

**A SEPSIIPAR IPARIPARK
MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA**

BEVEZETÉS

A SEPSIIPAR Ipari Park Szentgyörgyön, egy 16,3 hektáros területen helyezkedik el, a Szépmező negyedben. A terület teljes egészében Sepsiszentgyörgy municípium tulajdonában van.

Az ipari park létrehozásának fő célja a befektetők vonzása.

Az ipari parkot a SEPSIIPAR Kft. működteti, amelynek 99,8%-os tulajdonosa Sepsiszentgyörgy municípium és az URBAN LOCATO Kft. (0,2%).

Az ipari park két épülettel rendelkezik: egy földszint plusz két emeletes irodaépülettel, amelynek hasznos alapterülete 1.744 négyzetméter, egy díszletgyártó csarnokkal, amelynek alapterülete _____, valamint úthálózattal és közműinfrastruktúrával, összesen 16,3 hektáros területen.

A SEPSIIPAR Kft. célja, hogy az ipari parkban elsősorban a feldolgozó-/gyártóipar, a szolgáltatások és az informatika területén valósuljanak meg beruházások. Ennek érdekében a következő ágazatok fejlesztésére törekszik:

- a) információs technológia;
- b) elektronika és távközlés;
- c) ipari alkatrészek és szerelvények gyártása;
- d) optikai és fényképszeti készülékek és műszerek gyártása;
- e) gépek és berendezések, építőipari és gépipari szerkezetek gyártása;
- f) fafeldolgozás;
- g) könnyűipar;
- h) szállítási és raktározási szolgáltatások;
- i) termelő tevékenységekhez kapcsolódó szolgáltatások;
- j) ipari parkokra jellemző egyéb szolgáltatások.

A tevékenységek a környezetvédelmi intézkedések betartásával történik.

I. A Sepsipar iparipark területkínálata

A park területén található telkek **koncesszióba** adódnak, **megvásárlási lehetőséggel** – legalább 5 év elteltével –, amennyiben a befektető a vállalt beruházást és kötelezettségeket 100%-ban teljesítette.

Az eladási árat egy független szakértő által készített értébecslés alapján határozzák meg, amelyet Sepsiszentgyörgy Helyi Tanácsa hagy jóvá.

A **terület koncesszióba** adása a jelen szabályzatban foglalt feltételek szerint történik, az önkormányzati tanácshatározattal jóváhagyott beruházást követően. A koncesszióba adható minimális terület 1.000 négyzetméter. A befektetők által fizetendő összeg két részből áll: a koncessziós díjból és az adminisztrációs díjból.

A koncesszió szabványos díja: 1,5 euró/négyzetméter/év + ÁFA.

A szabványos koncessziós díj csökkenthető egy pontozási rendszer alapján, amely figyelembe veszi: a parkban folytatni tervezett tevékenység profilját, a létrehozott munkahelyek számát, a beruházás értékét, valamint a parkban alkalmazottak átlagbérét.

A kedvezmény mértéke a megszerzett pontszám alapján a következőképpen alakul:

- 0–10 pont: nincs kedvezmény
- 11–30 pont: 20% kedvezmény
- 31–50 pont: 40% kedvezmény
- 51 pont felett: 60% kedvezmény

A pontozás az alábbi szempontok szerint történik:

Mutató				
Befektetés összege (ÁFA nélkül)	250.000 –	400.001 –	1.000.001 –	Peste 5.000.000
	400.000 EURÓ	1.000.000 EURÓ	5.000.000 EURÓ	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 a következőképpen történik: az ipari parkban dolgozó alkalmazottak éves bruttó bérösszegét elosztják 12-vel. Az így kapott havi átlagbért az adott naptári évre érvényes országos bruttó átlagbérral hasonlítják össze. Az összehasonlítás az adott naptári év országos átlagbére alapján történik.

Azok a befektetők, akik a vállalkozásuk székhelyét az ipari parkban alakítják ki, 20% kedvezményt kapnak a pontozás alapján számított területkoncessziós díjból.

