

REGULAMENT DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL SEPSIIPAR

CAPITOLUL I. Preambul

Art. 1. - Parcul Industrial SEPSIIPAR din SFÂNTU GHEORGHE se desfășoară pe o suprafață de 29,73 ha și este situat în municipiul Sfântu Gheorghe, cartierul Câmpul Frumos. Terenul este integral proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe și este deschis publicului larg. Obiectivul principal al parcului industrial este atragerea de investitori în vederea dezvoltării economice a municipiului Sfântu Gheorghe.”

Art. 2. - Parcul industrial este în administrarea SC SEPSIIPAR SRL, societate deținută 100% de Municipiul Sfântu Gheorghe.

Art. 3. -Parcul industrial are în administrare imobilele prevăzute în Anexa nr. 1 - Lista de bunuri mobile și imobile, la Contractul de administrare nr. 52524/2016 încheiat între Sepsiiipar SRL și Municipiul Sfântu Gheorghe.

Art. 4. - SEPSIIPAR SRL va urmări ca în parc să se realizeze cu preponderență investiții în următoarele domenii de activitate:

- a) tehnologia informației;
- b) electronică și telecomunicații;
- c) producția de componente și subansamble industriale;
- d) producția de aparate și instrumente optice și fotografice;
- e) mașini și echipamente, construcții și subansamble mecanice;
- f) prelucrarea lemnului;
- g) industria ușoară;
- h) servicii de transport, depozitare și logistică;
- i) servicii conexe activităților productive;
- j) alte servicii specifice parcurilor industriale;
- k) design specializat.
- l) tehnologii de mediu

Activitățile se vor desfășura cu respectarea tuturor obligațiilor privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului.

CAPITOLUL II. Oferta de teren în parcul industrial Sepsiiipar

Art. 5. - Terenul situat în parc poate fi:

- a) concesionat pe o perioadă de 49 de ani
- b) concesionat pe o perioadă de 49 de ani, cu posibilitatea achiziționării după cel puțin 5 ani, după realizarea în proporție de 100% a investiției
- c) achiziționat cu ocazia mutării inițiale în Parc.
- d) achiziționat ulterior semnării contractului de concesiune și obținerii autorizației de construcții, fără ca investiția să fie finalizată

Art. 6. - (1) În cazul achiziționării terenurilor prevăzut la art. 5. lit. b), c) și d) prețul minim de vânzare se stabilește după exprimarea intenției de achiziție, printr-un raport de evaluare întocmit de către un expert autorizat ANEVAR.

(2) În situația prevăzută la art. 5. lit. b), valoarea terenului se stabilește fără a include eventualele investiții realizate de concesionar după data semnării contractului de concesiune.

(3) În situația prevăzută la art. 5. lit. c), dacă investitorul nu finalizează investiția asumată în termen de 3 ani de la data achiziției, Municipiul Sfântu Gheorghe are dreptul de a răscumpăra terenul în aceleași condiții de preț ca la tranzacția de vânzare inițială.

Calculul se face la cursul de schimb EUR/RON al BNR din data răscumpărării. Ulterior răscumpărării, investitorul poate încheia un contract de concesiune pe o perioadă de 49 de ani, la prețul de 1,5 Euro/mp/an + TVA, cu condiția achitării retroactive a taxei de concesiune începând cu data mutării inițiale investitorului în parcul industrial.

(4) În situația prevăzută la art. 5. lit. d) dreptul de proprietate asupra terenului se

transferă la data semnării contractului de vânzare și a achitării integrale a prețului, cu condiția prezentării unei scrisori de garanție bancară în cuantum de 5% din valoarea terenului.

(5) Garanția constituită potrivit alin. (4) se eliberează la data recepției finale a lucrărilor de investiții.

(6) Nerespectarea obligației de realizare a investiției atrage pierderea garanției bancare și conferă Municipiului Sfântu Gheorghe dreptul de a exercita dreptul de răscumpărare prevăzut la alin. (3).

