

REGULAMENT DE ORGANIZARE SI FUNCTIONARE

A PARCULUI INDUSTRIAL

EAST EUROPEAN BORDER

SIRET

INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER se desfășoară pe o suprafață de 16 ha și este situat în Siret. Terenul este integral proprietatea Orașului Siret.

Obiectivul principal al creării parcului industrial este atragerea de investitori și susținerea mediului de afaceri local.

Parcul industrial este în administrarea SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SRL, societate deținută 100% de Orașul Siret.

SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SRL, deține titlul de parc industrial pentru această suprafață în conformitate cu Ordinul MDRAP nr. 768/26.05.2016.

Suprafețele disponibile în parc după realizarea infrastructurii de drumuri și utilități vor fi împărțite în trei sectoare, unul pe care va fi amenajat un parc logistic, unul pentru un antrepozit vamal și al treilea cu spații economice și industriale pentru agenții economici.

Pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

Activitățile se vor desfășura asigurându-se măsurile de protecție a mediului.

I. Oferta de teren în parcul industrial Siret

Terenul situat în parc va fi **concesionat**, cu **posibilitatea cumpărării** după realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat investitorul.

Prin excepție, în situația în care un investitor se angajează la o investiție de minim 5 milioane euro (prin investiție înțelegându-se valoarea construcțiilor pe care se angajează să le realizeze), terenul va putea fi vandut ulterior realizării unei părți din investiție de 15%.

Constatarea realizării unei cote de 15% din investiția asumată revine administrației parcului. Situația va fi prezentată spre aprobare Consiliului local al orașului Siret.

Cota de 15% trebuie să se reflecte în investiții corporale. Contractul de vânzare-cumpărare pentru terenul respectiv este nul de drept în cazul nerespectării investiției asumate în proporție de 100% în termenul stabilit de contractul de concesiune.

Prețul de vânzare va fi stabilit printr-o expertiză întocmită de către un expert independent, ce va fi supusă aprobării Consiliului Local al Orașului Siret.

Concesionarea terenului se va face prin licitație publică. Suma plătită de către investitori în schimbul concesiunii este formată din prețul concesiunii și taxa de administrare. Prețul concesiunii este – 0,29 euro/mp/an.

Taxa de administrare este de 0,5 euro/mp/an. Aceasta se va plăti și ulterior cumpărării de către investitori a terenului.

Prețul concesiunii și taxa de administrare vor fi actualizate anual cu inflația în zona euro.

Modalitatea de plată va fi stabilită prin contractul de concesiune.

Concesionarea terenului se poate face prin negociere directă în situația în care un investitor se angajează la o investiție de minim 5 milioane euro.

II. Accesul în Parcul Industrial

Accesul în Parc se va face cu condiția îndeplinirii **cerințelor de calificare**, a **criteriilor de eligibilitate** și pe baza realizării unui **punctaj** de către fiecare investitor.

1. Cerințe de calificare

A. Cerințe de calificare privind investitorii.

Se pot depune solicitări de concesiune de către investitori constituiți în baza legilor civile sau comerciale în vigoare. Aceștia vor face dovada că nu sunt în una din următoarele situații:

- a. în stare de faliment;
- b. reorganizare judiciară;
- c. insolvență;
- d. 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;
- e. sunt pe cale de a deveni subiect al procedurilor de declarare a falimentului, de lichidare judiciară, reorganizare judiciară; insolvență; în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;
- f. administratorii lor au fost condamnați pentru un delict de comportament profesional printr-o sentință rămasă definitivă;
- g. se fac vinovați de furnizarea de informații eronate sau incomplete către SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SRL, informații pe care aceasta le-a cerut ca o condiție de a putea participa la licitație.

Investitorii vor dovedi printr-o declarație notarială că nici una din situațiile detaliate la punctele a. – g. nu li se aplică.

B. Cerințe de calificare privind investiția.

Pot depune solicitări de concesiune doar investitorii ale căror investiții (prin investiție se înțelege valoarea construcțiilor finalizate - construcții cu acoperiș plus mijloacele fixe – exceptând platformele betonate) îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Suma minimă investită trebuie să fie de peste 100.000 euro;
- Suma investită trebuie să fie de minim 70 Euro/mp;
- Gradul de ocupare a terenului cu construcții (construcții cu acoperiș) trebuie să fie de minim 20% din suprafața totală a terenului pentru care se depune oferta;
- La finalizarea investiției trebuie să se asigure minim 30 de locuri de muncă.

Neîndeplinirea cerințelor de calificare (acestea nu se negociază) prevăzute la pct A și pct.B duce la respingerea cererii investitorului.

