

**REGULAMENTUL
PARCULUI INDUSTRIAL “SEPSIIPAR”**

PREAMBUL

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.

Parcul industrial este în administrarea SC SEPSIIPAR SRL, societate deținută 99,8% de Municipiul Sfântu Gheorghe și de URBAN LOCATO SRL (0,2%) .

Parcul industrial dispune de două clădiri: o clădire de birouri de P+2 cu suprafața utilă de 1.744 mp, o hală de confecționat decoruri cu o suprafață de _____ și de infrastructură de drumuri și utilități în totală de 16,3 ha.

SC SEPSIIPAR SRL va urmări ca în parc să se realizeze cu preponderență investiții în industria prelucrătoare/de producție, servicii, IT. În acest sens se urmărește dezvoltarea următoarelor domenii:

- 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 și depozitare;
- i) servicii conexe activităților productive;
- j) alte servicii specifice parcurilor industriale.

Activitățile se vor desfășura asigurându-se măsurile de protecție a mediului.

I. Oferta de teren în parcul industrial Sepsipar

Terenul situat în parc va fi **concesionat**, cu **posibilitatea cumpărării** (după minimum 5 ani) după realizarea în proporție de 100% a investiției și obligațiilor la care s-a angajat investitorul.

Prețul de vânzare va fi stabilit printr-o expertiză întocmită de către un expert independent, ce va fi supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Concesionarea terenului se va face în condițiile prezentului regulament, după aprobarea investiției prin hotărâre de consiliu local. Suprafața minimă ce se va concesiona este de 1.000 mp. Suma plătită de către investitori în schimbul concesiunii este formată din prețul concesiunii și taxa de administrare.

Prețul standard al concesiunii este: 1,5 eur/mp/an la care se adaugă TVA

Prețul standard se reduce în urma aplicării unui punctaj rezultat în funcție de profilul activității ce se va desfășura în parc, a numărului de locuri de muncă create în parc, a valorii investiției realizate în parc și a salariului mediu al angajaților din parc, după cum urmează:

- între 0- 10 puncte obținute: nu se aplică nici o reducere
- între 11-30 puncte obținute: reducere de 20%
- între 31- 50 puncte obținute: reducere de 40%
- peste 51 puncte obținute: reducere de 60%.

Punctajul se acordă, după cum urmează:

Indicator				
Val. investiție (fără TVA)	250.000 – 400.000 EURO	400.001 – 1.000.000 EURO	1.000.001 – 5.000.000 EURO	Peste 5.000.000 EURO
	5 puncte	10 puncte	20 puncte	30 puncte
Nr. locuri de muncă create	10-20	21-50	51-100	Peste 100
	5 puncte	10 puncte	20 puncte	30 puncte
Profilul activității	Cercetare, dezvoltare, high tech	Industria 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

Notă: Salariul mediu se stabilește ca total salarii brute ale angajaților din cadrul parcului industrial pe un an calendaristic, împărțit la 12. Comparăția se va face la salariul mediu național, aferent aceluia an calendaristic.

Investitorii care își stabilesc sediul social în parc, vor beneficia de o reducere de 20% din taxa de concesiune a terenului, rezultată ca urmare a aplicării reducerilor conform punctajului obținut.

Taxa de administrare este de 0,2 euro/mp/an. Aceasta se va plăti și ulterior cumpărării de către investitori a terenului. Modalitatea de plată va fi stabilită prin contractul de concesiune. Serviciile asigurate prin taxa de administrare:

- recepție, info-point;
- includerea locatarilor în cadrul programului de promovare și PR a parcului;
- consultare și informare pentru dezvoltarea afacerilor;
- facilitarea legăturii cu centrele universitare Sfântu Gheorghe și Brașov;
- întreținere, reparații drumuri, spații verzi comune și curățenie spațiu public;
- iluminatul public al perimetrului precum cel al căilor de acces și pietonale;
- paza și protecția zonelor comune și a perimetrului parcului;
- intervențiile rapide la instalațiile de utilități aflate în afara perimetrului locatarului;
- canalizare ape pluviale ape menajere, întreținere și exploatare stație de epurare apă;
- dreptul de folosință a sălilor de conferință cu aparatura aferentă acestuia – calculator, sistem audio – video, sonorizare, videoproiecție;
- 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;
- alte servicii asimilate.

