

**A SEPSIIPAR IPARIPARK
MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA**

BEVEZETÉS

A sepsiszentgyörgyi SEPSIIPAR ipari park egy 16,3 hektáros területen működik és Sepsiszentgyörgyön a Szépmező negyedben helyezkedik el. A terület teljes mértékben Sepsiszentgyörgy municípium tulajdona.

Az ipari park létesítésének fő célja befektetők vonzása Sepsiszentgyörgy municípium gazdasági fejlődése érdekében.

Az ipari park SEPSIIPAR Kft. ügykezelésében van, 99,8%-a Sepsiszentgyörgy municípium, illetve 0,2 % az URBAN-LOCATO Kft. tulajdonában van.

Az ipari park három épülettel rendelkezik: egy 1744 m² hasznos területű fsz.+2 épület irodákkal, egy 1068 m²-es díszlet készítő csarnok, egy 369 m²-es műhely, egy 10,7 hektáros út és közmű infrastruktúra, jelen szabályzat szerves részét képező mellékletébe lebontottak szerint.

A SEPSIIPAR Kft. arra figyel, hogy első sorban feldolgozó-, illetve termelésipari, szolgáltatások, informatikai beruházások valósuljanak meg. Ebben az értelemben a következő területek fejlesztésére figyelnek:

- a) információs technológia;
- b) elektronika és távközlés;
- c) ipari komponensek és részegységek termelése;
- d) optikai és fényképezési készülékek és eszközök termelése;
- e) autók és felszerelések, mechanikai építmények és szerelvények;
- f) fafeldolgozás;
- g) könnyűipar;
- h) szállítási és raktározási szolgáltatások;
- i) termelőtevékenységekkel kapcsolatos szolgáltatások;
- j) ipari parkokra vonatkozó egyéb szolgáltatások;
- h) speciális formatervezés.

A tevékenységek a környezetvédelmi intézkedések betartásával történik.

I. A Sepsiiipar ipari park terület ajánlata

A parkban levő területek **koncesszióba** adódnak, **megvásárlási lehetőséggel** (minimum 5 év után), amennyiben a befektető 100%-ban elvégezte a befektetést és teljesítette a vállalt kötelezettségeket.

Az eladási árat a koncessziós szerződés megkötése pillanatában állapítják meg, egy független szakértő által kiállított felértékelés alapján, melyet a közgyűlés hagy jóvá.

A **terület koncessziója** 49 évig lehetséges, nyilvános árverés alapján, valamint jelen szabályzat feltételei szerint és a vállalatot ügykezelő társaság határozattal való jóváhagyása által. A legkisebb koncesszióba adható terület 1000 m². A befektető által, a

koncesszióért cserébe fizetett összeg a koncesszió összegéből, illetve a kezelési illetékből áll.

Az árverés kikiáltási ára a terület koncessziójáért 1,5 euró/ m²/év, melyhez hozzáadódik az ÁFA.

Az árverés nyertese bizonyos kedvezményekben részesülhet a koncesszió árából, a parkban folytatandó tevékenységi területtől, a parkban létrehozott munkahelyek számától, a parkba való befektetéstől, illetve a parkbeli alkalmazottak átlagbérétől függően, bizonyos pontszám alkalmazásának eredménye képpen:

- 0-10 elért pont között: nem alkalmaznak semmilyen kedvezményt
- 11-30 elért pont között: 20% kedvezmény
- 31-50 elért pont között: 40% kedvezmény
- 51 pont felett: 60% kedvezmény.

Pontszámot a következő képpen adnak:

Mutató				
Befektetés összege (ÁFA nélkül)	250.000 – 400.000 EURÓ	400.001 – 1.000.000 EURÓ	1.000.001 – 5.000.000 EURÓ	Peste 5.000.000 EURÓ
	5 pont	10 pont	20 pont	30 pont
Teremtett munkahelyek száma	10-20	21-50	51-100	100 felett
	5 pont	10 pont	20 pont	30 pont
Tevékenységi terület	kutatás, fejlesztés, high tech	Ipar és építkezés	Szolgáltatás és turizmus	Kereskedelem
	20 pont	15 pont	10 pont	0 pont
Átlagbér	Nagyobb, mint az országos átlagbér	+ 10%-al nagyobb mint az országos átlagbér	+ 20%-al nagyobb mint az országos átlagbér	3 10%-al nagyobb mint az országos átlagbér
	10 pont	15 pont	20 pont	25 pont

Megjegyzés: Az átlagbér meghatározása az iparparknál alkalmazottak egy teljes naptári évi bruttó fizetése alapján történik, elosztva 12 fele. Az összehasonlítás az adott naptári év országos átlagbére alapján történik.

