

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**privind modificarea HCL nr. 194/2017 pentru aprobarea Regulamentului de**  
**Funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR”**

**Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședința ordinară:**

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 63904/01.10.2019 a viceprimarului municipiului Sfântu Gheorghe, dl. Toth-Birtan Csaba;

Având în vedere adresa nr.248/18.09.2019 al administratorului SEPSIIPAR SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe sub nr. 63901/01.10.2019;

Având în vedere Raportul de specialitate nr.63905/01.10.2019 al Direcției Tehnică și monitorizare societăți comerciale și servicii comunitare de utilități publice;

În baza prevederilor Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2013 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În conformitate cu prevederile art.129 alin. (2) lit. c. alin. (6) lit. adin Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE**

**ART. 1.** - Se aprobă modificarea și completarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial “SEPSIIPAR”, aprobat prin HCL 194/2017, după cum urmează:

**I.** Alineatul 1 al preambulului din Regulament de Funcționare al parcului Industrial “SEPSIIPAR”, aprobat prin HCL 194/2017, va avea următorul cuprins:

”Parcul industrial SEPSIIPAR din Sfântu Gheorghe se desfășoară pe o suprafață de 28,79 ha și este situat în Sfântu Gheorghe, cartier Câmpul Frumos. Terenul este integral proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe. Obiectivul principal al creării parcului industrial este atragerea de investitori în vederea dezvoltării economice a municipiului Sfântu Gheorghe.”

**II.** Alineatul 4 al preambulului din Regulament de Funcționare al parcului Industrial “SEPSIIPAR”, aprobat prin HCL 194/2017, va avea următorul cuprins:

”Parcul industrial dispune de trei clădiri: o clădire de birouri de P+2 cu suprafață utilă de 1744 m<sup>2</sup>, o hală de confecționat decoruri cu o suprafață de 369 m<sup>2</sup>, construcții (fostele grajduri Zoocomp), infrastructură de drumuri și utilități, respectiv terenuri în suprafață totală de 28,79 ha, individualizate în anexa la prezentul Regulament din care face parte integrantă.”

**III.** Alineatul 2 al Capitolului I va avea următorul cuprins:

”Prețul de vânzare va fi stabilit după exprimarea intenției de achiziționare a terenului concesionat, printr-o expertiză întocmită de către un expert autorizat ANEVAR.”

**IV.** Alineatul 3 al Capitolului I va avea următorul cuprins:

”Concesionarea terenului este posibilă pe o perioadă de 49 de ani, pe baza licitației publice și în condițiile prezentului regulament și a regulamentului de concesionare al Parcului Industrial. Suprafața minimă ce se va concesiona este de 1.000 m<sup>2</sup>. Suma plătită de către investitori în schimbul concesiunii este formată din prețul concesiunii și taxa de administrare.”

**V.** Secțiunea „Cerințe de calificare” din Capitolul II va avea următorul cuprins:

”Se pot depune solicitări de concesionare de către investitori, persoane juridice și



persoane fizice autorizate, constituiți în baza legilor în vigoare. Aceștia vor face dovada că nu sunt 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 analoagă 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.

Investitorii vor dovedi printr-o declarație pe propria răspundere că nu se află în nici una din situațiile prevăzute la punctele a-e.”

**ART. 2.** -Cu executarea prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu și Direcția Tehnică și Monitorizare Societăți Comerciale Subordonate și Servicii Publice din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe, respectiv SEPSIIPAR S.R.L.

Sfântu Gheorghe, la \_\_\_\_\_ 2019

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Nr.639058/01.10.2019**

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind modificarea HCL nr. 194/2017 pentru aprobarea Regulamentului de**  
**Funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR”**

Având în vedere Referatul de aprobare nr.63904/01.10.2019 a viceprimarului Municipiului Sfântu Gheorghe, dl. Toth-Birtan Csaba;

Având la bază prevederile H.C.L. nr. 194/2017 privind aprobarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR”,

Având în vedere adresa nr. 248/18.09.2019 al administratorului SEPSIIPAR SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe sub nr. 63901/01.10.2019, respectiv Nota Justificativă al administratorului SEPSIIPAR SRL prin care propune:

- Modificarea preambulului, în sensul schimbării în cuprinsul regulamentului a mărimii suprafeței Parcului industrial de la 16,3 ha la 28,79 ha. Prin Contractul de Administare nr.52534/06.09.2016, respectiv prin actele adiționale ulterior întocmite la acesta, Municipiul Sfântu Gheorghe a dat în administrare SEPSIIPAR SRL terenuri în suprafață totală de 28,79 ha, împreună cu construcțiile situate pe aceste terenuri, astfel este motivată actualizarea datelor cu privire la mărimea actuală a Parcului industrial.
- Modificarea Capitolului I, în urma căruia prețul de vânzare va fi stabilit după exprimarea intenției de achiziționare a terenului concesionat, printr-o expertiză întocmită de către un expert autorizat ANEVAR. Respectiv, concesionarea terenului va fi posibilă pe o perioadă de 49 de ani, pe baza licitației publice și în condițiile regulamentului de funcționare și a regulamentului de concesioanre al Parcului industrial.
- Modificarea ”Cerințelor de calificare”, în sensul că investitorii vor dovedi printr-o declarație de propria răspundere că nu se află în nici una din situațiile prevăzute la punctele a.-e.

