

A SEPSIIPAR IPARI PARK MŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA

I. FEJEZET - Bevezetés

1. CIKK. - A SEPSIIPAR Ipari Park SZENTGYÖRGYÖN, egy 29,73 hektáros területen helyezkedik el, Szépmező negyedben. A terület teljes egészében Sepsiszentgyörgy municípium tulajdonában van. Az ipari park fő célja a befektetők vonzása, ezáltal Sepsiszentgyörgy gazdasági fejlődésének elősegítése.

2. CIKK. - Az ipari park a SEPSIIPAR Kft. kezelésében van, 99,8%-a Sepsiszentgyörgy municípium és 0,2% az URBAN-LOCATO Kft. tulajdonában van.

3. CIKK. - Az ipari park kezelésében vannak a 2016/52524. számú, a Sepsiipar Kft. és Sepsiszentgyörgy municípium között megkötött, kezelési szerződés 1. számú mellékletében – Az ingó és ingatlan javak jegyzékében – szereplő ingatlanok.

4. CIKK. - A SEPSIIPAR Kft. nyomon követi, hogy első sorban a következő területeken történjenek fejlesztések:

- a) információs technológia;
- b) elektronika és távközlés;
- c) ipari alkatrészek és részegységek gyártása;
- d) optikai és fényképeszeti készülékek és műszerek gyártása;
- e) gépek és berendezések, szerkezetek és mechanikai részegységek gyártása;
- f) fa megmunkálása;
- g) könnyűipar;
- h) szállítási, raktározási és logisztikai szolgáltatások;
- i) a termelőtevékenységekhez kapcsolódó szolgáltatások;
- j) ipari parkokra jellemző egyéb szolgáltatások;
- k) speciális tervezés, ipari komponensek és részegységek termelése;
- l) környezetvédelmi technológiák.

A tevékenységeket a környezetvédelemre vonatkozó hatályos jogszabályokban előírt műszaki feltételeknek megfelelően kell végezni.

II. FEJEZET - A Sepsiipar iparipark telekkínálata

5. CIKK. - A park területe:

- a) 49 évre koncesszióba vehető;
- b) 49 évre koncesszióba vehető, megvásárolható 5 év után, amennyiben a beruházás 100%-ban meg lett valósítva;
- c) megvásárolható a parkba való beköltözkéskor;
- d) a koncessziós szerződés aláírását és az építési engedély megszerzését követően került megvásárlásra, anélkül, hogy a beruházás befejeződött volna.

6. CIKK. - (1) Az 5. cikk b), c) és d) pontjaiban említett területek megvásárlása esetén az eladási minimálárát a vásárlási szándék kinyilvánítása után, egy ANEVAR (Romániai Hivatalos Értékelők Nemzeti Szövetsége) által engedélyezett szakértő által készített értékbecslési jelentés alapján határozzák meg.

(2) Az 5. cikk b) pontjában említett esetben a terület értékét úgy állapítják meg, hogy nem veszik figyelembe azokat a beruházásokat, amelyeket a koncessziós szerződés aláírását követően a koncessziót gyakorló fél valósított meg.

(3) Az 5. cikk c) pontja szerinti esetben, ha a befektető a vállalt beruházást nem fejezi be a vásárlástól számított 3 éven belül, Sepsiszentgyörgy municípiumot megilleti a visszavásárlás joga, ugyanazon áron, mint az eredeti adásvételi tranzakció során.

A számítás a visszavásárlás napján érvényes BNR (Román Nemzeti Bank) EUR/RON árfolyam alapján történik.

A visszavásárlás után a befektető 49 évre szóló koncessziós szerződést köthet, 1,5 euró/m²/év + ÁFA áron, azzal a feltétellel, hogy visszamenőlegesen megfizeti a koncessziós díjat attól a naptól kezdve, amikor először beköltözött az ipari parkba.

(4) Az 5. cikk d) pontja esetén a tulajdonjog a teljes vételár kifizetésének és az adásvételi szerződés aláírásának napján száll át, azzal a feltétellel, hogy a vevő bemutat egy bankgaranciát, amely a telekérték 5%-ának megfelelő összegre szól.

