



HOTĂRÂREA NR.295

pentru modificarea pct. 3.8 din Regulamentul de acces în parcul industrial I "MIROSLAVA INDUSTRIAL PARC" –Anexă nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al comunei Miroslava nr.44/31.08.2016, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al comunei Miroslava, întrunit în ședința ordinară.

Având în vedere prevederile art.129 alin.(1), alin.(2) lit.a), alin.(3) lit.d), art.131 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Cu respectarea Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de:

-referatul de aprobare nr.2381/10.12.2021 (*n.r. număr de înregistrare S.C. Miroslava Industrial Parc S.R.L.*), respectiv sub nr.58029/10.12.2021 (*n.r. număr de înregistrare Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava*) cu privire la modificarea pct.3.8 din Regulamentul de acces în parcul industrial I "MIROSLAVA INDUSTRIAL PARC" –Anexă nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al comunei Miroslava nr.44/31.08.2016, cu modificările și completările ulterioare, semnat de către inițiatorul proiectului de hotărâre, domnul primar-Dan Niță;

-raportul de specialitate întocmit de către S.C. Miroslava Industrial Parc S.R.L., prin administrator și înregistrat sub nr.3651/10.12.2021 (*n.r. număr de înregistrare Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava*),

Ținând seama de:

-prevederile Hotărârii Consiliului Local Miroslava nr.153/15.09.2014 privind aprobarea înființării societății MIROSLAVA INDUSTRIAL PARC S.R.L., completată și modificată prin Hotărârea Consiliului Local Miroslava nr.176/23.10.2014;

-prevederile Hotărârii Consiliului Local Miroslava nr.179/26.11.2015 privind darea în administrare de către comuna Miroslava a terenului în suprafață de 46,44 ha pe care este înființat Parcul Industrial (I) către S.C. Miroslava Industrial Parc S.R.L. ;

-prevederile contractului de administrare nr.3836/10.02.2016 și actele adiționale ale acestuia ;

-prevederile Hotărârii Consiliului Local al comunei Miroslava nr.44/31.08.2016 privind aprobarea Regulamentului de acces în Parcul Industrial Miroslava "MIROSLAVA INDUSTRIAL PARC", a Contractului-Cadru de administrare și de prestări servicii conexe (...)", modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Miroslava nr.148/29.06.2017 și prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Miroslava 32/30.01.2018;

-prevederile Hotărârii Consiliului Local al comunei Miroslava, județul Iași nr.275/25.11.2021 privind modificarea și completarea Regulamentului de acces în parcul industrial I "MIROSLAVA INDUSTRIAL PARC" –Anexă nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al comunei Miroslava nr.44/31.08.2016, cu modificările și completările ulterioare, precum și aprobarea unor noi regulamente în parc ;

-prevederile Actului Constitutiv al societății MIROSLAVA INDUSTRIAL PARC S.R.L., în forma actualizată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Iași;



-prevederile art.14 din Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare ;

-prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu dispozițiile Legii societăților nr.31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare ;

-prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere că, S.C. Miroslava Industrial Parc S.R.L. este o societate comercială cu răspundere limitată aflată în subordinea Consiliului Local Miroslava, comuna Miroslava prin consiliu local- fiind asociat majoritar al societății,

Având în vedere că:

-prevederea respectivă nu a fost preluată în formularul de „Contract Cadru de Administrare și de Prestări Servicii Conexe” și nu a fost aplicată;

-taxele de administrare și redevență sunt stabilite în Euro și se plătesc la valoarea cursului Euro din ziua facturării, ceea ce determină lipsa de predictibilitate pentru agenții economici, generată de diferențele de curs valutar;

-indexarea cu indicii de inflație a taxei de redevență va genera o mai mare lipsa de predictibilitate pentru rezidenți și pentru societățile care sunt interesate să vină în parcurile industriale din Miroslava. De asemenea, un indice negativ al ratei inflației la euro, va determina scăderea veniturilor din redevență pentru anul următor, iar neaplicarea unui indice negativ ar putea fi interpretată ca discriminatorie față de rezidenți;