Azon befektetők, akik a székhelyüket a parkba helyezik, további 20% kedvezményben részesülnek a terület koncessziós árából, mely a kapott pontszám alapján történő kedvezmény alkalmazásából ered.

A kezelési illeték 0,2 euro/m²/év. Ez akkor is fizetendő, ha a befektetők megvásárolják a földet. A fizetés módját a koncessziós szerződésben határozzák meg. A kezelési díj által nyújtott szolgáltatások:

- recepció, információs pont;
- bérlők bevonása a parkot népszerűsítő és közönségszolgálati programba;
- tanácsadás és tájékoztatás az üzleti fejlődés érdekében;
- a sepsiszentgyörgyi és brassói egyetemekkel való kapcsolat elősegítése;
- karbantartás, közúti javítás, közös zöldterületek és közterületek tisztítása;
- a körzet, illetve a gyalogutak és bejáratok közvilágítása;
- a közös területek, illetve a park területének az őrzése és védelme;
- gyors beavatkozás a bérlő területén kívüli közműberendezéseken;
- esővíz-, szennyvízcsatorna, víztisztító állomás karbantartása és működtetése;
- a konferenciatermek használati joga, az ahhoz tartozó készülékekkel: számítógép, audiovizuális rendszer, hangosítás, videoprojektor;
- online hírlevél biztosítása, az illetékes hatóságok és testületek által elfogadott, az iparipark területén végzett tevékenységekkel kapcsolatos fő döntésekről;
- más hasonló szolgáltatások.

A befektetők irodahelyiséget bérelhetnek az adminisztratív épületben. A helyiségek bérlése nyilvános árverés megszervezésével, illetve jelen szabályzat feltételei szerint történik, a havi bér kikiáltási ára 3 EUR/mp/hónap, amelyhez hozzáadódik az ÁFA.

Egyetlen befektető egy egész emeletet bérelhet, de csak egy emelet bérelhető a kettőből ilyen formában.

A bérlés feltételei és a közös helyiségek használata a szerződésben lesznek szabályozva.

A bérelt irodahelyiséggel kapcsolatos kiadások (beleértve a közösen használt helyiségeket) általános módon lesznek előírányozva. Az érdekeltek, ugyanacsak bérelhetik a díszlet készítő csarnokot és a műhelyt (kizárólag együtt).

A helyiségek bérlése nyilvános árverés megszervezésével, illetve jelen szabályzat feltételei szerint történik, a havi bér kikiáltási ára 2 EUR/mp/év, amelyhez hozzáadódik az ÁFA.

II. Az ipari parkhoz való hozzáférés

Minden befektetési javaslatot egy 5 tagú bizottság, melynek tagjai a Helyi Tanács részéről 2, a park ügyvezető igazgatója, a Kovászna Megyei Kereskedelmi és Iparkamara képviselője és Sepsiszentgyörgy municípium polgármestere (vagy az ő felhatalmazottja), elemez és hagy jóvá, egyszerű többséggel. A bizottság a befektetővel közösen, utólag

határozza meg annak kötelezettségeit a befektetésre, illetve a kapcsolódó kötelezettségekre (megvalósítási határidő) vonatkozóan. A kötelezettségek első sorban a létesítendő és megtartandó munkahelyek számára, a bérszintre, a tevékenységi profilra, a befektetés értékére vonatkozik.

Az a befektető, aki nem tartja be a vállalt kötelezettségeket, a valós helyzetnek megfelelően, visszamenőleg fizeti ki a koncessziós díjat. Ugyanakkor a bizottság egy javaslatot nyújt be a befektetőnek, a befektetésre javasolt terület pontos elhelyezkedésére vonatkozóan. Az adott földterület licitje az után indul, miután a bizottság megkapta a befektető írásbeli hozzájárulását. A SEPSIIPAR Kft. ügyvezető igazgatójának a kezdeményezésére szervezik meg az árverést, a Sepsiszentgyörgy municípiummal megkötött 2017/52524-es kezelési szerződésbe foglalt feltételek szerint.