Având în vedere faptul că societatea – administrator a Parcului Industrial a propus câteva măsuri menite să îmbunătățească buna funcționare a acestuia, este necesară aprobarea modificării regulamentului de funcționare a Parcului industrial.

Astfel, Direcția Tehnică și monitorizare societăți comerciale și servicii comunitare de utilități publice propune Proiectul de hotărâre pentru dezbateră în ședința Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Consilier juridic,

Gecse Agnes



**REFERAT DE APROBARE**

**privind modificarea HCL nr. 194/2017 pentru aprobarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR”**

Având la bază prevederile H.C.L. nr. 194/2017 privind aprobarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR”,

Având în vedere adresa nr. 248/18.09.2019 al administratorului SEPSIIPAR SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe sub nr. 63901/01.10.2019; prin care propune:

- Modificarea preambulului Regulamentului de funcționare, în sensul schimbării în cuprinsul acestuia a mărimii suprafeței Parcului industrial de la 16,3 ha la 28,79 ha.
- Modificarea Capitolului I, în urma căruia prețul de vânzare va fi stabilit după exprimarea intenției de achiziționare a terenului concesionat, printr-o expertiză întocmită de către un expert autorizat ANEVAR. Respectiv, concesionarea terenului va fi posibilă pe o perioadă de 49 de ani, pe baza licitației publice și în condițiile regulamentului de funcționare și a regulamentului de concesionare al Parcului industrial.
- Modificarea ”Cerințelor de calificare”, în sensul că investitorii vor dovedi printr-o declarație de propria răspundere că nu se află în nici una din situațiile prevăzute la punctele a.-e.

Propun aprobarea modificării regulamentului de funcționare a Parcului industrial, în vederea îmbunătățirii a bunei funcționare a acestuia și aprobarea Proiectului de hotărâre în ședința Consiliul Local.

**VICEPRIMAR,  
TOTH-BIRTAN CSABA**





# SEPSI PARK

PARC INDUSTRIAL SF. GHEORGHE  
IPARI PARK SEPSISZENTGYÖRGY  
INDUSTRIAL PARK SAINT GEORGE

SC. SEPSIIPAR SRL

CIF: 33602606, Nr. reg. com: J14/208/2014  
520100 Sfântu Gheorghe, cart. Câmpul frumos, nr. 5,  
jud. Covasna

+40 744 758 866

+40 749 142 915

sepsiipar@gmail.com

www.sepsipark.ro

Nr. Înreg. SEPSIIPAR SRL : ~~248~~/18.09.2019

Către: Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

În atenția D-nei Viceprimar Sztakics Éva

Spre știință : D-nei Secretar Kulcsár Tunde

Ref. : Propunere de modificare Regulament de funcționare Parc Industrial Sepsipar

SC SEPSIIPAR SRL, administrator al Parcului Industrial Sf. Gheorghe, reprezentat prin Miklós Zoltán, prin prezenta vă propunem modificarea regulamentului de funcționare a Parcului Industrial în felul următor:

Prevedere existentă	Prevedere propusă
<p><b>Preambul</b></p> <p>"Parcul Industrial SEPSIIPAR din SFÂNTU GHEORGHE se desfășoară pe o suprafață de 16,3 ha și este situat în Sfântu Gheorghe, cartierul Câmpu Frumos. Terenul este integral proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe. Obiectivul principal al creării parcului industrial este atragerea de investitori în vederea dezvoltării economice a municipiului Sfântu Gheorghe."</p> <p>"Parcul industrial dispune de trei clădiri: o clădire de birouri de P + 2 cu suprafața utilă de 1.744 m<sup>2</sup>, o hală de confecționat decoruri cu o suprafață de 1068 m<sup>2</sup>, și Atelier cu suprafața de 369 m<sup>2</sup>, construcții (fostele grajduri Zoocomp), infrastructură de drumuri și utilități în totală de 10,7 ha, individualizate în anexa la prezentul Regulament din care face parte integrantă."</p>	<p><b>Preambul</b></p> <p>"Parcul Industrial SEPSIIPAR din SFÂNTU GHEORGHE se desfășoară pe o suprafață de <b>28,79</b> ha și este situat în Sfântu Gheorghe, cartierul Câmpul Frumos. Terenul este integral proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe. Obiectivul principal al creării parcului industrial este atragerea de investitori în vederea dezvoltării economice a municipiului Sfântu Gheorghe."</p> <p>"Parcul industrial dispune de trei clădiri: o clădire de birouri de P + 2 cu suprafața utilă de 1.744 m<sup>2</sup>, o hală de confecționat decoruri cu o suprafață de 1068 m<sup>2</sup>, și Atelier cu suprafața de 369 m<sup>2</sup>, construcții (fostele grajduri Zoocomp), infrastructură de drumuri și utilități, respectiv terenuri în suprafață totală de <b>28,79 ha</b>, individualizate în anexa la prezentul Regulament din care face parte integrantă."</p>
<p><b>I. Oferta de teren în parcul industrial Sepsipar</b></p> <p>"Prețul de vânzare va fi stabilit la data încheierii contractului de concesiune, printr-o expertiză întocmită de către un expert independent, ce va fi supus aprobării Adunării Generale a Asociaților."</p> <p>"Concesionarea terenului este posibilă pe o perioadă de 49 de ani, pe baza licitației publice și în condițiile prezentului regulament, și va fi aprobată prin hotărâre a adunării generale a asociaților societății administrative."</p>	<p><b>I. Oferta de teren în parcul industrial Sepsipar</b></p> <p>"Prețul de vânzare va fi stabilit după exprimarea intenției de achiziționare a terenului concesionat, printr-o expertiză întocmită de către un expert autorizat ANEVAR."</p> <p>"Concesionarea terenului este posibilă pe o perioadă de 49 de ani, pe baza licitației publice și în condițiile prezentului regulament, și a regulamentului de concesiune al Parcului Industrial."</p>
<b>1. Cerințe de calificare</b>	<b>1. Cerințe de calificare</b>