2. Informații/documente care trebuiesc furnizate de către investitori:

Toți investitorii trebuie să ofere următoarele informații și să depună următoarele documente în în vederea încheierii participării la licitație:

- a. Scrisoare de intenție care să arate: activitățile ce urmează a se desfășura pe terenul care va face obiectul contractului de cesiune, cuantumul minim al investiției la care se angajează investitorul și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze;
- b. Declarație notarială că nu sunt în nici una din situațiile prevăzute la „cerințe de calificare”;
- c. Informații generale despre Investitor;
- d. Dovada constituirii garanției de participare în cuantum de **10.000 lei** (ordin de plată sau scrisoare de garanție bancară);
- e. Organigrama companiei;
- f. Certificat constatator emis de către Oficiul Registrului Comerțului;
- g. Copie de pe ultimul bilanț contabil anual depus la organul fiscal teritorial ;
- h. Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuții sociale;
- i. Certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale;
- j. Certificat de cazier fiscal;
- k. Experiența;
- l. Dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/ modalitatea prin care va finanța lucrările; la încheierea contractului se va depune o scrisoare de garanție bancară în valoare de 10% din valoarea investiției la care se angajează;
- m. Informații despre calificările tehnice ale investitorilor;
- n. Un Studiu de Fezabilitate cu descrieri succinte ale activităților principale;
- o. Un Plan de Afaceri din care să reiasă viabilitatea afacerii pe care urmează să o deruleze în parc;
- p. Un angajament privind folosirea unui Sistem de Asigurare a Calității;
- q. Date despre societăți mixte;
- r. Istoricul litigiilor;

s. Copii ale actelor arătând statutul legal și locul de înregistrare a sediului investitorului (certificat de înregistrare, contract de societate, acte adiționale) și un act cu împuternicire legală care să autorizeze semnatarul investitorului și toată documentația care are legătură cu acestea.

3. Criteriile minime de eligibilitate:

- a. Investitorul trebuie să fie o firmă înregistrată sau o persoană fizică capabilă de a duce la capăt lucrările respective;
 - b. Investitorul intenționează să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități acceptate de SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SRL;
 - c. Investitorul trebuie să depună toate actele solicitate la capitolul 1.
- Investitorul trebuie deasemenea să aibă acces la credit bancar sau alte posibilități financiare adecvate ca să asigure fluxul de numerar cerut pentru durata contractului.

4. Instrucțiuni pentru ofertanți:

Ofertanții vor depune obligatoriu toate actele solicitate în limba română într-un plic sigilat.

Oferta va cuprinde prețul concesiunii în Euro/mp/an.

Ofertantul va depune și o garanție a ofertei sub forma unei garanții bancare în valoare de **10.000 lei**.

Garanția va fi valabilă minim 60 de zile și va fi executată într-una din următoarele condiții:

- ofertantul își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului;
- ofertantul câștigător refuză încheierea contractului.

5. Procedura:

Procedura care se va aplica în vederea încheierii unui contract de concesiune la solicitarea investitorilor este următoarea:

- a. Orice investitor interesat va depune la sediul SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SRL în perioada menționată în anunțul licitației, toate actele și documentele solicitate.
- b. La deschiderea ofertelor, după verificarea existenței unui dosar complet, comisia de evaluare (Comisia) va stabili ofertantul câștigător și va anunța prin fax rezultatul licitației în termen de 15 zile. Componenta Comisiei este stabilită prin dispoziția Primarului Orașului Siret.
- c. Contractul/contractele va/vor fi atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.
- d. În situația în care 2 sau mai mulți investitori dobândesc același punctaj vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.
- e. Concesionarea terenului către un investitor care se angajează la o investiție de minim 5 milioane de euro se face prin negociere directă. Primarul Orașului Siret emite o dispoziție de numire a Comisiei de negociere directă cu investitorii.

6. Evaluarea

1. În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- Prețul oferit (cuprinzând prețul concesiunii și taxa de administrare) – 30 de puncte
- Investiția la care se angajează – 30 de puncte
- Suprafața de teren solicitată – 10 puncte
- Locurile de muncă la care se angajează – 30 de puncte.

2. Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

• Punctajul pentru factorul de evaluare «Prețul oferit» se acordă astfel: pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru alt preț se acordă punctajul astfel:

$S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$

• Punctajul pentru factorul de evaluare «Investiția la care se angajează» se acordă astfel:

pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel:

$I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$

• Punctajul pentru factorul de evaluare «Suprafața solicitată» se acordă astfel: pentru suprafața cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru o suprafață mai mică punctajul se acordă astfel:

$P_n = (\text{suprafața } n / \text{suprafața maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$

- Punctajul pentru factorul de evaluare «Locurile de muncă la care se angajează» se acordă astfel: pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel :

$P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat.}$

În funcție de punctajul dobândit se va realiza un clasament, pe baza căruia se va alocă terenul în funcție de suprafața disponibilă.

