

**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 în vederea dezvoltării economice a municipiului Sf.Gheorghe.

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 trei clădiri: o clădire de birouri de P+2 cu suprafața utilă de 1.744 mp, o hală de confecționat decoruri cu o suprafață de 1068 mp, și Atelier cu suprafața de 369 mp, infrastructură de drumuri și utilități în totală de 10,7 ha, individualizate în anexa la prezentul Regulament din care face parte integrantă.

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.
- h) design specializat

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 la data încheierii contractului de concesiune, printr-o expertiză întocmită de către un expert independent, ce va fi supus aprobării Adunării Generale a Asociaților.

**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 administrativ. 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 de pornire a licitației pentru concesionarea terenului este de 1,5euro/mp/an la care se adaugă TVA.

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 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. 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 20% din prețul de concesionare a terenului, rezultat 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 aparatură 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. 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 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. Cei interesați pot opta, de asemenea, pentru închirierea halei de confecționat decoruri și a atelierului (doar împreună). Închirierea spațiilor se organizează

pe baza licitației publice și în condițiile prezentului regulament, prețul de pornire a licitației pentru chiria lunară începând de la 2EUR/mp/an, la care se adaugă TVA.

## **II. Accesul în Parcul Industrial**

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). 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. De asemenea, 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.

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.

### **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. Istoricul litigiilor;

o. 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 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.

#### **5. Drepturi ale Rezidentului**

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, a clădirilor existente și / sau rezultate în urma investiției din parcul industrial;

d) alte scutiri în condițiile legii, aprobate prin HCL ( la acest punct intră și chiriașii)

Scutirile prevăzute la pct. b, c și d se acordă în cadrul unui ajutor de stat promovate în condițiile legii, fiind supuse 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 a spațiilor de birouri, clădirilor existente precum și a clădirilor rezultate pe urma investiției.

Rezidenții parcului au 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.

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 si obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe Reziđenți.

Reziđenții 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.

Reziđenții parcului au 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.



Datele de identificare ale imobilelor care trec în administrarea SEPSIIPAR SRL

<b>Nr. Crt</b>	<b>Denumirea imobilului</b>	<b>Adresa</b>	<b>Caracteristicile tehnice ale imobilului</b>	<b>Proprietar</b>
1.	Construcții industriale și edilitare - grajd, fânar, șopron, lăptărie, siloz, bazin de djecție, magazie, garaj, filtru sanitar, stație deshidratare furaje	Cartierul Câmpul Frumos	CF 25799 Sfântu Gheorghe, nr.cad. 25799 C1-C46;	Municipiul Sfântu Gheorghe
	Teren - Curți construcții,	Cartierul Câmpul Frumos	CF 25799 Sfântu Gheorghe, nr.cad. 25799, suprafață: 159.000 mp	
2	Bazin de retenție din beton	Cartierul Câmpul Frumos	CF 25798 Sfântu Gheorghe, nr.cad. 25798-C4; suprafață: 156 mp	Municipiul Sfântu Gheorghe
	Teren	Cartierul Câmpul Frumos	CF 25798 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 25798; suprafață: 15.227 mp	
3	Clădire hala pentru confecționare decoruri teatru cu regim de înălțime P din beton și cărămidă	Cartierul Câmpul Frumos	CF 25803 Sfântu Gheorghe, nr.cad 25803-C3, clădire hală, suprafață: 1.068 mp și nr.cad. 25803-C4, post trafo, suprafață: 11 mp	Municipiul Sfântu Gheorghe
	Teren	Cartierul Câmpul Frumos	CF 25803 Sfântu Gheorghe, nr. cad 25803; suprafață: 5.083 mp	
4	Atelier	Cartierul Câmpul Frumos	CF 25802 Sfântu Gheorghe, nr. cad 25802-C1; suprafață: 369 mp	Municipiul Sfântu Gheorghe
	Teren	Cartierul Câmpul Frumos	CF 25802 Sfântu Gheorghe, nr. cad 25802; suprafață: 2584 mp	
5.	Clădire centrală birouri cu regim de înălțime P+2 din beton și cărămidă	Cartierul Câmpul Frumos	CF 25806 Sfântu Gheorghe, nr. cad 25806-C9, clădire centrală, suprafață construită desfășurată: 2088 mp și nr.cad. 25806-C10, post trafo, suprafață: 3mp	Municipiul Sfântu Gheorghe
	Teren	Cartierul Câmpul Frumos	CF 25806 Sfântu Gheorghe nr. cad. 25806; suprafață: 12.538 mp	

6.	Teren	Cartierul Frumos	Câmpul	CF 25800 Sfântu Gheorghe nr. cad. 25800; suprafață: 8.415 mp	Municipiul Sfântu Gheorghe
7.	Teren	Cartierul Frumos	Câmpul	CF 25801 Sfântu Gheorghe nr. cad. 25801; suprafață: 63.480 mp	Municipiul Sfântu Gheorghe
8.	Teren	Cartierul Frumos	Câmpul	CF 25804 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 25804; suprafață: 10.366 mp	Municipiul Sfântu Gheorghe
9.	Teren	Cartierul Frumos	Câmpul	CF 25807 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 25807; suprafață: 22.562 mp	Municipiul Sfântu Gheorghe
10.	Teren	Cartierul Frumos	Câmpul	CF 26830 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 26830; suprafață: 8.640 mp	Municipiul Sfântu Gheorghe
11.	Drum de acces	Cartierul Frumos	Câmpul	CF 25808 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 25808; suprafață: 14.325 mp	Municipiul Sfântu Gheorghe