# SEPSI PARK

PARC INDUSTRIAL SF. GHEORGHE  
IPARI PARK SEPSISZENTGYÖRGY  
INDUSTRIAL PARK SAINT GEORGE

SC. SEPSIIPAR SRL

CIF: 33602606, Nr. reg. com: J14/208/2014  
520100 Sfântu Gheorghe, cart. Câmpul frumos, nr. 5,  
Jud. Covasna

+40 744 758 866

+40 749 142 915

sepsiipar@gmail.com

www.sepsipark.ro

"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 că nu sunt 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 analoagă 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.

Investitorii vor dovedi printr-o declarație notarială că nici una din situațiile detaliate la punctele a.-e. nu li se aplică."

"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 că nu sunt 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 analoagă 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."

Investitorii vor dovedi printr-o declarație pe propria răspundere că nu se află în nici una din situațiile prevăzute la punctele a.-e. "

Vă rugăm să luați măsuri în vederea aprobării propunerilor de mai sus de către Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Cu stimă,

Miklós Zoltán

Administrator SEPSIIPAR SRL







# SEPSI PARK

PARC INDUSTRIAL SF. GHEORGHE  
IPARI PARK SEPSISZENTGYORGY  
INDUSTRIAL PARK SAINT GEORGE

SC. SEPSIIPAR SRL  
CIF: 33602606, Nr. reg. com: J14/208/2014  
520100 Sfântu Gheorghe, cart. Câmpul frumos, nr. 5,  
jud. Covasna

+40 744 758 866  
+40 749 142 915  
sepsiipar@gmail.com  
www.sepsipark.ro

## NOTĂ JUSTIFICATIVĂ

Subsemnatul Miklós Zoltán, administrator al SC SEPSIIPAR SRL, motivăm solicitatea noastră de modificare a Regulamentului de funcționare al Parcului Industrial cu următoarele:

1. Regulamentul în cauză este vechi, fiind elaborat la demararea activității parcului. Ulterior, contractul de administrare între Primăria Mun. Sf. Gheorghe și SC Sepsiiipar SRL a suferit modificări, fiind date în administrare noi terenuri și imobile. De asemenea, s-a procedat la extinderea suprafeței Parcului Industrial și asupra noilor suprafețe preluate în administrare. În consecință, este necesară modificarea regulamentului, în vederea indicării suprafeței actualizate a parcului industrial.
2. Este necesară corectarea prevederii cu privire la data la care se stabilește printr-o evaluare Anevar prețul de vânzare a unui teren concesionat, pentru care concesionarul și-a exercitat dreptul de achiziționare după expirarea unei perioade de 5 ani, conform prevederilor contractuale. Prevederea actuală, conform căreia evaluarea se efectuează la data semnării contractului de concesionare este eronată; se impune corectarea prevederii, astfel încât evaluarea să se efectueze după data exercitării dreptului de achiziționare.
3. Considerăm nejustificată aprobarea concesionării prin hotărâre AGA, în condițiile în care se parcurge o procedură de licitație sau de negociere directă, finalizată printr-un act de adjudecare.
4. Există o contradicție în regulament asupra felului declarației ce trebuie depusă ca parte a documentației scrisorii de intenție. Punctul 1 – Cerințe de calificare prevede că investitorii potențiali trebuie să dovedească printr-o declarație notarială că nu se află în anumite situații de neeligibilitate, iar Punctul 2 – Documente ce trebuiesc furnizate prevede necesitatea prezentării unei declarații pe proprie răspundere în acest sens. În vederea eliminării acestei contradicții, se propune depunerea unei declarații pe proprie răspundere.

Miklós Zoltán  
Administrator SC SEPSIIPAR SRL

