**Nr. 63839/29.09.2022**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**privind modificarea HCL nr. 194/2017 pentru aprobarea Regulamentului de   
Funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR”**

**Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședința ordinară:**

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 63835/29.09.2022 al domnului viceprimar Toth-Birtan Csaba;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 63837/29.09.2022 al Compartimentului pentru Monitorizare Societăți Comerciale din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere adresa nr. 236 /29.09.2022 al administratorului SEPSIIPAR SRL, înregistrată la Primăria municipiului Sfântu Gheorghe sub nr. 63899 29/.09.2022;

Având în vedere referatele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

În baza prevederilor Legii nr.186/2013 privind constituirea şi funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere parcurgerea procedurii prevăzute la art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată, cu modificările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. d și alin. (7) lit. n din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂŞTE**

**ART. 1.** - Se aprobă modificarea și completarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial “SEPSIIPAR”, aprobat prin HCL 194/2017, după cum urmează:

1. Art.3 al Cap. I. va avea următorul cuprins:

”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.”

1. Art.4. al Cap. I. va avea următorul cuprins:

” SEPSIIPAR SRL va urmări ca în parc să se realizeze cu preponderență investiții în următoarele domenii de activitate:

1. tehnologia informației;
2. electronică și telecomunicații;
3. producția de componente și subansamble industriale;
4. producția de aparate și instrumente optice și fotografice;
5. mașini și echipamente, construcții și subansamble mecanice;
6. prelucrarea lemnului;
7. industria ușoară;
8. servicii de transport, depozitare și logistică;
9. servicii conexe activităților productive;
10. alte servicii specifice parcurilor industriale;
11. design specializat.

Activitățile se vor desfășura cu respectarea tuturor obligațiilor privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului.”

1. Art.5 din Cap. II. va avea următorul cuprins:

”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.”

1. Art. 6 din Cap. II va avea următorul cuprins:

”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.”

1. Art. 7 din Cap. II va avea următorul cuprins:

”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 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 Asociaților al SEPSIIPAR SRL poate acorda derogări. ”

1. Art. 8 din Cap. II va avea următorul cuprins:

”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:

1. între 0-10 puncte obținute: nu se aplică nici o reducere
2. între 11-25 puncte obținute: reducere de 10%
3. între 26-40 puncte obținute: reducere de 20%
4. între 41-60 puncte obținute: reducere de 30%
5. peste 60 puncte obținute: reducere de 50%”
6. Art.9 din Cap. II va avea următorul cuprins:

**”** Punctajul se acordă, după cum urmează:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Valoare investiție (fără TVA) | 250.000 – 400.000 € | 400.001 – 1.000.000 € | 1.000.001 – 5.000.000 € | Peste 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 | Industrie 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 acelui an calendaristic.

Investitorii care își stabilesc sediul social în parc, vor beneficia de o reducere suplimentară de 10% din prețul de concesionare a terenului, rezultat ca urmare a aplicării reducerilor conform punctajului obținut.”

1. Art.10 din Cap II va avea următorul cuprins:

”Taxa de administrare este diferențiată, astfel:

1. 0,2 €/m²/an + TVA, pe durata concesionării terenului
2. 0,5 €/m²/an + TVA, în cazul terenurilor achiziționate

Modalitatea de plată va fi stabilită prin contractul de administrare.”

1. Art. 12 din Cap. II va avea următorul cuprins:

”Investitorii pot opta pentru închirierea unui spațiu de birouri în clădirea administrativă. Durata închirierii va fi de maxim 5 ani, fără a 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 prelungireși 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.”

1. Art. 19. al Cap. III va avea următorul cuprins:

”Este posibilă concesionarea sau valorificarea de terenuri și către dezvoltatori imobiliari, caz în care va fi necesară acordul Parcului Industrial asupra activităților prestate de utilizator/chiriaș și eventualele obligații conexe ale acestuia. Dezvoltatorii imobiliari nu vor putea beneficia de reduceri din prețul concesionării.”