(5) A (4) bekezdés szerinti garancia a beruházási munkálatok végső átvételének napján kerül felszabadításra.

(6) A beruházás megvalósítására vonatkozó kötelezettség be nem tartása a bankgarancia elvesztését vonja maga után, és Sepsiszentgyörgy municípiumot megilleti a (3) bekezdésben előírt visszavásárlási jog.

7. CIKK. - A területek 49 évre adhatók koncesszióba nyilvános licit eljárás keretében, a jelen szabályzat és az Ipari Park koncessziós szabályzatának rendelkezései szerint. A befektetők által a koncesszió fejében fizetett összeg a koncessziós díjból áll. Emellett az ipari park külön adminisztrációs díjat is felszámol az üzemeltetési szolgáltatásokért.

A koncessziós licit induló ára 1,5 €/m²/év + ÁFA. A koncessziós díj 50%-kal emelkedik, ha a szerződés első évének lejártáig a bérlő nem nyújtja be az ipari park üzemeltetőjének a beruházás kivitelezéséhez szükséges építési engedélyt. A koncessziós díj további 50%-kal nő, ha a szerződés második évének végéig nem történik meg a beruházás végső átvétele. Jól indokolt esetekben a SEPSIIPAR Kft. taggyűlése mentességet engedélyezhet e rendelkezések alól.

8. CIKK. - Az előírányozott beruházások átvétele után a nyertes pályázó bizonyos kedvezményekben részesülhet a koncessziós ár tekintetében, egy olyan pontszám alapján, amelyet a folytatni kívánt tevékenység profilja, a létrehozott munkahelyek száma, a megvalósított beruházás értéke, valamint a parkban dolgozók átlagbére határoz meg, az alábbiak szerint:

- a) 0–10 pont esetén: nincs kedvezmény;
- b) 11–25 pont esetén: 10% kedvezmény;
- c) 26–40 pont esetén: 20% kedvezmény;
- d) 41–60 pont esetén: 30% kedvezmény;
- e) 60 pont felett: 50% kedvezmény.

9. CIKK. - Pontszámot a következő képpen adnak:

Befektetés összege (ÁFA nélkül)	250.000 – 400.000 EURÓ	400.001 – 1.000.000 EURÓ	1.000.001 – 5.000.000 EURÓ	5.000.000 EURÓ felett
	0 pont	5 pont	10 pont	20 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	30%-al nagyobb mint az országos átlagbér
	10 pont	15 pont	20 pont	25 pont

* Az átlagbér úgy kerül meghatározásra, hogy az ipari parkban dolgozó munkavállalók éves bruttó bérösszegét elosztják 12-vel. Az összehasonlítás az adott naptári év országos átlagbérével történik.

Azok a befektetők, akik a székhelyüket az ipari parkban létesítik, további 10% kedvezményben részesülnek a telek koncessziós árából, amely a pontszám alapján megállapított kedvezmények alkalmazása után érvényesül.

10. CIKK. - Az adminisztrációs díj differenciáltan kerül megállapításra, az alábbiak szerint:

- a) 0,2 €/m²/év + ÁFA a telek koncessziós ideje alatt;
- b) 0,5 €/m²/év + ÁFA a megvásárolt telkek esetében.

A fizetés módját az adminisztrációs szerződés határozza meg.

11. CIKK. - Az adminisztrációs díj által fedezett szolgáltatások:

- a) recepció, információs pont;
- b) a bérlők bevonása az ipari park promóciós és PR programjába;

- c) tanácsadás és tájékoztatás az üzletfejlesztéshez;
- d) kapcsolattartás elősegítése a sepsiszentgyörgyi és brassói egyetemi központokkal;
- e) utak, közös zöldterületek karbantartása, javítása és a közterületek tisztán tartása;
- f) a park területének, valamint a közlekedési és gyalogos utak közvilágítása;
- g) a közös területek és a park peremének őrzése és védelme;
- h) gyors beavatkozás a bérlő területén kívüli közműberendezéseknél;
- i) csapadékvíz- és szennyvízcsatorna, szennyvíztisztító állomás karbantartása és üzemeltetése;
- j) a konferenciatermek használati joga a hozzá tartozó eszközökkel – számítógép, audiovizuális rendszer, hangosítás, vetítőberendezés;
- k) online hírlevél biztosítása a park területén folytatott tevékenységeket érintő, az illetékes hatóságok és szervezetek által hozott főbb döntésekről;
- l) egyéb hasonló szolgáltatások.