-taxa de redevență în parcurile din Miroslava în valoare de 0,90 euro/mp este una ridicată raportată la tarifele practicate de alte parcuri industriale din țară,

Având în vedere avizele favorabile ale comisiilor de specialitate organizate în cadrul Consiliului Local al comunei Miroslava, județul Iași,

În temeiul art.133 alin.(1), art.139 alin.(1), art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1.La data adoptării prezentei hotărâri, Consiliul Local Miroslava aprobă modificarea pct. 3.8 din Regulamentul de acces în parcul industrial I ”MIROSLAVA INDUSTRIAL PARC ” –Anexă nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al comunei Miroslava nr.44/31.08.2016, cu modificările și completările ulterioare și va avea următorul conținut:

”**3.8.** Plata sumelor menționate mai sus va fi efectuată de către investitori în lei, iar echivalentul în lei va fi stabilit pe baza cursului de schimb al BNR valabil la data emiterii facturii.”

Art.2.Modificările și completările prevăzute la art.1 sunt cuprinse în Anexa nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.



Art.3. Anexă nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al comunei Miroslava nr.44/31.08.2016, cu modificările și completările ulterioare, va fi înlocuită cu Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.4.(1) La data adoptării prezentei, pct.3 din Hotărârea Consiliului Local al comunei Miroslava nr.32/30.01.2018 se revocă.

(2) Restul prevederilor Hotărârii Consiliului Local al comunei Miroslava nr.44/31.08.2016, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Consiliului Local al comunei Miroslava nr.32/30.01.2018 rămân valabile.

Art.5.(1) Împotriva prezentei hotărâri, se poate formula plângere prealabilă în termen de 30 de zile de la data comunicării, în conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul-administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Instanța competentă pentru soluționarea contestației formulată în conformitate cu prevederile art.11 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este Tribunalul Iași-Secția contencios administrativ și fiscal.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica, prin grija secretarului general al comunei, domnului primar, compartimentului financiar-contabil, personalului responsabil cu guvernanta corporativă la nivelul Unității Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, S.C. Miroslava Industrial Parc S.R.L.-prin administrator-Antoniou Cristian și Instituției Prefectului Județului Iași pentru exercitarea controlului de legalitate, iar un exemplar se va afișa la afișierul local și pe site-ul instituției www.primariamiroslava.ro: Monitorul Oficial Local, la secțiunea Hotărârile autorității deliberative.

Miroslava, astăzi, 21 decembrie 2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
LUPU RADU



*Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general al comunei Miroslava
Ancuța-Lenuța URSANU*



Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al comunei Mirolava nr.295/21.12.2021

REGULAMENT DE ACCES ÎN PARCUL INDUSTRIAL "MIROSLAVA INDUSTRIAL PARC I"

Preambul

Mirolava Industrial Parc SRL cuprinde în prezent parcelele de teren descrise în Anexa la Regulament, având o suprafață totală de 46,44 ha și este situat în comuna Mirolava, Județul Iași.

Terenul care compune Mirolava Industrial Parc SRL este proprietatea UAT Mirolava și este dat în administrare Societății Comerciale Mirolava Industrial Parc SRL în baza HCL nr. 179 din 26 noiembrie 2015. Terenul este situat în intravilanul Comunei Mirolava, Județul Iași, având categoria de teren constructibil.

SC Mirolava Industrial Parc SRL, deține titlul de parc industrial pentru întreaga suprafață de teren, în conformitate cu Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 350/2015 privind acordarea titlului de parc industrial Societății Mirolava Industrial Parc SRL.

Obiectivul principal al creării acestui parc industrial a fost atragerea de investitori.

S.C. Mirolava Industrial Parc SRL poate valorifica terenul din parcul industrial prin transmiterea unui drept de folosință (cesiunea dreptului de folosință) și a dreptului de a construi, prin constituirea unui drept de suprafață unor investitori, în condițiile prevăzute de contractul de administrare încheiat între UAT Mirolava și SC Mirolava Industrial Parc SRL, Regulamentul de Urbanism elaborat de departamentele de specialitate ale UAT Mirolava, prezentul Regulament precum și de dispozițiile legale în vigoare.