Art. 7. - Terenurile pot fi concesionate pe o perioadă de 49 de ani, pe baza licitației publice, în condițiile prezentului regulament și a regulamentului de concesionare a Parcului Industrial. Suma plătită de către investitori în schimbul concesiunii este formată din taxa de concesionare. Separat, pentru serviciile de administrare, parcul industrial percepe taxă de administrare.

Prețul de pornire a licitației pentru concesionarea terenului este de 1,5 €/m²/an la care se adaugă TVA. Taxa de concesionare se majorează cu 50%, dacă la expirarea primului an de contract rezidentul nu a prezentat administratorului parcului autorizația de construire emisă în vederea realizării investiției. Taxa de concesionare se majorează cu încă 50%, dacă până la sfârșitul anului 2 de contract nu s-a realizat recepția finală a investiției. În cazuri bine justificate, de la aceste prevederi Adunarea Generală a Asociațiilor al SEPSIIPAR SRL poate acorda derogări.

Art. 8. - (1) După recepția investițiilor propuse, câștigătorul licitației va putea beneficia de anumite reduceri ale prețului concesiunii în urma aplicării unui punctaj rezultat în funcție de profilul activității ce se va desfășura, a numărului de locuri de muncă create, a valorii investiției realizate și a salariului mediu al angajaților din parc, după cum urmează:

- a) între 0-10 puncte obținute: nu se aplică nici o reducere
- b) între 11-25 puncte obținute: reducere de 10%
- c) între 26-40 puncte obținute: reducere de 20%
- d) între 41-60 puncte obținute: reducere de 30%
- e) peste 60 puncte obținute: reducere de 50%

Art. 9. - Punctajul se acordă, după cum urmează:

Valoare investiție (fără TVA)	250.000 – 400.000 €	400.001 – 1.000.000 €	1.000.001–5.000.000 €	Peste 5.000.000 €
	0 puncte	5 puncte	10 puncte	20 puncte
Nr. locuri de muncă create	oct.20	21-50	51-100	Peste 100
	5 puncte	10 puncte	20 puncte	30 puncte
Profilul activității	Cercetare, dezvoltare, high tech	Industrie și Construcții	Servicii și Turism	Comerț
	20 puncte	15 puncte	10 puncte	0 puncte
Salariul mediu*	Mai mare decât salariul mediu național	Mai mare decât salariul mediu național + 10%	Mai mare decât salariul mediu național + 20%	Mai mare decât salariul mediu național + 30%
	10 puncte	15 puncte	20 puncte	25 puncte

* Salariul mediu se stabilește ca totalul salariilor brute ale angajaților din cadrul parcului industrial pe un an calendaristic, împărțit la 12. Comparația se va face la salariul mediu național, aferent aceluși an calendaristic.

Investitorii care își stabilesc sediul social în parc, vor beneficia de o reducere suplimentară de 10% din prețul de concesionare a terenului, rezultat ca urmare a aplicării reducerilor conform punctajului obținut.

Art. 10. - Taxa de administrare este diferențiată, astfel:

- a) 0,2 €/m²/an + TVA, pe durata concesionării terenului
- b) 0,5 €/m²/an + TVA, în cazul terenurilor achiziționate

Modalitatea de plată va fi stabilită prin contractul de administrare.

Art. 11. - Serviciile asigurate prin taxa de administrare:

- a) recepție, info-point;
- b) includerea locatarilor în cadrul programului de promovare și PR a parcului;
- c) consultare și informare pentru dezvoltarea afacerilor;
- d) facilitarea legăturii cu centrele universitare Sfântu Gheorghe și Brașov;
- e) întreținere, reparații drumuri, spații verzi comune și curățenie spațiu public;
- f) iluminatul public al perimetrului precum cel al căilor de acces și pietonale;
- g) paza și protecția zonelor comune și a perimetrului parcului;
- h) intervențiile rapide la instalațiile de utilități aflate în afara perimetrului locatarului;
- i) canalizare ape pluviale ape menajere, întreținere și exploatare stație de epurare apă;
- j) dreptul de folosință a sălilor de conferință cu aparatura aferentă acestuia – calculator, sistem audio – video, sonorizare, video proiecție;
- k) asigurare buletin informativ online cu privire la principalele decizii ce privesc activitățile desfășurate în perimetrul parcului industrial adoptate de autoritățile și organismele competente în materie;
- l) alte servicii asimilate.