12. CIKK. - A befektetők bérelhetnek irodateret az ipari park adminisztratív épületében. A bérleti időszak legfeljebb 5 év lehet, de nem haladhatja meg a beruházás megvalósítására kötött koncessziós szerződés időtartamát.

Irodák bérelhetők az adminisztratív épületben olyan gazdasági szereplők számára is, akik nem kívánnak beruházni az ipari park területén, csak székhelyet vagy telephelyet szeretnének ott bejegyezni. Ebben az esetben is a bérleti időszak legfeljebb 5 év, de meghosszabbítható és az ár újratárgyalható, amennyiben más, az ipari parkban beruházni kívánó vállalat nem mutat érdeklődést az adott helyiség iránt.

A szabadon álló irodaterületeket folyamatosan közzéteszik Sepsiszentgyörgy municípium és az ipari park honlapján. A bérbeadás nyilvános licit alapján történik, a jelen szabályzat feltételei szerint. A havi bérleti díj kikiáltási ára 3 €/m²/hó + ÁFA. A közös helyiségek használatára és a bérleti feltételekre vonatkozó részleteket a bérleti szerződések szabályozzák. Az irodákhoz tartozó rezsiköltségeket (beleértve a közös terek használatát is) átalányrendszerben osztják szét.

13. CIKK. - A 3. cikkelyben említett ingatlanokra vonatkozó használati jog legfeljebb 5 évre adható bérbe a rezidensek számára bérleti szerződés keretében. Ebben az esetben: Az épületek havi bérleti díjának kikiáltási ára: 3 EUR/m²/hó + ÁFA. A hozzájuk tartozó telkek éves bérleti díjának kikiáltási ára: 1,5 EUR/m²/év + ÁFA.

Figyelembe véve a csarnok(ok) tagoltságát, lehetőség van azok több bérlő részére történő kiadására, a rendelkezésre álló helyiségek függvényében.

14. CIKK. - Hatályon kívül helyezett.

15. CIKK. - Hatályon kívül helyezett.

III. FEJEZET - Az ipari parkhoz való hozzáférés

16. CIKK. - Minden beruházási javaslatot egyszerű szótöbbséggel hagy jóvá egy öttagú bizottság, amelynek tagjai: 2 fő a helyi tanács részéről, az ipari park adminisztrátora, a Kovászna Megyei Kereskedelmi és Iparkamara képviselője, valamint Sepsiszentgyörgy polgármestere (vagy annak megbízottja).

17. CIKK. - A bizottság a befektetővel együtt határozza meg annak kötelezettségeit a beruházással és a kapcsolódó kötelezettségekkel (teljesítési határidők) kapcsolatban. A kötelezettségek elsősorban a létrehozandó és fenntartandó munkahelyek számára, a bérszintre, a tevékenység profiljára és a beruházás értékére vonatkoznak. Az a befektető, aki nem tartja be a vállalt kötelezettségeket, köteles lesz a koncessziós díj különbözetét visszamenőleg, a tényleges helyzetnek megfelelően megfizetni.

18. CIKK. - A bizottság javaslatot tesz a befektetőnek a beruházásra kijelölt telek pontos helyére vonatkozóan. A telekrészre vonatkozó árverés a bizottság által megkapott írásbeli befektetői hozzájárulást követően indul.

19. CIKK. - Lehetőség van telkek koncesszióba adására vagy értékesítésére ingatlanfejlesztők részére is, amely esetben az Ipari Park jóváhagyása szükséges a használó/bérlő által folytatott tevékenységhez és az esetleges kapcsolódó kötelezettségekhez. Az ingatlanfejlesztők nem részesülhetnek a koncessziós árkedvezményekben.