Az adminisztrációs díj 0,2 euró/négyzetméter/év. Ezt a díjat a befektetők a terület megvásárlása után is fizetniük kell. A fizetés módját a koncessziós szerződés szabályozza. Az adminisztrációs díjért biztosított szolgáltatások:

- recepció, információs pont;
- a bérlők bevonása az ipari park promóciós és PR programjába;
- üzletfejlesztési tanácsadás és tájékoztatás;
- kapcsolattartás elősegítése a sepsiszentgyörgyi és brassói egyetemi központokkal;
- utak, közös zöldterületek és közterületek karbantartása, javítása, takarítása;
- a park kerületének, valamint a gyalogos- és hozzáférési utak közvilágítása;
- a közös területek és az ipari park kerületének őrzése és védelme;
- gyors beavatkozás a bérlő területén kívüli közműberendezéseknél;
- csapadék- és szennyvízelvezetés, víztisztító állomás karbantartása és üzemeltetése;
- konferenciatermek használati joga az ehhez tartozó technikai eszközökkel – számítógép, audio-vizuális rendszer, hangosítás, videóvetítés;
- online hírlevél biztosítása a parkban zajló tevékenységekre vonatkozó, illetékes hatóságok és szervezetek által hozott fontos döntésekről;
- egyéb hasonló szolgáltatások.

A befektetők irodahelyiséget bérelhetnek az adminisztrációs épületben. Ebben az esetben a havi bérleti díj 3 EUR/négyzetméter/hó + ÁFA. Egyetlen befektető bérelhet egy teljes emeletet, de csak az egyiket két emelet közül. A bérlet és a közös használat feltételeit szerződés szabályozza. A bérelt irodahelyiségekhez (beleértve a közösen használt tereket is) kapcsolódó közüzemi költségek átalánydíjas rendszerben kerülnek elszámolásra.

II. Belépés az Ipari Parkba

Minden befektetési javaslatot egy 5 tagú bizottság vizsgál meg, amelyből 3 tag a helyi önkormányzati tanács-képviselője, valamint a Park kezelője és Sepsiszentgyörgy polgármestere (vagy annak megbízottja). A bizottság a befektetővel együtt meghatározza a befektetésre és az ahhoz kapcsolódó kötelezettségekre (teljesítési határidők) vonatkozó vállalásokat, amelyeket egyedi önkormányzati tanácshatározat fogalmaz meg minden egyes befektető számára. A kötelezettségek főként a létrehozandó és fenntartandó munkahelyek számára, a bérek szintjére, a tevékenység profiljára és a beruházás értékére vonatkoznak. Az a befektető, aki nem teljesíti vállalt kötelezettségeit, köteles visszamenőleg megfizetni a koncessziós díj különbözetét a valós helyzet alapján.

1. Jogosultsági követelmények

Koncessziós kérelmet jogi személyek és engedéllyel rendelkező egyéni vállalkozók nyújthatnak be, akik a hatályos jogszabályok alapján működnek. A kérelmezők kötelesek igazolni, hogy nem állnak fenn az alábbi kizáró okok egyike sem:

- a. csődeljárás alatt állnak;
- b. ügyeiket bíróság felügyeli vagy irányítja;

c. üzleti tevékenységüket felfüggesztették, vagy bármilyen más, a fentiekhez hasonló helyzetben vannak a származási ország jogszabályai szerint;

d. folyamatban van velük szemben csődeljárás, felszámolás, bírósági felügyelet, vagy csődegyezségi eljárás megindítása a hitelezőkkel, a származási ország eljárásrendje szerint;

e. jogerősen elítélték őket szakmai magatartással kapcsolatos bűncselekmény miatt.

A befektetők közjegyzői nyilatkozattal kötelesek igazolni, hogy a fenti a)–e) pontokban szereplő kizáró körülmények egyike sem vonatkozik rájuk.

2. A befektetők által benyújtandó információk/dokumentumok:

Minden befektető köteles benyújtani az alábbi információkat és dokumentumokat:

a. Szándéknyilatkozat, amely tartalmazza: a koncesszió tárgyát képező területen végzendő tevékenységeket, a befektető által vállalt minimális beruházási összeget, valamint a létrehozni kívánt munkahelyek minimális számát;

b. Közjegyzői nyilatkozat arról, hogy nem áll fenn egyetlen kizáró ok sem a „Jogosultsági követelmények” pontban felsoroltak közül;

c. Általános információk a befektetőről;

d. A vállalat szervezeti felépítése;

e. Cégekivonat, amelyet a Cégbíróság bocsátott ki;

f. Az utolsó éves pénzügyi beszámoló másolata, amelyet a területileg illetékes adóhatóságnál nyújtottak be;

g. Adóhatósági igazolás az állami költségvetés és a társadalombiztosítási hozzájárulások, valamint a helyi költségvetés felé fennálló fizetési kötelezettségek teljesítéséről;

h. Igazolás a helyi adók és illetékek kifizetéséről;

i. Adóügyi erkölcsi bizonyítvány;