Suprafețele de teren disponibile în Parcul Industrial Mirolava se împart în trei categorii, în funcție de destinație: suprafața pentru servicii, suprafața destinată infrastructurii și suprafața care va fi exploatată de investitori, în vederea desfășurării de activități de producție și cercetare.

Astfel, în prezent suprafețele de teren din Parcul Industrial Mirolava sunt afectate următoarelor destinații:

1. - parcele destinate investițiilor, conform codurilor CAEN prevăzute la pct. 2 de mai jos;
2. - infrastructura: drumuri, rețele, spații verzi, SRM, PT, stația de epurare, administrația parcului, telecomunicații;
3. - parcela de servicii generale;

Se fac următoarele precizări:

- Infrastructura de utilități aferentă parcului industrial, aparținând proprietății Comunei Mirolava, după recepție va fi dată în administrarea SC Mirolava Industrial Parc SRL sau altor operatori de servicii de utilități publice sau de administrare domeniu public sau privat, prin încheierea unui act adițional la contractul de administrare prin care vor fi stabilite și condițiile de exploatare a acestora;

- Suprafața de teren destinată investițiilor se va atribui investitorilor prin licitație



sau prin negociere directă, în conformitate cu prezentul Regulament și cu dispozițiile legale în vigoare;

1. Prevederi generale

1.1. Administrarea **PARCULUI INDUSTRIAL MIROSLAVA INDUSTRIAL PARC** denumit în continuare "**Parcul**" se realizează de către SC Miroslava Industrial Parc SRL, care va urmări ca în Parc să se desfășoare cu preponderență următoarele activități:

- a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) afaceri, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică, desfășurate în apropierea terminalelor de containere, a infrastructurii de transport (șosele, căi ferate, aeriene, maritime, fluviale) și a punctelor vamale;
- d) servicii, în care predomină industriile prestatoare de servicii, astfel cum sunt definite de Clasificarea Activităților din Economia Națională.
- e) 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, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

1.2. Toate activitățile ce se vor desfășura în Parc trebuie să respecte cu strictețe toate standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului și să nu afecteze activitățile economice ale investitorilor stabiliți în Parc. În baza aprobării conducerii SC Miroslava Industrial Parc SRL personalului de control al protecției mediului i se permite accesul în Parc pentru efectuarea controlului de specialitate.

2. Activități acceptate a se desfășura în Parcul Industrial "Miroslava Industrial Parc":

| | |
|------|--|
| 29 | Industria de mașini și echipamente |
| 30 | Industria de mijloace ale tehnici de calcul și de birou |
| 31 | Industria de mașini și aparate electrice |
| 32 | Industria de echipamente, aparate de radio, televiziune și comunicații |
| 33 | Industria de aparatură și instrumente medicale, de precizie, optice și ceasornicărie |
| 22 | Edituri și reproducerea și reproducerea înregistrărilor pe suport |
| 244 | Fabricarea de medicamente, produse farmaceutice și naturiste |
| 245 | Fabricarea săpunurilor, detergenților și produselor de întreținere, cosmetice și de parfumerie |
| 2465 | Fabricarea suporturilor destinați înregistrărilor |
| 2521 | Fabricarea plăcilor, foliilor, tuburilor și profilelor din material plastic |
| 2614 | Fabricarea fibrelor din sticlă |
| 34 | Industria mijloacelor de transport rutier |
| 1532 | Fabricarea sucurilor de fructe și legume |
| 1533 | Prelucrarea și conservarea fructelor și legumelor |
| 1581 | Fabricarea pâinii; fabricarea produselor proaspete de patiserie |