7. Clauze care vor fi conținute în mod obligatoriu în Caietul de sarcini pentru concesionarea terenului situat în Parcul Industrial EAST EUROPEAN BORDER.

1. Obiectul concesiunii: terenul situat în, identificat în sistemul de publicitate imobiliară.
2. Concedent: SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SRL - administrator al terenului.
3. Durata concesiunii este de maxim 49 ani de la data semnării contractului.
4. Durata de execuție a obiectivului este stabilită prin autorizația de construire, putându-se prelungi la cerere, conform prevederilor legale.
5. Pe toată durata de desfășurare a activității în Parcul Industrial RK EAST EUROPEAN BORDER SRL, se vor respecta condițiile referitoare la activitățile acceptate.
6. Se vor desfășura activitățile descrise în Regulamentul de acces în Parc și în conformitate cu legislația în vigoare.
7. Termene de realizare :
 - în maxim 4 luni de la intrarea în vigoare a contractului se va depune dosarul în vederea obținerii autorizației de construire;
 - începerea lucrărilor va avea loc în maxim 1 an de la intrarea în vigoare a contractului.
 - finalizarea construcției va avea loc în termen de 1 an de la începerea ei; consiliul de administrație al SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SRL va putea prelungi, în cazuri bine justificate, prelungirea termenului de realizare
 - desfășurarea activității în vederea căreia s-a încheiat contractul de concesiune se impune a începe în termen de 2 luni de la finalizarea construcției.
8. Este interzisă subconcesionarea sau închirierea terenului fără acordul prealabil scris. Acordul prealabil scris va fi dat numai de către Consiliul Local al Orașului Siret. Închirierea sau subconcesionarea terenului este condiționată de îndeplinirea obligațiilor contractuale. Contractul de închiriere sau subconcesionare va fi aprobat numai de către Consiliul Local al Orașului Siret.
9. Investitorul are obligația de a pune la dispoziția SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER 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.
10. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției îl privesc pe investitor și se fac exclusiv pe cheltuiala sa.
11. Toate lucrările privind racordarea la rețele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe investitor.
12. Investitorul este obligat să asigure pe durata concesiunii administrarea terenului și a obiectivelor construite conform scopului pentru care a fost cedată folosința terenului. Orice schimbare de funcțiuni se poate face cu respectarea prevederilor legale.
13. Investitorul are obligația de a executa din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită.
14. SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SRL are dreptul ca prin împuternicirii săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea respectării autorizației de construire eliberată pentru obiectivul aprobat.
15. Investitorul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii și înscriere în documentele de publicitate imobiliară.

8. Încetarea concesiunii

- 8.1. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei:

8.1.1. La termenul de încetare a concesiunii, investitorul are obligația de a preda gratuit și liber de orice sarcini terenul, respectiv, bunul ce a făcut obiectul contractului de concesiune, pe baza unui act de predare-primire.

8.1.2. În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesiunea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute la aliniatul precedent.

8.1.3. Investiția și alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SRL, pe bază de contract la data expirării concesiunii în măsura în care concedentul își va exprima intenția de a le prelua.

8.1.4 Concedentul are un drept prioritar la achiziționarea bunurilor care au aparținut investitorului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii în schimbul plății unei compensații stabilită de către un expert evaluator agreat de ambele parti.

8.2. Încetarea contractului prin retragere:

8.2.1. Concesiunea se retrage și contractul se reziliează în situația în care investitorul nu respectă obligațiile și termenele asumate prin contract, constatarea făcându-se de către organele autorizate și SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SRL

8.2.2. Concesiunea se retrage și în cazul în care investitorul încalcă oricare dintre prevederile punctului 7.7 din regulament sau dacă a schimbat destinația terenului concesiionat, sau dacă nu achită prețul în termen de 45 zile de la data emiterii facturii. In aceste situații, rezilierea va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

8.3. Încetarea cesiunii prin renunțare:

8.3.1. Investitorul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune; eventualele investiții efectuate de acesta nu pot fi imputate concedentului. La cererea concedentului, investitorul va restitui terenul liber de sarcini pe cheltuiala sa.

8.3.2. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment sau fenomen natural sau social exterior, extraordinar, imprevizibil, de nebiruit și independent de voința părților.

8.3.3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefax, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române în prezența părților.

8.3.4. În cazul de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

8.3.5. În condițiile în care cazul de forță majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 5 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului cesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

8.3.6. Investitorul poate dona SC INDUSTRIAL PARK EAST EUROPEAN BORDER SRL în condițiile legii investiția la stadiul respectiv.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Ionel Dobrinu

Contrasemnează

SECRETARUL ORAȘULUI

Ioan REBENCIUC