1. Minősítési követelmények

A hatályos törvények alapján alapított, engedéllyel rendelkező jogi és természetes személyek, befektetők tehetnek le koncessziós kérelmeket. Ezek bizonyítják, hogy nincsenek a következő helyzetek egyikében:

- a. csődhelyzetben;
- b. üzleteiket a törvényszék felügyeli és vezeti;
- c. felfüggesztették üzleti tevékenységüket, vagy bármilyen más, a fent leírtakhoz hasonló helyzetben vannak, származási államuk törvényes eljárásának megfelelően;
- d. hamarosan csődeljárások, bírósági felszámolás tárgyát képezik, törvényszék igazgatja, pénzügyi megállapodásokat kötnek a hitelezőkkel annak az államnak a jogi eljárásaival összhangban, ahonnan származnak
- e. jogerőssé vált végzés alapján szakmai viselkedés bűncselekményével elítélték.

A befektetők közjegyzői nyilatkozattal bizonyítják, hogy az a –e pontokban leírt helyzetek egyike sem vonatkozik rájuk.

2. A befektetők által benyújtandó információk/dokumentumok

Minden befektetőnek meg kell adnia a következő információkat és be kell nyújtania a következő dokumentumokat:

- a. szándéknyilatkozat, amely feltünteti: a koncessziós szerződés tárgyát képező földterületen elvégzendő tevékenységeket, a befektetés minimális összege, amelyre a befektető vállalkozik, illetve az általuk létrehozandó munkahelyek minimális száma;
- b. Közjegyzői nyilatkozat, hogy nincsenek a *Minősítési követelmények*nél leírt egyik helyzetben sem;
- c. általános tudnivalók a befektetőről;

- d. a cég szervezeti felépítése;
- e. a Cégbíróság által kibocsájtott cégkivonat;
- f. a területi pénzügyi hatóságnál letett utolsó éves mérleg másolata;
- g. állami költségvetés, a társadalombiztosítás, illetve a helyi költségvetés felelősségteljesítési kötelezettségei teljesítésére vonatkozó adóigazolás;
- h. az adók és illetékekre vonatkozó adóigazolás;
- i. pénzügyi igazolás;
- j. tapasztalat;
- k. bizonyíték, amely igazolja a likvid eszközöket, a hitelkeretekhez való hozzáférés/a munkák finanszírozásának módja;
- l. Információ a befektetők műszaki képesítéséről;
- m. egy üzleti terv, amelyből kitűnik a parkban megvalósítandó vállalkozás életképessége;
- n. jogvita előzmények;
- o. a befektető jogi státusát és a székhely nyilvántartásba vételét igazoló dokumentumok másolata (nyilvántartásba vételi igazolás, vállalati szerződés, kiegészítő okiratok), illetve egy törvényes felhatalmazás, amely feljogosítja a befektető aláíróját és az ezzel kapcsolatos összes dokumentációt.

3. Minimális jogosultsági feltételek:

- a. A befektető egy bejegyzett kereskedelmi társaság kell legyen, vagy véghez kell vinnie az adott munkálatokat;
- b. A befektető kizárólag olyan tevékenységeket folytat az ipari parkban, amelyeket a Sepsipar Kft. elfogad;
- c. A befektetőnek kötelessége a 2. fejezet 2. pontjánál kért összes aktát benyújtania;
- d. A befektető minimum 10 munkahelyet teremt az ipari parkban, de nem kevesebbet mint 5 munkahely minden 1000 m²-re;
- e. a minimum koncesszióba vett terület 1000 m².

4. Minden „lakó” minimális kötelezettségei

- a) a saját beruházás őrzése;
- b) csak az ipari parkban levő közművekre való csatlakozás, kivéve az ipari parkban a befektetés részeként megvalósított megújuló energiaforrásokat.

5. A „lakó” jogai

- a) a közös infrastruktúra megfelelő és zökkenőmentes használati joga;
- b) a területadó alól való felmentés, az ipari parkban koncesszióba vett területre vonatkozóan;

c) az épületadó alól való felmentés, az ipari parkban meglévő, és/vagy a befektetés következtében létrejött épületekre vonatkozóan;

d) egyéb, tanácshatározattal jóváhagyott törvény szerinti mentesség (ez a pont vonatkozik a bérlőkre is).

A b, c és d pontnál előírt mentességet a törvény által támogatott, állami támogatás formájában nyújtják, ezen mentességek bizonyos feltételeknek van alávetve, az összegre vonatkozóan (a befektető által kapott minden minimisz támogatás nem haladhatja meg a 200000 eurót 3 éves periódusra).

6. Egyéb kikötések

Tilos az alkoncesszió vagy a terület, irodahelység, meglévő épület, valamint a beruházása által létrejött épületek bérbeadása.