Investitorii pot opta pentru închirierea unui spațiu de birouri în clădirea administrativă. În acest caz chiria lunară va fi de 3 EUR/mp/lună, la care se adaugă TVA. Este posibilă închirierea unui întreg etaj de către un singur investitor, dar numai una din cele două etaje se poate închiria astfel. Condițiile închirierii și a utilizării spațiilor comune vor fi reglementate prin contract. Cheltuielile cu utilitățile aferente spațiilor de birouri închiriate (inclusiv spații folosite în comun) vor fi alocate în sistem pașal.

II. Accesul în Parcul Industrial

Fiecare propunere de investiție va fi analizată de către o comisie formată din 5 membrii, din care 3 din partea Consiliului local, Administratorul Parcului și Primarul Municipiului Sfântu Gheorghe (sau delegatul acestuia). Comisia va stabili, împreună cu

investitorul, obligațiile acestuia din urmă cu privire la investiție și obligații conexe (termene de realizare), urmând ca cele stabilite să fie cuprinse într-o hotărâre de consiliu local individualizat pentru fiecare investitor. 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.

1. 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 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.

2. Informații/documente care trebuie furnizate de către investitori:

Toți investitorii trebuie să ofere următoarele informații și să depună următoarele documente:

- a. Scrisoare de intenție care să arate: activitățile ce urmează a se desfășura pe terenul care va face obiectul contractului de concesiune, cuantumul minim al investiției la care se angajează investitorul și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze;
- b. Declarație notarială că nu sunt în nici una din situațiile prevăzute la „cerințe de calificare”;

- c. Informații generale despre Investitor;
- d. Organigrama companiei;
- e. Certificat constatator emis de către Oficiul Registrului Comerțului;
- f. Copie de pe ultimul bilanț contabil anual depus la organul fiscal teritorial ;
- g. Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuții sociale precum și către bugetul local;
- h. Certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale;
- i. Certificat de cazier fiscal;
- j. Experiența;
- k. Dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/ modalitatea prin care va finanța lucrările;
- l. Informații despre calificările tehnice ale investitorilor;
- m. Un Plan de Afaceri din care să reiasă viabilitatea afacerii pe care urmează să o deruleze în parc;
- n. Date despre societăți mixte;
- o. Istoricul litigiilor;
- p. Copii ale actelor arătând statutul legal și locul de înregistrare a sediului investitorului (certificat de înregistrare, contract de societate, acte adiționale) și un act cu împuternicire legală care să autorizeze semnatarul investitorului și toată documentația care are legătură cu acestea.

3. Criteriile minime de eligibilitate:

- a. Investitorul trebuie să fie o societate comercială înregistrată sau o de a duce la capăt lucrările respective;
- b. Investitorul intenționează să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități acceptate de SC SEPSIIPAR SRL;
- c. Investitorul trebuie să depună toate actele solicitate la capitolul 2 punctul 2.
- d. Investitorul să creeze un număr minim de 10 locuri de muncă în parcul industrial, dar nu mai puțin de minim 5 locuri de muncă pe fiecare 1.000 mp ;
- e. terenul minim concesionat să fie de 1.000 mp.

4. Obligații minime ale fiecărui investitor

- 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.

5. Drepturi ale investitorului

- a) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune, în condiții utile și netulburate;
- b) scutire de la plata impozitului pe terenuri, corespunzător terenului concesionat în parcul industrial;
- c) scutire de la plata impozitului pe clădiri, corespunzător clădirilor rezultate în urma investiției din parcul industrial;
- d) alte scutiri în condițiile legii, aprobate prin HCL

Scutirile prevăzute la pct. b, c și d se acordă în cadrul unui ajutor de stat promovat de Ministerul Dezvoltării Regionale, deci există posibilitatea unor condiții cu privire la cuantumul acestor scutiri (toate ajutoarele de minimis obținute de investitor să nu depășească 200.000 eur pe o perioadă de 3 ani).

6. Alte clauze

Este interzisă subconcesionarea sau închirierea terenului și/sau spațiilor de birou.

Investitorul are obligația de a pune la dispoziția SC 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.

Investitorul va 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 investitor și se fac exclusiv pe cheltuiala sa.

Toate lucrările privind încadrarea la rețele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe investitor.

Investitorul este obligat să asigure pe durata concesiunii administrarea terenului și a obiectivelor construite conform scopului pentru care a fost cedată folosința terenului. Orice schimbare de funcțiuni se poate face cu respectarea prevederilor legale.

Investitorul are obligația de a executa din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită.

Facilitățile din acest regulament nu se cumulează cu alte facilități referitoare la investiții, reglementate prin HCL a Municipiului Sfântu Gheorghe.