



Nr. înreg. SEPSIIPAR SRL: 236/29.09.2022

Către: Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

În atenția D-nei Derzsi Katalin

Ref. : Propunere de modificare Regulament de funcționare Parc Industrial Sepsipar

SC SEPSIIPAR SRL, administrator al Parcului Industrial Sf. Gheorghe, reprezentat prin Ungvári Beáta Zita, prin prezenta vă propunem modificarea regulamentului de funcționare a Parcului Industrial în felul următor:

Prevederi actuale	Prevederi propuse
Preambul Parcul Industrial SEPSIIPAR din SFÂNTU GHEORGHE se desfășoară pe o suprafață de 28,79 ha și este situat în Sfântu Gheorghe, cartierul Câmpul Frumos. Terenul este integral proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe. Obiectivul principal al creării parcului industrial este atragerea de investitori în vederea dezvoltării economice a municipiului Sfântu 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 m ² , o hală de confecționat decoruri cu o suprafață de 1068 m ² , și Atelier cu suprafața de 369 m ² , construcții (fostele grajduri Zoocomp), infrastructură de drumuri	Preambul Parcul Industrial SEPSIIPAR din SFÂNTU GHEORGHE se desfășoară pe o suprafață de 28,79 ha și este situat în Sfântu Gheorghe, cartierul Câmpul Frumos. Terenul este integral proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe. Obiectivul principal al creării parcului industrial este atragerea de investitori în vederea dezvoltării economice a municipiului Sfântu Gheorghe. Parcul industrial este în administrarea SC SEPSIIPAR SRL, societate deținută 99,8% de Municipiul Sfântu Gheorghe și de URBAN LOCATO SRL (0,2%). <i>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</i>



și utilități respectiv terenuri în suprafață totală de 28,79 ha, individualizate în anexa la prezentul Regulament din care face parte integrală.	publică sau privată. Terenurile Parcului Industrial dispun de infrastructură de drumuri și utilități.
SC 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: <ul style="list-style-type: none">• tehnologia informației;• electronică și telecomunicații;• producția de componente și subsansamble industriale;• producția de aparate și instrumente optice și fotografice;• mașini și echipamente, construcții și subsansamble mecanice;• prelucrarea lemnului;• industria ușoară;• servicii de transport și depozitare;• servicii conexe activităților productive;• alte servicii specifice parcurilor industriale;• design specializat. Activitățile se vor desfășura asigurându-se măsurile de protecție a mediului.	SC SEPSIIPAR SRL va urmări ca în parc să se realizeze cu preponderență investiții în următoarele domenii de activitate: <ul style="list-style-type: none">a) tehnologia informației;b) electronică și telecomunicații;c) producția de componente și subsansamble industriale;d) producția de aparate și instrumente optice și fotografice;e) mașini și echipamente, construcții și subsansamble 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.
I. Oferta de teren în parcul industrial Sepsipar	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.	Terenul situat în parc poate fi: <ul style="list-style-type: none">a) concesionat pe o perioadă de 49 de anib) concesionat pe o perioadă de 49 de ani, cu posibilitatea achiziționării după cel puțin 5 ani, după realizarea în proporție de 100% a investițieic) achiziționat cu ocazia mutării inițiale în Parc.



Prețul de vânzare va fi stabilit după exprimarea intenției de achiziționare a terenului concesionat, printr-o expertiză întocmită de către un expert autorizat ANEVAR.

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.

Concesionarea terenului este posibilă pe o perioadă de 49 de ani, pe baza licitației publice și 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 prețul concesiunii și taxa de administrare.

Prețul de pornire a licitației pentru concesionarea terenului este de 1,5 €/m²/an la care se adaugă TVA.

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



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:

Valoare investiție (fără TVA)	250.000 – 400.000 €	400.001 – 1.000.000 €	1.000.001 – Peste 5.000.000 €
Nr. locuri de muncă create	5 puncte	10 puncte	20 puncte
	10-20	21-50	51-100
	5 puncte	10 puncte	20 puncte
Profilul activității	Cercetare, dezvoltare, high tech	Industrie și Construcții	Servicii și Turism
	20 puncte	15 puncte	10 puncte
			Comerț
			0 puncte

recepția finală a investiției. În cazuri bine justificate, de la aceste prevederi Adunarea Generală a Asociaților al SC SEPSIPAR SRL poate acorda derogări.