j. Tapasztalat;

k. Bizonyíték a likvid eszközökre, a hitelhez való hozzáférésre/a beruházás finanszírozásának módjára vonatkozóan;

l. A befektetők műszaki szakképzettségére vonatkozó információk;

m. Üzleti terv, amely bemutatja a parkban megvalósítani kívánt vállalkozás életképességét;

n. Vegyesvállalatokra vonatkozó adatok;

o. A befektető korábbi jogvitáira vonatkozó előzmények;

p. A befektető jogi státuszát és székhelyét igazoló dokumentumok másolatai (cégbejegyzési okirat, társasági szerződés, kiegészítő okiratok), valamint egy

meghatalmazás, amely feljogosítja a befektetőt képviselő személyt a dokumentáció aláírására és a kapcsolódó ügyek intézésére.

3. Minimális jogosultsági kritériumok:

a. A befektetőnek bejegyzett kereskedelmi társaságnak kell lennie, amely képes a tervezett munkálatok elvégzésére;

b. A befektető kizárólag a SEPSIIPAR Kft. által elfogadott tevékenységeket kíván folytatni az Ipari Parkban;

c. A befektető köteles benyújtani a 2. fejezet 2. pontjában felsorolt valamennyi dokumentumot;

d. A befektető köteles legalább 10 munkahelyet létrehozni az ipari parkban, de legalább 5 munkahelyet minden 1.000 m² bérelt területre vetítve;

e. A koncesszió tárgyát képező minimális telekméret 1.000 m² kell legyen.

4. Minden befektető minimális kötelezettségei:

a) a saját beruházásának őrzése és védelme;

b) kizárólag az ipari parkon belüli közműhálózatokra történő csatlakozás, kivéve a megújuló energiaforrásokat; amennyiben azok az ipari parkban megvalósított beruházás részét képezik.

5. A befektető jogai:

a) jog a közös infrastruktúra rendeltetésszerű és zavartalan használatára;

b) mentesség a koncesszióba adott ipari parki terület után fizetendő telekadó alól;

c) mentesség az ipari parkban végrehajtott beruházás nyomán létrejött épületek után fizetendő építményadó alól;

d) egyéb, törvény által megengedett mentességek, amelyeket Helyi Tanácsi Határozattal hagynak jóvá.

A b), c) és d) pontokban említett adómentességek az Országos Regionális Fejlesztési Minisztérium által támogatott állami támogatási program keretében kerülnek biztosításra, ezért előfordulhatnak korlátozások az ezek összegére vonatkozóan (minden *de minimis* támogatás összege nem haladhatja meg a 200.000 eurót 3 éves időszakra vetítve).

6. Egyéb kikötések:

Tilos a telek és/vagy irodaterületek alkoncesszióba adása vagy bérbeadása.

A befektető köteles a SEPSIIPAR Kft. rendelkezésére bocsátani minden olyan információt, adatot és dokumentumot, amelyet az a koncessziós szerződés lebonyolításával és a vállalt kötelezettségek – beleértve a bizottság által meghatározott és helyi tanácsi határozattal jóváhagyott kötelezettségeket – teljesítésének nyomon követésével kapcsolatban kér.

A koncesszió létrehozásával és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel kapcsolatos összes költség a befektetőt terheli.

A beruházás megvalósításához és működtetéséhez szükséges végleges műszaki engedélyek beszerzése kizárólag a befektető feladata és költsége.

Minden, a meglévő közműhálózatokra való csatlakozással kapcsolatos munka, valamint az ezek tulajdonosaitól szükséges hozzájárulások beszerzése a befektető feladata.

A befektető köteles a koncesszió teljes időtartama alatt a telek és a megépített létesítmények rendeltetésszerű használatát és karbantartását biztosítani, annak a célnak megfelelően, amelyért a terület használatba lett adva. Bármilyen funkcióváltás csak a hatályos jogszabályok betartásával hajtható végre.

A befektető köteles saját forrásból elvégezni a be nem épített telekrész rendezését, parkosítását vagy egyéb célú kialakítását.

A jelen szabályzatban meghatározott kedvezmények nem halmozhatók más, a beruházásokra vonatkozóan a Sepsiszentgyörgy Megyei Jogú Város Helyi Tanácsa által jóváhagyott kedvezményekkel.

A jelen szabályzatban szereplő kedvezmények nem halmozhatók más, a beruházásokra vonatkozó kedvezményekkel, amelyeket Sepsiszentgyörgy Önkormányzatának határozatai szabályoznak.