

Propuneri amendare și precizare
Regulament de acces în PARCUL INDUSTRIAL "MIROSLAVA INDUSTRIAL PARC I"

Având în vedere:

- prevederile HCL Miroslava nr. 44/31.08.2016 prin care a fost aprobat Regulamentul de acces în Parcul Industrial "Miroslava Industrial Parc I", modificată prin HCL nr. 148/29.06.2017 și prin HCL nr. 32/30.01.2018;

- dispozițiile art. 14 alin. (4) –(5) din Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare:

"(4) Proiectul regulamentului se publică pe web site-ul propriu al administratorului parcului, cu cel puțin 30 de zile înainte de data stabilită pentru adoptarea sa.

(5) Regulamentul se adoptă de către organul statutar executiv al administratorului parcului.

(6) Regulamentul se publică în forma finală adoptată pe web site-ul administratorului parcului."

- că alte parcuri industriale din România au redus suma de la care începe negocierea directă pentru a le permite o flexibilitate mai mare în relații cu companiile interesate (ADLO Oradea la 5 milioane euro, Cluj Innovation Park la 2 milioane euro și pentru a atrage mai ușor investitorii mari;

- prevederile O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

Întreprinderea publică, MIROSLAVA INDUSTRIAL PARC SRL, înaintează, spre dezbateră, Consiliului Local al comunei Miroslava, în calitate de Autoritatea Publică Tutelară (APT), următoarele propuneri de amendare și precizare a Regulamentului de acces în PARCUL INDUSTRIAL "MIROSLAVA INDUSTRIAL PARC I" :

1. Precizarea în cuprinsul Regulamentului a modalității în care societatea administrator a parcului industrial poate verifica îndeplinirea de către rezidenți a obligației de respectare a numărului de angajați la sediu/punct de lucru din incinta parcului. În acest sens se introduce un nou alineat la art. 3.1, care va avea următorul conținut:

"3.1. În Parcul Industrial Miroslava, S.C. Miroslava Industrial Parc S.R.L. are dreptul de a:

- verifica numărul de angajați ce-și desfășoară activitatea în sediile sociale / punctele de lucru ale rezidenților din parcul industrial, drept pentru care rezidenții vor trimite trimestrial sau la cererea administratorului, prin e-mail / fax / poștă, o copie după ultimul pontaj întocmit pentru sediul / punctul de lucru din incinta parcului industrial și copie după secțiunea din ultima declarație 112 depusă la ANAF din care să reiasă codul de înregistrare fiscală și suma de plată

pentru sediul/punctul de lucru din incinta parcului industrial, cu respectarea Regulamentului GDPR.”

2. Amendarea art. 3.4 care va avea următorul conținut:

”3.4 Transmiterea dreptului de folosință și de construire/constituirea dreptului de suprafață asupra terenului se va face prin:

a) licitație publică ”cu strigare”, în cazul unor investiții cu o valoare de până la 5 milioane Euro sau echivalentul acestei sume în lei, sau

b) prin negociere directă, cu respectarea legislației în domeniul ajutorului de stat, în cazul în care un investitor îndeplinește condițiile de acces în Parc, prevăzute la pct. 4 de mai jos, după cum urmează:

- dacă se angajează la o investiție cu o valoare de minimum 5 milioane Euro sau echivalentul acestei sume în lei
- dacă se angajează la o investiție în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro sau echivalentul acestei sume în lei și care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă, cu o densitate minimă de 1 angajat / 100 mp
- în cazul investițiilor existente, dacă rezidentul solicită extinderea proiectului asumat inițial pe o parcelă limitrofă liberă, păstrând obligatoriu același domeniu de activitate și având numărul minim de angajați, conform angajamentelor asumate în Parcul Industrial.
- prin excepție, în cazul suprafețelor de teren pe care nu se pot edifica construcții conform regulamentului local de urbanism aferent PUG, datorită dimensiunilor reduse, pentru realizarea de parcări sau de zone de recreere, rezidenților din proximitatea parcelei.

3. Amendarea art. 3.10 care va avea următorul conținut:

”3.10 În situația în care un investitor se angajează prin contract la o investiție mai mare de 5 milioane euro sau la o investiție care generează cel puțin 200 noi locuri de muncă, cu densitate de minimum 1 angajat / 100 mp și a cărei valoare este de minimum 3 (trei) milioane Euro și aceasta se va realiza în două etape, investitorul are dreptul de a solicita ca pentru suprafața de teren necesară etapei a doua de dezvoltare, suprafață ce nu poate depăși 50% din suprafața totală de teren ce face obiectul contractului și pentru o durată de cel mult 7 ani de la data predării terenului, să achite o taxă de administrare de 0,2 Euro/mp/an, având în vedere faptul că în decursul termenului de 7 ani, S.C. Miroslava Industrial Parc S.R.L. prestează serviciile pentru care se datorează taxa de administrare doar pentru suprafața de teren aferentă primei etape de dezvoltare.”