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%

Punctajul se acordă, după cum urmează:

Valoare investiție (fără TVA)	250.000 – 400.000 €	400.001 – 1.000.000 €	1.000.001 – Peste 5.000.000 €
Nr. locuri de muncă create	0 puncte	5 puncte	10 puncte
	10-20	21-50	51-100
	5 puncte	10 puncte	20 puncte
Profilul activității	Cercetare, dezvoltare, high tech	Industrie și Construcții	Servicii și Turism
	20 puncte	15 puncte	10 puncte
			Comerț
			0 puncte



<div><div><div>Mai mare decât salariul mediu* național</div><div>10 puncte</div></div><div><div>Mai mare decât salariul mediu național + 10%</div><div>15 puncte</div></div><div><div>Mai mare decât salariul mediu național + 20%</div><div>20 puncte</div></div><div><div>Mai mare decât salariul mediu național + 30%</div><div>25 puncte</div></div></div> <div><p>* Salariul mediu se stabilește ca total salarii brute ale angajaților din cadrul parcului industrial pe un an calendaristic, împărțit la 12. Comparajul se va face la salariul mediu național, aferent celui an calendaristic.</p><p>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.</p></div>	<div><div><div>Mai mare decât salariul mediu* național</div><div>10 puncte</div></div><div><div>Mai mare decât salariul mediu național + 10%</div><div>15 puncte</div></div><div><div>Mai mare decât salariul mediu național + 20%</div><div>20 puncte</div></div><div><div>Mai mare decât salariul mediu național + 30%</div><div>25 puncte</div></div></div> <div><p>* Salariul mediu se stabilește ca totalul salariilor brute ale angajaților din cadrul parcului industrial pe un an calendaristic, împărțit la 12. Comparajul se va face la salariul mediu național, aferent celui an calendaristic.</p><p>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.</p></div>
<p>Taxa de administrare este de 0,2 €/m²/an. Aceasta se va plăti și ulterior cumpărării de către investitori a terenului. Modalitatea de plată va fi stabilită prin contractul de concesiune.</p> <p>Serviciile asigurate prin taxa de administrare:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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;	<p>Taxa de administrare este diferențiată, astfel:</p> <p>a) 0,2 €/m²/an+TVA, pe durata concesiunii terenului</p> <p>b) 0,5 €/m²/an+TVA, în cazul terenurilor achiziționate</p> <p>Modalitatea de plată va fi stabilită prin contractul de administrare.</p> <p>Serviciile asigurate prin taxa de administrare:</p> <ul style="list-style-type: none">• recepție, info-point;• includerea locatarilor în cadrul programului de promovare și PR a parcului;• consultare și informare pentru dezvoltarea afacerilor;



<ul style="list-style-type: none">• întreținere, reparații drumuri, spații verzi comune și curățenie spațiu public;• iluminatul public al perimetrului precum cel al căilor de acces și 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 aparatura 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.	<ul style="list-style-type: none">• 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 aparatura 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.
<p>Investitorii pot opta pentru închirierea unui spațiu de birouri în clădirea administrativă. Un investitor poate închiria maxim un singur etaj. Durata închirierii va fi de max 49 ani, însă fără a se depăși durata contractului de concesiune încheiat pentru realizarea investiției.</p> <p>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, în cazul în care nu</p>	<p>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.</p> <p>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</p>



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. 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 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 pașal.

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

În procesul de atribuire a imobilului "Hală de confecționat decoruri" cu terenul aferent va fi aplicată procedura de concesionare. Prin excepție, prin Hotărâre AGA 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.

Construcțiile (fostele grajduri Zoocomp) amplasate pe terenurile scoase la licitație în vederea concesionării, vor fi vândute

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 pașal.

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

În procesul de atribuire a imobilului "Hală de confecționat decoruri" cu terenul aferent va fi aplicată procedura de concesionare. Prin excepție, prin Hotărâre AGA 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.

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



investitorilor interesați odată cu concesionarea terenurilor. Prețul de vânzare ale construcțiilor se vor stabili prin expertize de evaluare, elaborate de experți evaluatori ANEVAR.

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 conex (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. Licitatia pentru parcela respectivă de teren se va demara după ce comisia a primit acceptul scris al investitorului. Este posibilă concesionarea de terenuri și către dezvoltatori imobiliari, caz în care scrisoarea de intenție depusă va cuprinde actul doveditor privind identitatea viitorului utilizator, precum și obligațiile conex ale acestuia. Dezvoltatorii imobiliari nu vor putea beneficia de reduceri din prețul concesiunii.

Licitatiile vor fi organizate la inițiativa administratorului SEPSIIPAR SRL în condițiile prevăzute în contractul de

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 conex (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. Licitatia pentru parcela respectivă de teren se va demara după ce comisia a primit acceptul scris al investitorului. *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 obligațiile conex ale acestuia.* Dezvoltatorii imobiliari nu vor putea beneficia de reduceri din prețul concesiunii. Licitatiile vor fi organizate la inițiativa administratorului SEPSIIPAR SRL în condițiile prevăzute în contractul de administrare nr. 52.524/2017 încheiat cu Municipiul Sfântu Gheorghe.



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:

- În stare de faliment;
- Afacerile lor sunt supervizate și conduse de tribunale;
- 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;
- 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;
- Au fost condamnați pentru un delict de comportament profesional printr-o sentință rămasă definitivă.

Investitorii vor dovedi printr-o declarație de propria răspundere că nu se află în nici una din situațiile detaliate la punctele a.-e.