20. CIKK. - Az árveréseket a SEPSIIPAR Kft. ügyvezetője kezdeményezi, a Sepsiszentgyörgy municípiummal megkötött 2017/52524. számú kezelési szerződésben foglalt feltételek szerint.

21. CIKK. - Kvalifikációs követelmények**

a) koncessziós kérelmet nyújthatnak be befektetők, jogi személyek és engedéllyel rendelkező természetes személyek, a hatályos törvények alapján alapítottak. Ezeknek saját felelősségükre nyilatkozniuk kell, hogy nem állnak az alábbi helyzetek egyikében sem:

- b) csődeljárás alatt állnak;
- c) üzleteiket bíróság felügyeli és vezeti;
- d) felfüggesztették üzleti tevékenységüket, vagy bármely más, fentiekhez hasonló helyzetben vannak, az eredeti országuk jogi eljárásai szerint;
- e) csődeljárás, felszámolási eljárás vagy bírósági kezelés, illetve hitelezőkkel kötött pénzügyi megállapodások alanyaivá válás előtt állnak, az eredeti országuk jogi eljárásai szerint;
- f) jogerős ítélettel elítélték őket szakmai magatartás elleni bűncselekmény miatt.

22. CIKK. – Minimális jogosultsági kritériumok:

- a) A befektetőnek bejegyzett kereskedelmi társaságnak kell lennie;
- b) A befektető lehet olyan társaság is, amely még alakulóban van, amennyiben irodaterületeket bérel;
- c) A befektető kizárólag a SEPSIIPAR Kft. által elfogadott tevékenységeket kívánja folytatni az Ipari Parkban;
- d) A befektetőnek be kell nyújtania a 23. és 24. cikkelyekben kért valamennyi dokumentumot.

23. CIKK. – Befektetők által a szándéklevél benyújtásakor szolgáltatandó információk/dokumentumok:

a) Szándéklevél, amely tartalmazza: a koncessziós szerződés tárgyát képező területen folytatni kívánt tevékenységeket, a vállalt minimális beruházás összegét, valamint a létrehozni tervezett minimális munkahelyek számát;

b) Saját felelősségre tett nyilatkozat, hogy nem áll az „alkalmassági követelmények” cikkelyben felsorolt helyzetek egyikében sem, nincs tartozása az állami vagy helyi költségvetés felé, nincs büntetett előélete vagy adóügyi elmaradása, valamint rendelkezik a beruházás megvalósításához szükséges forrásokkal;

c) A vállalat szervezeti felépítése (a vállalkozási terv részeként);

d) Másolat az utolsó, adóhatósághoz benyújtott éves pénzügyi beszámolóról, a benyújtás igazolásával együtt;

e) Részletes információk (online adatkinyerés az ONRC-től);

f) Üzleti terv, amely igazolja a parkban folytatni kívánt vállalkozás életképességét;

g) Nyilatkozat az adott pénzügyi évben, valamint az azt megelőző két pénzügyi évben kapott minimis támogatásokról.

24. CIKK. – Információk/dokumentumok, amelyeket a befektetőknek meg kell adniuk a liciten való részvételhez szükséges dokumentáció benyújtásakor:

Információk/dokumentumok, amelyeket a befektetőknek meg kell adniuk a liciten való részvételhez szükséges dokumentáció benyújtásakor:

a) Cégbíróság által kibocsájtott cégbizonyítvány;

b) adóügyi bizonylat az állami költségvetés, az állami társadalombiztosítási költségvetés, a munkanélküli-biztosítási költségvetés, az Egységes Nemzeti Egészségbiztosítási Alap költségvetése és egyéb költségvetések felé fennálló fizetési kötelezettségek teljesítéséről;

c) adóügyi bizonylat a helyi költségvetéssel szembeni fizetési kötelezettségek teljesítéséről;

d) adónyilvántartási igazolás;

e) törvényes felhatalmazás, amennyiben a személy nem a vállalat ügyintézője, amely feljogosítja a befektető nevében az összes dokumentáció aláírására.”

