**Nr. ­­­­44005/18.07.2025**

**REFERAT**

**de rectificare a proiectului de hotărâre privind aprobarea modificării Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR” aprobat prin HCL nr. 194/2017, cu modificările și completările ulterioare**

Având în vedere Proiectul de hotărâre privind aprobarea modificării Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR” aprobat prin HCL nr. 194/2017, cu modificările și completările ulterioare aflat în dezbatere publică în perioada 05.06.2025 – 21.07.2025,

Se aprobă modificarea și completarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial “SEPSIIPAR”, aprobat prin HCL 194/2017, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

**1.** La art. 1 se actualizează suprafața parcului industrial și va avea următorul conținut:

*”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. Obiectivul principal al parcului industrial este atragerea de investitori în vederea dezvoltării economice a municipiului Sfântu Gheorghe.”*

**2.** Articolul 3 se actualizează și va avea următorul conținut:

*”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 Sepsiipar SRL și Municipiul Sfântu Gheorghe.”*

**3.** La articolul 4 se introduce lit. l, după cum urmează:

*”l) tehnologii de mediu;”*

**4.** La articolul 7 se elimină prevederile referitoare la suprafața minimă ce poate fi concesionată și va avea următorul conținut:

*”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 Asociaților al SEPSIIPAR SRL poate acorda derogări.”*

**5.** La articol 12 durata închirierii se modifică de la 3 ani la 5 ani și va avea următorul conținut:

*”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 paușal.”*

**6.** Articolul 13 se actualizează și va avea următorul conținut:

*”Art. 13 – 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.”*

**7.** Articolele 14 și 15 se abrogă.

**8.** La articolul 22 se elimină litera e) *”terenul minim concesionat să fie de 1.000 m²”*.

**9.** La articolul 23 litera g)se modifică și va avea următorul conținut:

*”g) O declarație privind ajutoarele de minimis primite în acel an fiscal și alte ajutoare de minimis primite în ultimii doi ani fiscali”*

**10.** La articolul 25 se introduce litera c) cu următorul conținut:

*”c) acceptă condițiile impuse de reglementările PSI al parcului industrial;”*

**11.** Articolul 26 se modifică și va avea următorul conținut:

*”Art. 26 - Drepturi ale Rezidentului*

*a) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune, în condiții utile și netulburate;*

*b) dreptul de folosinţă asupra imobilelor menționte la art. 13 care formează obiectul contractului de administrare şi prestări de servicii conexe, în condiţii utile şi lipsite de orice tulburare de fapt sau de drept;*

*c) dreptul de folosinţă asupra infrastructurii exclusive aferente imobilelor menționte la art. 13 care formează obiectul contractului de administrare şi prestări de servicii conexe încheiate cu aceştia, în condiţii utile şi lipsite de orice tulburare de fapt sau de drept;*

*d) exercitarea dreptului de preemțiune in cazul înstrăinării imobilelor menționte la art. 13 şi a terenului aferent aflate în folosința rezidentului în temeiul unui contract de inchiriere.*

*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.”*

12. Articolul 32 se abrogă.

13. Se introduce articolul 33 cu următorul conținut:

*”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.”*

Luând în considerare cele de mai sus, solicităm modificarea și completarea proiectului de hotărâre privind aprobarea modificării Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR” aprobat prin HCL nr. 194/2017, cu modificările și completările ulterioare aflat în dezbatere publică.

**Compartimentul pentru Monitorizare Societăți Comerciale**

**Consilier,**

**Szabó Kinga**