1. Art.22. al Cap. III va avea următorul cuprins:

” Criteriile minime de eligibilitate:

1. Investitorul trebuie să fie o societate comercială înregistrată;
2. Investitorul poate fi și o societate în curs de înființare în cazul închirierii spațiilor de birouri;
3. Investitorul intenționează să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități acceptate de SC SEPSIIPAR SRL;
4. Investitorul trebuie să depună toate actele solicitate la art.23 și art.24;
5. Terenul minim concesionat să fie de 1.000 m²”
6. Art. 24. Al Cap. III va avea următorul cuprins:

” Informații /documente care trebuie furnizate de către investitori la depunerea documentației de participare la Licitație:

1. Certificat Constatator emis de către Oficiul Registrului Comerțului;
2. 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;
3. Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local;
4. Certificat de cazier fiscal;
5. Act cu împuternicire legală care să autorizeze să semneze în numele investitorului toată documentația, dacă persoana nu este Administratorul Societății.”
6. Art. 27 al Cap. IV va avea următorul cuprins**:**

”Este interzisă subconcesionarea terenurilor.”

**ART. 2.** – Regulamentul de funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR” , anexă la HCL nr. 194/2017 se înlocuiește cu anexa la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

**ART. 3.** -Cu executarea prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul pentru Monitorizare Societăți Comerciale și SEPSIIPAR SR.L.

Sfântu Gheorghe, la \_\_\_\_\_\_\_ 2022

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ**

**Nr. 63837 /29.09.2022**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind modificarea HCL nr. 194/2017 pentru aprobarea Regulamentului de   
Funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR”**

Având în vedere Referatul de aprobare nr.63835 /29.09.20202 al domnului viceprimar Toth-Birtan Csaba;

Având la bază prevederile HCL nr. 194/2017 privind aprobarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR”;

Având în vedere adresa nr. 236/29.09.2022 al administratorului SEPSIIPAR SRL, înregistrată la Primăria municipiului Sfântu Gheorghe sub nr. 63899/29.09.2022, prin care propune modificări al regulamentului de funcționare a Parcului Industrial SEPSIIPAR;

Având în vedere faptul că societatea – administrator al Parcului Industrial a propus măsuri menite să îmbunătățească buna funcționare a acestuia, în concordanță cu prevederile legislative în vigoare, este necesară aprobarea modificării regulamentului de funcționare a Parcului industrial.

Direcția Eficiență Energetică și Monitorizare Societăți Comerciale propune spre analiză și dezbatere în ședința Consiliului Local al municipiului Sfântu Gheorghe Proiectul de hotărâre în vederea luării unei decizii cu privire la **modificarea HCL nr. 194/2017 pentru aprobarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR”**

Direcția Eficiență Energetică și Monitorizare Societăți Comerciale din cadrul primăriei municipiului Sfântu Gheorghe

Consilier,

Szabó Kinga

**Nr. 63835 /29.09.2022**

**REFERAT DE APROBARE**

**privind modificarea HCL nr. 194/2017 pentru aprobarea Regulamentului de   
Funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR”**

Având la bază prevederile H.C.L. nr. 194/2017 privind aprobarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR”;

Având în vedere adresa nr. 236/29.09.2022 al administratorului SEPSIIPAR SRL, înregistrată la Primăria municipiului Sfântu Gheorghe sub nr. 63899/29.09.2022prin care propune modificarea Regulamentului de funcționare al Parcului Industrial SEPSIIPAR;

Modificările propuse în adresa transmisă de administratorul SEPSIIPAR sunt menite să contribuie la buna funcționare a parcului industrial în condițiile legislației actuale.

Având în vedere cele menționate mai sus propun aprobarea modificării Regulamentului de funcționare a Parcului industrial, în vederea îmbunătățirii bunei funcționări a acestuia și aprobarea Proiectului de hotărâre în ședința Consiliului Local.

**VICEPRIMAR,**

**TOTH-BIRTAN CSABA**