARE

Art.1. **REZIDENTUL** are obligatia de a mentine curatenia exterioara a spatiului inchiriat, precum si obligatia de a mentine curatenia si de a dezapezi locurile de parcare detinute.In cazul in care in zona limitrofa spatiului inchiriat se afla gunoai si bunuri abandonate ,administratorulu va factura rezidentului contravaloarea curateniei spatiului la pretul de 5 euro+TVA /mp .

Art.2. **REZIDENTUL** are obligatia sa respecte normele de sanatate si securitate in munca, aparare impotriva incendiilor si situatii de urgenta, protectie civila si protectia mediului.Este interzisa efetuarea de lucrari improvizate de tipul lucrari elctrice ,instalatii de aer comprimat ,instalatii de aer conditionat sau de frig , instalatii de gaze si termoficare ,fara proiect ,fara avize tehnice,fara autorizatii de la institutiile staltului abilitate (cand este cazul) si fara acordului scris al proprietarului .

Art.3. Este interzisa depozitarea sau aruncarea gunoaielor pe alei, in fata, in jurul spatiului inchiriat sau oriunde in cadrul Complexului Industrial.

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 complexului.Fumatul este interzis in cadrul complexului de productie si depozitare prin exceptie,se pot organiza cu acordul scris al proprietarului locuri speciale de fumat la distanta corecpunzatoare fata de incinte,dotate cu scrumiere si extintoare .

Art.6. Este interzisa postarea de cabluri electrice si de telecomunicatii, pe acoperisul sau/si pe fatada cladirilor,fara avizele legale necesare,fara lucrari executate de o firma specializata si fara instiintare prealabila si asistenta reprezentantilor desemnati ai RAINBOW COMPANY PRODUCTION S.R.L.

CAP. IV DAUNE LA VEHICULE

Art.1. Pentru eventualele daune, furturi, incendii la vehicule, **ADMINISTRATORUL** Complexului Industrial nu este responsabil civil, penal sau in orice alt mod.

CAP. V REGULILE PROPRIETATII

Art.1. **REZIDENTUL** trebuie sa foloseasca spatiul inchiriat, spatiile comune si toate echipamentele, obiectele si instalatiile, in mod rational, conform destinatiei lor, intr-un mod in care sa nu-i deranjeze sau sa le provoace daune celorlalti chiriasi ai complexului. Rezidentul nu poate aduce nici un fel de modificari spatiului inchiriat respectiv instalatiilor cu care acesta este dotat ,decat in conditiile contractului de inchiriere incheiat intre parti .

Art.2. **REZIDENTUL** este responsabil pentru uzura peste gradul normal a spatiului si va raspunde in consecinta in conformitate cu contractul dintre parti .

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 zgometelor.

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

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 Complexului Industrial exista si zone supravegheate video, orice persoana care patrunde in incinta complexului este de acord cu privire la supravegherea video realizata de **ADMINISTRATORUL COMPLEXULUI**, 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 nu sunt accesibile publicului sau sunt 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 **PROPRIETARULUI** 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 COMPLEXULUI** nu isi asuma niciun fel de raspundere privind respectarea acestei obligatii legale de catre **REZIDENTII** complexului sau angajatii, colaboratorii, agentii, vizitatorii acestuia, in sarcina acestuia nefiind retinuta nicio obligatie sau raspundere in acest sens.

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

Ocuparea spatiilor comune se plateste cu 2 euro +tva pe mp si se factureaza in lunile in care rezidentii ocupa spatii neinchiriate .

CAP. VI REGLEMENTARI PRIVIND INFRASTRUCTURA COMPLEXULUI INDUSTRIAL

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

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

Art.3. **ADMINISTRATORUL Complexului Industrial** nu are obligatia de a notifica accesul in spatial inchiriat in ipoteza in care accesul este necesar efectuarii unor reparatii urgente, remedierii unor probleme tehnice, limitarii unor pagube sau constatarii unei situatii de fapt privind exploatarea spatiului inchiriat de catre **REZIDENT**.

Art.4. Refuzul **REZIDENTULUI** de a permite accesul **PROPRIETARULUI Complexului Industrial** in oricare din conditiile de mai sus sau in conditiile contractului ,da dreptul administratorului de a suspenda de indata si fara preaviz prestarea serviciilor de furnizare/distributie a utilitatilor pana la permiterea accesului in spatial inchiriat.

Art.5. **REZIDENTUL** Complexului Industrial are obligatia de a obtine toate autorizatiile, permisele si avizele prevazute de legislatia in vigoare pentru activitatea pe care o desfasoara in cadrul spatiului inchiriat.

Art.6. Toti **REZIDENTII** Complexului 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 termenii 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 complexului 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 Complexului Industrial** si/sau a oricaror dintre prepusii/colaboratorii acestuia.