4. Precizarea art. 4.5.1 lit. b), teza finală din Regulament în sensul reglementării participării reprezentanților APT în Comisia de selecție. În acest sens. Teza finală a art. 4.5.1 lit. b) va avea următorul conținut:

”4.5.1 lit. b (...) Componența comisiei va fi stabilită de către **AGA Societății Miroslava Industrial Parc S.R.L.. Din comisie vor face parte și reprezentanți ai APT. Administratorul societății este și președintele comisiei de selecție.”**

5. Amendarea art. 6.6.2 și va avea următorul conținut:

„6.6.2. Cesiunea se retrage și în cazul în care investitorul încalcă oricare dintre dispozițiile art. 5.14 și/sau 5.15 sau dacă a schimbat destinația terenului cesionat, sau dacă nu achită prețul în termen de 45 zile de la data emiterii facturii. În aceste situații, rezilierea va opera de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.„

6. Precizarea - reglementarea în cuprinsul regulamentului de acces în Parc Industrial Miroszlava I a modului de gestionare a situațiilor în care proprietarul construcției edificate pe parcela adjudecată prin participarea la Procedura Licităției Deschise înstrăinează unui terț dobânditor sau pierde dreptul de proprietate în favoarea unui creditor (înstrăinarea sau ipotecarea bunului viitor/existent este condiționată potrivit prezentului regulament de acordul scris al Administratorului, Societatea Miroszlava Industrial Parc S.R.L., care beneficiază de un drept de preemțiune raportat la construcția edificată), terțul dobânditor având posibilitatea să cumpere/închirieze terenul, la prețul pieței, pe baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator expert independent în condițiile prevăzute de Codul Administrativ și va avea următorul conținut:

VI. PROCEDURĂ CUMPĂRARE/ÎNCHIRIERE TEREN, TERȚ DOBÂNDITOR CLĂDIRE EDIFICATĂ

6.1. În cazul în care proprietarul construcției edificate pe parcela adjudecată prin participarea la Procedura Licităției Deschise înstrăinează unui terț dobânditor sau pierde dreptul de proprietate în favoarea unui creditor (înstrăinarea sau ipotecarea bunului viitor/existent este condiționată potrivit prezentului regulament de acordul scris al Administratorului, Societatea Miroszlava Industrial Parc S.R.L., care beneficiază de un drept de preemțiune raportat la construcția edificată), terțul dobânditor are posibilitatea să preia terenul cumpere terenul /închirieze terenul, la prețul pieței, pe baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor, nominalizat de UAT Comuna Miroszlava/Societatea Miroszlava Industrial Parc S.R.L., care vor suporta și costurile raportului de evaluare.

6.2. Noțiunea de Construcție Edificată se subsumează obligatoriu ca aceasta să fie înscrisă în carte funciară în materialitatea sa la terminarea lucrărilor nu pe stadii de execuție. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces - verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale.

6.3. Ulterior cumpărării/dobândirii clădirii edificate, de către un terț, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoana juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate/chirie asupra terenului.

6.4. Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea clădirii edificate, la administrația Parcului Industrial Miroszlava în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prelabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în

cadrul Parcului Industrial Miroslava, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea Miroslava Industrial Parc S.R.L..

6.5. Administratorul (Societatea Miroslava Industrial Parc S.R.L.) beneficiază de un drept de preemțiune cu privire la Construcții și Teren, care vor fi notate în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial Miroslava I, a Societății Rezidente.

6.6. Prin dobândirea calității de Rezident al Parcului Industrial Miroslava I, terțul dobânditor se supune prevederilor prezentului Regulament și legislației privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

6.7. Prețul de vânzare teren/chirie vor fi actualizate cu rata anuală a inflației în Zona Euro, Sector, Servicii, așa cum este comunicată de către Banca Centrală Europeană.

6.8. Terțul dobânditor își va exprima intenția de cumpărare printr-o adresă înaintată către UAT Comuna Miroslava și Societatea Miroslava Industrial Parc S.R.L.

Cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 186/2013, cu modificările și completările ulterioare, propunerea de precizare și amendare a Regulamentului de acces se va publica pe web site-ul societății, urmând ca la împlinirea termenului prevăzut de lege, **să fie adoptat de către organul statutar executiv al administratorului parcului.**

Administrator Societatea Miroslava Industrial Parc,
Antoniu Cristian