| | |
|---------|---|
| 1584 | Fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase |
| 1598 | Producția de ape minerale și băuturi răcoritoare nealcoolice |
| 353 | Construcții și reparații de aeronave și nave |
| 354 | Producție de motociclete, biciclete și vehicule pentru invalizi |
| 362 | Fabricarea bijuteriilor și articolelor similare |
| 363 | Fabricarea instrumentelor muzicale |
| 364 | Fabricarea articolelor pentru sport |
| 365 | Fabricarea jocurilor și jucăriilor |
| 3661 | Fabricarea bijuteriilor de fantezie |
| 3663 | Fabricarea altor produse manufacturiere |
| 4525 | Alte lucrări speciale de construcții |
| 50 | Comert cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor; comert cu amănuntul al carburanților pentru autovehicule |
| 511 | Activități de intermediere în comerțul cu ridicata |
| 512-519 | Comerț cu ridicata |
| 52 | Comerț cu amănuntul |
| 551 | Hoteluri |
| 5530 | Restaurante |
| 5540 | Baruri |
| 5551 | Cantine |
| 5552 | Alte unități de preparare a hranei |
| 6010 | Transporturi pe calea ferată |
| 6022 | Transporturi cu taxiuri |
| 6023 | Transporturi terestre de călători ocazionale |
| 6024 | Transporturi rutiere de mărfuri |
| 6030 | Transporturi prin conducte |
| 6311 | Manipulări |
| 6312 | Depozitări |
| 6330 | Activități ale agențiilor de turism și asistență turistică |
| 6340 | Activități ale altor agenții de transport |
| 6412 | Alte activități de curier |
| 6420 | Telecomunicații |
| 6512 | Alte activități de intermediere monetare |
| 652 | Alte intermediere financiare |
| 66 | Activități de asigurări și ale caselor de pensii |
| 67 | Activități auxiliare intermediarilor financiare |
| 70 | Tranzacții monetare |
| 71 | Închirierea mașinilor și a echipamentelor fără operator |
| 72 | Realizarea de produse software, servicii informatice și conexe |
| 73 | Cercetare – dezvoltare |
| 74 | Alte activități prestate în principal întreprinderilor |
| 7513 | Controlul activităților economice |
| 802 | Învățământ secundar |



| | |
|------|---|
| 803 | Învățământ superior |
| 8042 | Alte forme de învățământ |
| 851 | Activități referitoare la sănătatea umană |
| 90 | Asanarea și îndepărtarea gunoaielor, salubritate și activități similare |
| 9211 | Producție de filme cinematografice și video |
| 9220 | Activități de radio și televiziune |
| 9231 | Creație și interpretare artistică și literară |
| 9232 | Activități de gestionare a sălilor de spectacol |
| 9240 | Activități ale agențiilor de presă |
| 9251 | Activități ale bibliotecilor și arhivelor |
| 926 | Activități sportive |
| 9302 | Coafură și activități de înfrumusețare |
| 9304 | Activități de întreținere corporal |

Cu acordul prealabil al SC Miroslava Industrial Parc SRL și în condițiile legii, se pot permite și alte activități în completarea celor de mai sus.

În parc este interzis accesul mărfurilor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convențiile internaționale la care România este parte.

Agenții economici vor respecta Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

3. Drepturile si obligatiile SC Miroslava Industrial Parc SRL

3.1. În Parcul Industrial Miroslava, SC Miroslava Industrial Parc SRL are dreptul de a:

- acorda dreptul de folosință și dreptul de a construi pe teren, încheie contracte de concesiune
- constitui dreptul de suprafață conform Codului Civil;
- acorda dreptul de acces și de racordare la infrastructura de utilități a Parcului;
- închiria viitoarele clădiri edificate în nume propriu sau în numele UAT Miroslava și de a încasa și folosi chiria;

- 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.

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

a) licitație publică deschisă, în cazul unor investiții cu o valoare de până la 2 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 2 milioane Euro sau echivalentul acestei sume în lei.



- 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, pentru realizarea de parcări sau de zone de recreere, rezidenților din proximitatea parcelei.

3.5. Sumele ce vor fi plătite de către investitori în schimbul dreptului de folosință, respectiv a dreptului de suprafață asupra terenului au fost stabilite prin raport de expertiză.