2. Informații/documente care trebuie furnizate de către investitori

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:

- În stare de faliment;
- Afacerile lor sunt supervizate și conduse de tribunale;
- 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;
- 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;
- Au fost condamnați pentru un delict de comportament profesional printr-o sentință rămasă definitivă.

Investitorii vor dovedi printr-o declarație de propria răspundere că nu se află în nici una din situațiile detaliate la punctele a.-e.

2. Informații/documente care trebuie furnizate de către investitori

A. Informații/documente care trebuie furnizate de către investitori la depunerea Scrisorii de intenție:

- Scrisoare de intenție care să arate: activitățile ce urmează a se desfășura pe terenul care va face obiectul contractului de



A. 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 datorii 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. Un Plan de Afaceri din care să reiasă viabilitatea afacerii pe care urmează să o deruleze în parc;
- g. Istoricul litigiilor;

B. Informații /documente trebuie furnizate de către investitor la depunerea Documentației de participare la Licitatie:

- Certificat Constatator emis de către Oficiul Registrului Comerțului;
- Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul de stat, bugetul asigurărilor

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 datorii 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) Un Plan de Afaceri din care să reiasă viabilitatea afacerii pe care urmează să o deruleze în parc;
- g) Istoricul litigiilor;

B. 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.



sociale de stat, bugetul asigurărilor de șomaj, bugetul

Fondul național unic de sănătate și alte bugete;

- Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local;
- Certificat de cazier fiscal;
- Acte doveditoare privind resursele financiare de care dispune pentru finanțarea investiției (bunuri lichide, facilități de creditare ș.a.);
- Act cu împuternicire legală care să autorizeze să semneze în numele investitorului toată documentația, dacă persoana nu este Administratorul Societății.

3. Criteriile minime de eligibilitate:

- Investitorul trebuie să fie o societate comercială înregistrată sau o de a duce la capăt lucrările respective;
- Investitorul intenționează să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități acceptate de SC SEPSIPAR SRL;
- Investitorul trebuie să depună toate actele solicitate la capitolul 2 punctul 2.
- Investitorul să contracteze cel puțin 3 angajați pentru fiecare 1.000 m²;
- terenul minim concesionat să fie de 1.000 m². Prin excepție de la prevederile pct. 4, prin Hotărâre AGA poate fi considerat ca fiind eligibil acel investitor al cărui profil de activitate nu impune crearea numărului minim de locuri de muncă prevăzut.

3. 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 SC SEPSIPAR SRL;
- d) Investitorul trebuie să depună toate actele solicitate la art.23 și art.24;
- e) terenul minim concesionat să fie de 1.000 m²



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.	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 <ul style="list-style-type: none">• Dreptul de folosință asupra infrastructurii comune, în condiții utile și netulburate;• Scutire de la plata impozitului pe terenuri, corespunzător terenului concesionat în parcul industrial;• Scutire de la plata impozitului pe clădiri, a clădirilor existente și/sau rezultate în urma investiției din parcul industrial;• Alte scutiri în condițiile legii, aprobate prin HCL (la acest punct intră și chiriiașii)• 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).	5. Drepturi ale Rezidentului <ul style="list-style-type: none">• Dreptul de folosință asupra infrastructurii comune, în condiții utile și netulburate;• Scutire de la plata impozitului pe terenuri, corespunzător terenului concesionat în parcul industrial;• Scutire de la plata impozitului pe clădiri, a clădirilor existente și/sau rezultate în urma investiției din parcul industrial;• Alte scutiri în condițiile legii, aprobate prin HCL (la acest punct intră și chiriiașii)• 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).
6. Alte clauze Este interzisă subconcesionarea sau închirierea terenului a spațiilor de birouri, clădirilor existente precum și a clădirilor rezultate pe urma investiției.	6. Alte clauze <i>Este interzisă subconcesionarea terenurilor.</i> Rezidenții parcului au obligația de a pune la dispoziția SC SEPSIPAR SRL toate informațiile, datele și documentele solicitate de aceasta în legătură cu derularea contractului de concesiune și modul în care își



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 și obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe Rezidenți.

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.

Rezidenții parcului au obligația de a executa din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită.

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 și obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe Rezidenți.

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.

Rezidenții 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.



SEPSI PARK
PARC INDUSTRIAL SF. GHEORGHE
IPARI PARK SEPSISZENTGYORGY
INDUSTRIAL PARK SAINT GEORGE

S.C. SEPSIIPAR S.R.L.
CIF: 33602606, Nr. reg. com: J14/208/2014
520100 Sfântu Gheorghe, cart. Câmpul frumos, nr. 5, jud. Covasna

+40 749 142 915
sepsiipar@gmail.com
www.sepsiipar.ro

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

Vă rugăm să luați măsuri în vederea aprobării propunerilor de mai sus de către Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Cu stimă,
Ungvári Beáta Zita
Administrator SEPSIIPAR SRL