Art.7. Niciun **REZIDENT** al Complexului Industrial nu poate aduce modificari infrastructurii Complexului Industrial fara acordul prealabil scris al **ADMINISTRATORULUI COMPLEXULUI**. In-

stalatiile extinse respectiv instalatiile noi pe care rezidentii le pot face cu acordul scris al administratorului si cu avizele legale necesare prin firme specializate ,devin bun castigat al spatiului inchiriat in conformitate cu contractul de inchiriere .

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

Art.9. Infrastructura comuna reprezinta parte integranta din infrastructura Complexului Industrial ce consta din partile destinate folosintei comune de catre toti **REZIDENTII** complexului, a constructiilor, instalatiilor, partilor componente din sistemele de alimentare cu energie electrica, retelele de telecomunicatii, retelele de alimentare cu gaze si termice, retelele de alimentare cu apa, retelele de canalizare, precum si caile de transport de orice fel edificate pe terenul aferent complexului industrial, parcuri si servicii de internet.

Art.10. **REZIDENTII** au obligatia de a folosi cu diligena unui bun gospodar infrastructura comuna a complexului industrial, in limitele trasate de catre **ADMINISTRATORUL COMPLEXULUI Industrial**. De asemenea, **REZIDENTII** au obligatia de a informa **ADMINISTRATORUL Complexului Industrial** cu privire la orice defectiune sau degradare a infrastructurii, in vederea limitarii impactului acesteia asupra functionarii spatiului inchiriat si a complexului industrial.

Art.11. Niciun **REZIDENT** al Complexului 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** 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 de tip agabaritic sau care induc vibratii care pot periclita, in opinia **ADMINISTRATORULUI COMPLEXULUI**, infrastructura comuna etc.

Art.13. **REZIDENTII** Complexului 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 complexului industrial, precum si obligatia de a lua toate masurile de siguranta pentru evitarea accidentelor.

CAP. VII REGLEMENTARI PRIVIND FURNIZAREA UTILITATILOR IN CADRUL COMPLEXULUI INDUSTRIAL

Art.1. **ADMINISTRATORUL** este proprietarul exclusiv si discretionar al instalatiilor de utilitati din cadrul complexului industrial . rezidentii au obligatia de a isi intocmi contracte cu furnizorii de utilitati in cel mai scurt timp d ela data incheierii contractului de inchiriere . Incheierea contractelor cu furnizorii de utilitati se face cu acordul scris al proprietarului si pot fi valabile pe durata existentei contractului de inchiriere intre parti . In conditiile in care rezidentul nu isi incheie contracte individuale de furnizare a energiei electrice, administratorul dupa 3 luni de la semnarea contractului daca chirasul nu face dovada ca are cel putin demersuri efectuate pentru incheierea unui contract individual, poate inceta furnizarea de energie electrica .Energia elctrica publica se afla la poarte intrarii in complexul de productie si depozitare Rainbow ,astfel rezidentul poate sa isi aleaga singu furnizorul pentru energie electrica .

Art.2. Pentru perioada in care rezidentii complexului industrial folosesc utilitaile administratorului acestia se obliga sa respecte preturile si costurile adiacente aferente ale acestuia .

Art.3. **REZIDENTUL** trebuie sa incheie contracte in nume propriu cu furnizorii de utilitati, pentru spatiul inchiriat.

Art.4. In situatia in care **REZIDENTUL** opteaza ca utilitaile pentru spatiul inchiriat sa-i fie furnizate de catre **ADMINISTRATOR**, utilitaile se vor factura pe baza de consum, prin citirea contoarelor si pe baza algoritmului administratorului, lunar.

Art.5. **REZIDENTUL** se obliga sa foloseasca toate instalatiile si utilitaile (canalizare, alimentare cu apa, energie electrica, gaze, etc) in conditii de maxima siguranta, intr-o maniera in care sa nu puna in pericol viata, sanatatea, integritatea fizica sau psihica a celorlalti utilizatori. In conditiile in care prin utilizare ,apar abateri de natura a genera costuri (exemplu:infundare canalizare) acestea vor fi incluse in facturile de utilitati .

Art.6. **REZIDENTUL** se obliga sa plateasca la scadenta utilitaile si cheltuielile comune de intretinere a Complexului Industrial. Având în vedere că **ADMINISTRATORUL** complexului efectuează o serie de **cheltuieli indirecte** în beneficiul rezidentilor care utilizează spațiile proprietate a societății RAINBOW COMPANY PRODUCTION S.R.L., aceste cheltuieli se repartizează parțial rezidentilor, în cotă parte, aplicată la valoarea cheltuielilor directe ale locatarilor.