A park „lakói” kötelesek a Sepsipar Kft. által kért minden információt, adatot, dokumentációt a rendelkezésére bocsájtson, a koncessziós szerződés teljesítésével, illetve a szerződésbe vállalt kötelezettségek betartásának módjával kapcsolatosan, beleértve a bizottság által meghatározottakat és tanácshatározattal jóváhagyottakat.

A „lakó” fizeti a koncesszió létrehozásával és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos összes költséget.

A befektetés megvalósítására és működésére vonatkozó összes végleges műszaki véleményezés beszerzése a park „lakóját” terhelik és kizárólag az ő költségére történik.

A meglévő közműhálózatokra történő csatlakozás és a tulajdonosok beleegyezésének megszerzése a „lakót” terheli.

A park „lakói” a koncessziós/bérlési szerződésbe foglaltak szerint kötelesek megtartani a terület rendeltetését és a megvalósított befektetést a koncesszió/bérlés idejére.

Bármilyen rendeltetés változtatás a Sepsipar Kft. előzetes írásos beleegyezésével történhet és a törvényes rendelkezések betartásával.

A park „lakói” kötelesek saját költségére területrendezési munkálatokat elvégezni a be nem épített területen.

Jelen szabályzat megkönnyítései nem kumulálhatóak Sepsiszentgyörgy Municipium tanácsi határozata által szabályozott más megkönnyítésekkel.

A Sepsipar Kft. kezelésébe kerülő ingatlanok azonosítási adatai

Sszá m	Az ingatlan megnevezése	Cím	Az ingatlan technikai jellemzői	Tulajdonos
1.	Ipari és építőipari létesítmények - istálló, kazalsiló, fészter, tejüzem, siló, trágya tartály, lerakat, garázs, egészségügyi szűrő, takarmányszárító állomás	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 25799 számú telekkönyv, 25799. C1-C46 katasteri szám	Sepsiszentgyörgy municípium
	Térület - építkezési udvar	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 25799 számú telekkönyv, 25799. katasteri szám, 159.000 négyzetméter terület	
2.	Beton víztározó	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 25798 számú telekkönyv, 25798.-C4 katasteri szám; 156 négyzetméter terület	Sepsiszentgyörgy municípium
	Térület	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 25798 számú telekkönyv, 25798. katasteri szám; 15.227 négyzetméter terület	
3.	Színházi díszleteket készítő csatornák, fsz. magasságú betonból és téglából	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 25803 számú telekkönyv, 25803.-C3 katasteri szám, csarnok, 1068 négyzetméter terület és 25803-C4 katasteri szám, transzformátor állomás, 11 négyzetméter terület	Sepsiszentgyörgy municípium
	Térület	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 25803 számú telekkönyv, 25803. katasteri szám, 5083 négyzetméter terület	
4.	Műhely	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 25802 számú telekkönyv, 25802.-C1 katasteri szám, 369 négyzetméter terület	Sepsiszentgyörgy municípium
	Térület	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 25802 számú telekkönyv, 25802. katasteri szám, 2584 négyzetméter terület	

5.	Központi irodaépület fsz.+2 magasságú betonból és téglából	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 25806. számú telekkönyv, 25806.-C9 kataszteri szám, központi épület, 2088 négyzetméter kiterített felülettel és 25806-C10 kataszteri szám, transzformátor állomás, 3 négyzetméter terület	Sepsiszentgyörgy municípium
	Terület	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 25806 számú telekkönyv, 25806. kataszteri szám, 12.538 négyzetméter terület	
6.	Terület	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 25800 számú telekkönyv, 25800. kataszteri szám, 2584 négyzetméter terület 25800 Sfântu Gheorghe nr. cad. 25800; suprafață: 8.415 mp	Sepsiszentgyörgy municípium
7.	Terület	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 25801 számú telekkönyv, 25801. kataszteri szám, 63.480 négyzetméter terület	Sepsiszentgyörgy municípium
8.	Terület	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 25804 számú telekkönyv, 25804. kataszteri szám, 10.366 négyzetméter terület	Sepsiszentgyörgy municípium
9.	Terület	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 25807 számú telekkönyv, 25807. kataszteri szám, 22.562 négyzetméter terület	Sepsiszentgyörgy municípium
10.	Terület	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 26830 számú telekkönyv, 26830. kataszteri szám, 8.640 négyzetméter terület	Sepsiszentgyörgy municípium
11.	Bekötőt	Szépmező	Sepsiszentgyörgy 25808 számú telekkönyv, 25808. kataszteri szám, 14.325 négyzetméter terület	Sepsiszentgyörgy municípium