25. CIKK. – Minden rezidens minimális kötelezettségei

a) a saját beruházás őrzése;

b) csak az ipari parkban levő közművekre való csatlakozás, kivéve az ipari parkban a befektetés részeként megvalósított megújuló energiaforrásokat;

c) elfogadja az ipari park tűzvédelmi szabályzatában előírt feltételeket

26. CIKK. – 26. cikk. – A Rezidens Jogai:

a) jog a közös infrastruktúra használatára, hasznos és zavartalan feltételek mellett;

b) jog a 13. cikkben említett ingatlanok használatára, amelyek az adminisztrációs és kapcsolódó szolgáltatási szerződés tárgyát képezik, hasznos, jogilag és ténylegesen zavartalan feltételek mellett;

c) jog a kizárólagos infrastruktúra használatára, amely a 13. cikk szerinti ingatlanokhoz tartozik, az adminisztrációs és kapcsolódó szolgáltatási szerződés alapján, hasznos és zavartalan feltételek mellett;

d) elővásárlási jog gyakorlása, amennyiben a 13. cikkben említett ingatlanokat és az azokhoz tartozó telket elidegenítik, és ezek bérleti szerződés alapján a rezidens használatában vannak;

e) mentesség a telekadó megfizetése alól, a koncesszióba vett ipari parki terület arányában;

f) mentesség az épületadó megfizetése alól, a meglévő és/vagy a beruházás nyomán létrejött ipari parki épületekre vonatkozóan;

g) egyéb törvényes mentességek, amelyeket Helyi Tanácsi Határozat (HCL) hagy jóvá (ez a pont a bérlőkre is vonatkozik).

Az e), f) és g) pontokban meghatározott adómentességek állami támogatás keretében adhatók, a hatályos jogszabályok szerint, és azokra összegszerű korlát is érvényes: az adott befektető által három egymást követő évben kapott de minimis támogatások összértéke nem haladhatja meg a 300.000 eurót.

IV. FEJEZET- Egyéb rendelkezések

27. CIKK. – A területek alkoncesszióba adása tilos.

28. CIKK. – A park rezidenseinek kötelessége, hogy rendelkezésre bocsássák a SEPSIIPAR Kft.-nek a koncessziós szerződés teljesítésével és a vállalt kötelezettségek betartásával kapcsolatos minden, általa kért információt, adatot és dokumentumot, beleértve a bizottság által meghatározott és a helyi tanács határozatával jóváhagyottakat is.

29. CIKK. – A rezidensek viselik a koncesszió létesítésének és a földhivatali nyilvántartásba vételének valamennyi költségét. Az összes, a beruházás megvalósításához és működéséhez szükséges végleges műszaki engedély beszerzése kizárólag a park rezidenseinek felelőssége és költsége. Minden, a meglévő műszaki és közműhálózatokhoz való csatlakozásra, valamint ezek tulajdonosaitól szükséges engedélyek megszerzésére irányuló munkálat a rezidensek feladata.

30. CIKK. – A park rezidensei kötelesek a koncesszió/ bérlet időtartama alatt a területek és a megvalósított beruházások rendeltetését a koncessziós/bérleti szerződés előírásainak megfelelően fenntartani. Bármilyen rendeltetésváltoztatás csak a SEPSIIPAR Kft. előzetes írásbeli engedélyével és a jogszabályi előírások betartásával történhet.

31. CIKK. – A park rezidensei kötelesek saját forrásaikból elvégezni a beépítetlen területek rendezési munkálatait.

32. CIKK. - Hatályon kívül helyezett.

33. CIKK. A jelen Működési Szabályzat alapján a SEPSIIPAR Kft., mint az ipari park üzemeltetője, jogosult belső szabályzatait módosítani és frissíteni.

A módosításokat a Taggyűlés (AGA) határozatával lehet elfogadni, a vonatkozó jogszabályok és a társaság alapító okiratának rendelkezéseinek betartásával.