Art. 12. - Investitorii pot opta pentru închirierea unui spațiu de birouri în clădirea administrativă. Durata închirierii va fi de maxim 5 ani, fără a se depăși durata contractului de concesiune încheiat pentru realizarea investiției.

Se pot închiria birouri în clădirea administrativă pentru stabilirea sediului/punctului de lucru pentru agenți economici care nu doresc să investească în parcul industrial. Durata închirierii va fi de 5 (cinci) ani, cu posibilitate de prelungire și de renegociere a prețului, în cazul în care nu se manifestă intenții de închiriere din partea altor societăți care investesc în parcul industrial.

Spațiile vacante vor fi publicate permanent pe site-ul Municipiului Sfântu Gheorghe și pe site-ul parcului industrial. Închirierea spațiilor se organizează pe baza licitației publice și în condițiile prezentului regulament, prețul de pornire a licitației pentru chiria lunară începând de la 3 €/m²/lună, la care se adaugă TVA. Condițiile închirierii și utilizării spațiilor comune vor fi reglementate prin contractele de locațiune. Cheltuielile cu utilitățile aferente spațiilor de birouri închiriate (inclusiv spații folosite în comun) vor fi alocate în sistem pașal.

Art. 13. - (1) Dreptul de folosință asupra imobilelor menționate la art. 3 poate fi conferit rezidenților în baza unor contracte de închiriere, pentru o durată de maximum 5 ani. În acest caz, prețul de pornire a licitației pentru chiria lunară aferentă construcțiilor va fi de 3 EUR/mp/lună, la care se adaugă TVA. Pentru terenurile aferente acestor imobile, prețul de pornire va fi de 1,5 EUR/mp/an, la care se adaugă TVA.

Având în vedere compartimentarea halei, se permite închirierea acesteia către mai mulți locatari, în funcție de spațiile disponibile.

(2) Instituțiile culturale din subordinea municipiului Sfântu Gheorghe care intenționează închirierea unui imobil pe teritoriul Parcului Industrial beneficiază de un preț de pornire a licitației pentru chiria lunară aferentă construcțiilor de 1 EUR/mp/lună, fără TVA.

Art. 14. - În cazul în care în vecinătatea Parcului Industrial, există construcții sau depozite amplasate pe terenuri care nu se află în administrarea Parcului Industrial, dar care sunt înconjurate, total sau parțial, de infrastructura administrată de SEPSIIPAR SRL poate încheia contracte privind utilizarea rețelei de drumuri din interiorul parcului, a rețelei de apă și de energie electrică aflate în administrarea SEPSIIPAR SRL, în calitate de administrator al Parcului Industrial la tarifele aprobate de adunarea generală a asociaților cu avizul prealabil al Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, patrimoniu, economic, buget, finanțe, agricultură și dezvoltare regională al Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

CAPITOLUL III. Accesul în Parcul Industrial

Art. 15. - Fiecare propunere de investiție va fi analizată și aprobată prin majoritate simplă de voturi de către o comisie formată din 5 membrii, din care 2 din partea Consiliului local, Administratorul Parcului, reprezentantul Camerei de Comerț și Industrie Covasna și Primarul Municipiului Sfântu Gheorghe (sau delegatul acestuia).

Art. 16. - Comisia va stabili, împreună cu investitorul, obligațiile acestuia din urmă cu privire la investiție și obligații conexe (termene de realizare). Obligațiile se referă în principal la numărul locurilor de muncă ce trebuie create și menținute, nivelul de salarizare, profilul activității, valoarea investiției. Investitorul care nu respectă obligațiile asumate va trebui să plătească diferența de taxă de concesiune retroactiv, conform situației reale.

