

REGULAMENT DE FUNCȚIONARE AL PARCULUI INDUSTRIAL SEPSIPARK

CAPITOLUL I. Preambul

ART. 1. - Parcul Industrial SEPSIPAR din SFÂNTU GHEORGHE se desfășoară pe o suprafață de 28,79 ha și este situat în municipiul Sfântu Gheorghe, cartierul Câmpul Frumos. Terenul este integral proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe. Obiectivul principal al parcului industrial este atragerea de investitori în vederea dezvoltării economice a municipiului Sfântu Gheorghe.

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

ART. 3. - Parcul industrial are în administrare o clădire de birouri P+2 cu suprafața utilă de 1.744 m², o hală de confecționat decoruri cu o suprafață utilă de 1068 m² și un atelier cu suprafața utilă de 369 m². În parcul industrial sunt edificate construcții și hale industriale proprietate publică sau privată. Terenurile Parcului Industrial dispun de infrastructură de drumuri și utilități.

ART. 4. - SEPSIPAR 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.

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 Sepsipar

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.

ART. 6. - În cazul achiziționării terenului (prevăzut la literele b și c) prețul minim de vânzare va fi stabilit după exprimarea intenției de achiziționare, printr-o expertiză întocmită de către un expert autorizat ANEVAR. În situația prevăzută la lit. b), valoarea terenului se va stabili fără luarea în considerare a eventualelor investiții realizate de concesionar, ulterior semnării contractului de concesionare. În situația prevăzută la lit. c), dacă în termen de 3 ani investitorul nu a finalizat edificarea investiției propuse, Municipiul Sfântu Gheorghe are drept de răscumpărare asupra terenului achiziționat, în același condiții de preț ca la tranzacția de vânzare inițială, la cursul de schimb EUR/RON al BNR din data răscumpărării. După răscumpărarea terenului, investitorul va putea încheia un contract de concesionare pe o perioadă de 49 de ani, la prețul de 1,5 Euro/mp/an + TVA, cu condiția achitării retroactive a taxei de concesionare.

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. Suprafața minimă ce se va concesiona este de 1.000 m². Suma plătită

de către investitori în schimbul concesiunii este formată din taxa de concesiune. Separat, pentru serviciile de administrare, parcul industrial percepe taxă de administrare.

Prețul de pornire a licitației pentru concesiunea terenului este de 1,5 €/m²/an la care se adaugă TVA. Taxa de concesiune 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 concesiune 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 Asociaților al SEPSIIPAR SRL poate acorda derogări.

ART. 8. - 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 – 400.001	400.001 – 1.000.001	1.000.001 – 5.000.000	Peste 5.000.000 €
	400.000 €	1.000.000 €	5.000.000 €	
	0 puncte	5 puncte	10 puncte	20 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

* 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 concesiune 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 concesiunii 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 3 (trei) 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.

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 paușal.

ART. 13. - Cei interesați pot opta, pentru închirierea atelierului amplasat pe terenul scos la licitație în vederea concesiunii. Prețul de pornire a licitației pentru chiria anuală a atelierului este de 2 €/m²/an, la care se adaugă TVA.

ART. 14. - În procesul de atribuire a imobilului "Hală de confecționat decoruri" cu terenul aferent va fi aplicată procedura de concesiune. Prin excepție, prin Hotărâre a Adunării Generale a Asociațiilor, dreptul de folosință asupra halei poate fi atribuit prin închiriere pentru o perioadă maximă de 5 ani, caz în care prețul de pornire a licitației pentru chiria lunară va începe de la 3EUR/mp/lună la care se adaugă TVA. Având în vedere faptul că hala este compartimentată, va fi posibilă închirierea imobilului către mai mulți chiriași.

ART. 15. - Construcțiile (fostele grajduri Zoocomp) amplasate pe terenurile scoase la licitație în vederea concesiunii, vor fi vândute investitorilor interesați odată cu concesiunea terenurilor. Prețul de vânzare ale construcțiilor se vor stabili prin expertize de evaluare, elaborate de experți evaluatori ANEVAR.

CAPITOLUL III. Accesul în Parcul Industrial

ART. 16. - 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. 17. - 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. 18. - 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. 19. - 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. 20. - Licitările 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. 21. - 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 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.

ART. 22. - 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;
- e) terenul minim concesiionat să fie de 1.000 m²

ART. 23. - 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, cuantumul 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 datorie 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) Istoricul litigiilor;

ART. 24. - Informații /documente care trebuie furnizate de către investitori la depunerea Documentației de participare la Licitatie:

- 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. 25 - 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.

ART. 26 - 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)
- e) scutirile prevăzute la punctul 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 € pe o perioadă de 3 ani).

CAPITOLUL IV. Alte clauze

ART. 27. - Este interzisă subconcesionarea terenurilor.

ART. 28. - 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. 29. - 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. 30. - Rezidenții 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. 31. - Rezidenții parcului au obligația de a executa din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită.

Art. 32. - Facilitățile din acest regulament nu se cumulează cu alte facilități referitoare la investiții, reglementate prin HCL a Municipiului Sfântu Gheorghe.