Astfel, cheltuielile indirecte făcute de proprietar în beneficiul **REZIDENTILOR**, privesc următoarele:

- a. plata energiei electrice reactive consumate de rezidenti si a pierderilor de sistem datorate consumului tuturor rezidentilor ,cheltuielile cu transformatorul electric si reparatiile acestuia;
- b. Iluminat public interior pe timp de noapte;
- c. Sistem de supraveghere cu 24 de camere – energie electrică,proiecte ,avize si mentenanță;
- d. Curățenia interioară a complexului și colectarea gunoiului din spatii publice ;
- e. Întreținere spații verzi(taiat iarba,utilaje,personal) ;
- f. Dezăpezirea complexului și a căilor de acces;
- g. Post de pază – încălzire și energie electrică,intocmire plan de paza , intocmire proiect ;
- h. Cotă parte din cheltuielile cu personalul administrativ care întocmește facturile fiscale, urmărește încasarea acestora și plata furnizorilor;
- i. Speze bancare pentru plățile și transferurile interbancare;
- j. Cheltuieli de întreținere și funcționare cu transformatorul de energie electrică, proprietate a locatorului;
- k. Barieră – energie electrică; abonament telefonic; mentenanță;
- l. Mentenanța instalației de pompare a apei (prin hidrofoare) care asigură pomparea apei din puțurile proprietate a locatorului pentru folosința chiriașilor,intocmire proiect Apele Romane prin firme specializate, Iscirizare hidrofoare la fiecare 3 ani,inclusiv inlocuire hidrofoare . ;

- m. Mentenanța contoarelor de apă (verificare metrologică periodică);
- n. Mentenanța instalației de canalizare internă;
- o. Lucrări de protecție a mediului privind apele uzate rezultate din activitatea profesională a locatarilor;
- p. Cheltuieli administrative constând în verificarea de către societăți specializate, a conformității activității desfășurate de locator cu privire la respectarea normelor de mediu, deversarea apelor uzate și obținerea de avize și autorizații de la instituțiile publice abilitate;
- q. Servicii de dezinsecție și deratizare;
- r. Cheltuieli cu protecția muncii;
- s. Parcare privată organizată, pentru chiriași, clienții și furnizorii locatarilor din complex;
- t. Amenajarea și mentenanța de drumuri și căi de acces.

Cheltuielile indirecte se recuperează printr-o cota de cheltuieli indirecte de 10% aplicată la consumurile directe +TVA .

CAP. VIII REGLEMENTARI PRIVIND ACTIVITĂȚILE DESFĂȘURATE DE CĂTRE REZIDENTII COMPLEXULUI INDUSTRIAL

Art.1. **REZIDENTII** Complexului Industrial au obligația de a menține, pe întreaga durată de derulare a contractului de administrare:

- a. Obiectul de activitate principal și activitatea declarată în contract; acestea pot fi modificate cu notificarea prealabilă a **ADMINISTRATORULUI Complexului Industrial** și acordarea unui termen de minim 10 zile lucrătoare pentru ca **ADMINISTRATORUL Complexului Industrial** să decidă continuarea contractului sau rezilierea acestuia.
- b. Toate autorizațiile, avizele și permisele solicitate de actele normative în vigoare pentru desfășurarea activității în spațiu închiriat.

Art.2. **ADMINISTRATORUL** Complexului Industrial poate sprijini cu documente **REZIDENTUL** Complexului Industrial în obținerea oricăror avize, premise sau autorizații, la solicitarea **REZIDENTULUI** interesat, însă nu este responsabil de efectivă autorizare sau avizare a activității **REZIDENTULUI**.

Art.3. **ADMINISTRATORUL Complexului 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. IX REGLEMENTARI PRIVIND ALTE OBLIGAȚII ALE REZIDENTILOR

Art.1. **REZIDENTII** Complexului Industrial au obligația de a aduce de îndată la cunoștința **ADMINISTRATORULUI** Complexului Industrial existența oricărei defecțiuni, deteriorări, nefuncționalități sau incident cu privire la spațiul, obiectele și instalațiile închiriate, precum și orice dispută între **REZIDENTI** etc., ce pot afecta buna funcționare a complexului industrial.

Art.2. **REZIDENTII** Complexului Industrial trebuie sa se abtina de la orice fel de manifestari, actiuni, declaratii, comunicari publice care aduc atingere reputatiei si bonitatii Complexului Industrial si **ADMINISTRATORULUI** acestuia.

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

Art.4. **REZIDENTII** Complexului Industrial au obligatia de a colabora cu **ADMINISTRATORUL Complexului Industrial** in relatia cu orice autoritate, institutie sau entitate de drept public si de a furniza informatiile solicitate de acestea.

CAP. X SANCTIUNI

Art.1. Pentru nerespectarea acestor reguli, in afara de cele pentru care legislatia in vigoare prevede sanctiuni specifice, **ADMINISTRATORUL COMPLEXULUI** 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 dispoziție a **ADMINISTRATORULUI COMPLEXULUI**.

Ocuparea spatiilor comune se plateste cu 2 euro +tva pe mp si se factureaza in lunile in care rezidentii ocupa spatii neinchiriate ,cu ocazia facturarii utilitatilor si a altor sanctiuni

CAP. XI ALTE CLAUZE

Art.1. **ADMINISTRATORUL COMPLEXULUI** 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, buna functionare si exploatare, curatenia proprietatii si a persoanelor care o utilizeaza, cu instiintarea prealabila a **REZIDENTULUI** in sensul modificarilor intervenite.