Art. 17. - Comisia va înainta o propunere către investitor, cu privire la localizarea exactă a terenului propus pentru investiția respectivă. Licitația pentru parcela respectivă de teren se va demara după ce comisia a primit acceptul scris al investitorului.

Art. 18. - Este posibilă concesiunea sau valorificarea de terenuri și către dezvoltatori imobiliari, caz în care va fi necesară acordul Parcului Industrial asupra activităților prestate de utilizator/chiriaș și eventuale obligațiile conexe ale acestuia. Dezvoltatorii imobiliari nu vor putea beneficia de reduceri din prețul concesiunii.

Art. 19. - Licitațiile vor fi organizate la inițiativa administratorului SEPSIIPAR SRL în condițiile prevăzute în contractul de administrare nr. 52.524/2017 încheiat cu Municipiul Sfântu Gheorghe.

Art. 20. - Cerințe de calificare

Se pot depune solicitări de concesiune de către investitori, persoane juridice și persoane fizice autorizate, constituiți în baza legilor în vigoare. Aceștia vor face dovada printr-o declarație pe propria răspundere că nu se află în una din următoarele situații:

- a) în stare de faliment;
- b) afacerile lor sunt supervizate și conduse de tribunale;
- c) și-au suspendat activitatea de afaceri sau se găsesc în orice altă situație analogă cu cele descrise mai sus, în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;
- d) sunt pe cale de a deveni subiect al procedurilor de declarare a falimentului, de lichidare judiciară, de a fi administrate de tribunale, de a intra în aranjamente financiare cu creditorii în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;
- e) au fost condamnați pentru un delict de comportament profesional printr-o sentință rămasă definitivă.

Art. 21. - Criteriile minime de eligibilitate:

- a) Investitorul trebuie să fie o societate comercială înregistrată;
- b) Investitorul poate fi și o societate în curs de înființare în cazul închirierii spațiilor de birouri;
- c) Investitorul intenționează să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități acceptate de SEPSIIPAR SRL;
- d) Investitorul trebuie să depună toate actele solicitate la art. 23 și art. 24;

Art. 22. - Informații/documente care trebuie furnizate de către investitori la depunerea Scrisorii de intenție:

- a) Scrisoare de intenție care să arate: activitățile ce urmează a se desfășura pe terenul care va face obiectul contractului de concesiune, quantumul minim al investiției la care se angajează investitorul și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze;
- b) Declarație pe propria răspundere că nu se află în niciuna din situațiile prevăzute la "cerințe de calificare" și că nu are datorii către bugetul de stat, bugetul local, nu are Cazier judiciar sau fiscal, și dispune de fonduri pentru realizarea investiției;
- c) Organigrama companiei; (inclusă în planul de afaceri)
- d) Copie de pe ultimul bilanț contabil anual depus la organul fiscal teritorial, cu dovada depunerii;

- e) Furnizare de informații extinse (extras din de date online la ONRC)
- f) Plan de Afaceri din care să reiasă viabilitatea afacerii pe care urmează să o deruleze în parc;
- g) O declarație privind ajutoarele de minimis primite în acel an fiscal și alte ajutoare de minimis primite în ultimii doi ani fiscali

Art. 23. - Informații /documente care trebuie furnizate de către investitori la depunerea Documentației de participare la Licitație:

- a) Certificat Constatator emis de către Oficiul Registrului Comerțului;
- b) Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetul asigurărilor de șomaj, bugetul Fondul național unic de sănătate și alte bugete;
- c) Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local;
- d) Certificat de cazier fiscal;
- e) Act cu împuternicire legală care să autorizeze să semneze în numele investitorului toată documentația, dacă persoana nu este Administratorul Societății.

Art. 24. - Obligații minime ale fiecărui Rezident

- a) paza investiției proprii;
- b) racordarea numai la utilitățile din cadrul parcului industrial, cu excepția surselor regenerabile de energie ca parte a investiției realizate în parcul industrial.
- c) acceptă condițiile impuse de reglementările PSI al parcului industrial

Art. 25. - Drepturi ale Rezidentului

- a) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune, în condiții utile și netulburate;
 - b) dreptul de folosință asupra imobilelor menționate la art. 13 care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în condiții utile și lipsite de orice tulburare de fapt sau de drept;
 - c) dreptul de folosință asupra infrastructurii exclusive aferente imobilelor menționate la art. 13 care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe încheiate cu aceștia, în condiții utile și lipsite de orice tulburare de fapt sau de drept;
 - d) exercitarea dreptului de preemțiune în cazul înstrăinării imobilelor menționate la art. 13 și a terenului aferent aflate în folosința rezidentului în temeiul unui contract de închiriere.
 - e) scutire de la plata impozitului pe terenuri, corespunzător terenului concesionat în parcul industrial;
 - f) scutire de la plata impozitului pe clădiri, a clădirilor existente și/sau rezultate în urma investiției din parcul industrial;
 - g) alte scutiri în condițiile legii, aprobate prin HCL (la acest punct intră și chiriașii)
- Scutirile prevăzute la punctele e), f) și g) se acordă în cadrul unui ajutor de stat promovat în condițiile legii și sunt supuse unor condiții referitoare la cuantumul acestora, în sensul că valoarea totală a ajutoarelor de minimis obținute de investitor nu trebuie să depășească suma de 300.000 EUR într-o perioadă de 3 ani.

CAPITOLUL IV. Alte clauze

Art. 26. - Este interzisă subconcesionarea terenurilor.

Art. 27. - Rezidenții parcului au obligația de a pune la dispoziția SEPSIIPAR SRL toate informațiile, datele și documentele solicitate de aceasta în legătură cu derularea contractului de concesiune și modul în care își respectă obligațiile asumate prin contract, inclusiv cele stabilite de comisie și aprobate prin hotărâre de consiliu local.

Art. 28. - Rezidenții vor suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii și înscriere în documentele de publicitate imobiliară. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției îl privesc pe Rezidenții parcului și se fac exclusiv pe cheltuiala acestora. Toate lucrările privind încadrarea la rețele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe Rezidenți.

Art. 29. - Reziidenții parcului sunt obligați să mențină pe durata concesiunii/închirierii destinația terenurilor și investițiilor realizate conform prevederilor contractului de concesiune/închiriere. Orice schimbare de funcțiuni se poate face cu acordul prealabil scris al SEPSIIPAR SRL, și respectarea prevederilor legale.

Art. 30. - Reziidenții parcului au obligația de a executa din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită.

Art. 31. - (1) SEPSIIPAR SRL este îndreptățită să emită avize de amplasament și avize de racordare pentru infrastructura de alimentare cu apă, canalizare, preluare de ape pluviale, energie electrică și instalații de stingere a incendiilor, aflate în administrarea și întreținerea Parcului Industrial.

(2) SEPSIIPAR SRL este competentă să emită acordul prealabil privind accesul pe drumurile aflate în administrarea sa, cu respectarea prevederilor legale aflate în vigoare.

Art. 32. - Poliția Locală a Municipiului Sfântu Gheorghe este competentă să constate și să sancționeze contravențiile săvârșite pe teritoriul parcului industrial, precum și să acționeze pentru asigurarea respectării normelor legale aplicabile, a ordinii publice și a regulamentelor interne ale parcului industrial, în limitele atribuțiilor stabilite de lege.

Art. 33. - În temeiul prezentului Regulament de funcționare, SEPSIIPAR SRL, în calitate de administrator al parcului, are dreptul de a modifica și actualiza regulamentele sale interne. Modificările se pot adopta prin hotărâre a Adunării Generale a Asociaților (AGA), cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile și a actului constitutiv al societății.