3.6. Suma reprezentând contravaloarea dreptului de folosință, respectiv a dreptului de suprafață asupra terenului este:

- 0,90 Euro/mp/an, sumă care include TVA;

3.7. Taxa de administrare este de 0,50 Euro/mp/an sumă care include TVA.

3.8. Plata sumelor menționate mai sus va fi efectuată de către investitori în lei, iar echivalentul în lei va fi stabilit pe baza cursului de schimb al BNR valabil la data emiterii facturii.

3.9. Modalitatea și termenele de plată vor fi stabilite prin contractul încheiat între SC Miroslava Industrial Parc SRL și investitor.

3.10. În situația în care un investitor se angajează prin contract la o investiție mai mare de 2 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.

3.11. În cazul în care investitorul nu începe etapa a doua de dezvoltare a investiției în acest termen de 7 ani, acesta fie va restitui suprafața de teren aferentă etapei a doua de dezvoltare, în condițiile în care a fost primită, fie va începe plata taxei de administrare la valoarea integrală de 0,5 Euro/mp/an pentru întreaga suprafață de teren ce face obiectul contractului precum și diferența de 0,3 Euro/mp/an, plus dobânda legală pentru suprafața de teren aferentă etapei a doua de dezvoltare și pentru întreaga durată de 7 ani.

3.12. În cazul în care investitorul începe etapa a doua de dezvoltare a investiției în acest termen de 7 ani, va plăti taxa de administrare integrală de 0,5 Euro/mp/an pentru întreaga suprafață de teren ce face obiectul contractului, începând cu data începerii lucrărilor pentru etapa a doua de dezvoltare.

3.13. De asemenea, investitorul se va angaja ca prima etapă de dezvoltare să se realizeze astfel încât terenul alocat celei de-a doua etape, în situația în care se impune să fie restituit către SC Miroslava Industrial Parc SRL, să nu fie afectat sub aspectul funcționalității sale sau al accesului la drum/racordurile de utilități.

3.14. În Parcul Industrial Miroslava, SC Miroslava Industrial Parc SRL are următoarele obligații prevăzute de legislația în vigoare:

- a) să încheie contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora; să furnizeze/presteze utilitățile și serviciile necesare activităților desfășurate în parcul industrial;



b) să asigure și să garanteze nediscriminatoriu dreptul de folosință asupra infrastructurii și utilităților, potrivit contractelor încheiate cu beneficiarii acestora;

c) să repare, să întrețină, să modernizeze și să dezvolte, după caz, infrastructura și utilitățile din interiorul parcului industrial;

d) să asigure accesul la utilizarea spațiilor din parcul industrial destinate folosinței comune;

e) să asigure administrarea spațiilor și clădirilor parcului industrial;

f) să gestioneze sursele financiare proprii și atrase, în conformitate cu strategia de funcționare și dezvoltare a parcului industrial;

g) să atragă investitori pentru dezvoltarea de activități productive și servicii;

h) să elaboreze strategia de funcționare și dezvoltare a parcului industrial;

i) să asigure sprijin pentru dezvoltarea parteneriatelor interne și internaționale, consultanță pentru afaceri, consultanță tehnologică;

j) să asigure relațiile de colaborare cu autoritățile guvernamentale și cu autoritățile administrației publice locale și central;

k) alte obligații specifice ale societății-administrator și ale agenților economici sunt prevăzute în contractele încheiate între aceștia.

4. Accesul în Parcul Industrial "Miroslava Industrial Parc SRL"

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

4.1 Cerințe de calificare

4.1.1 Au dreptul de a dobândi accesul în Parc, prin una din modalitățile prevăzute la pct. 3.4 de mai sus, investitorii constituiți în mod legal, în baza legilor civile sau comerciale în vigoare, care dovedesc faptul că:

a. nu sunt în stare de faliment ;

b. afacerile lor nu sunt supervizate și conduse de tribunale ;

c. nu au intrat în diferite aranjamente financiare cu creditorii ;

d. nu și-au suspendat activitatea de afaceri sau nu se găsesc în orice altă situație analogă cu cele descrise mai sus, în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;

e. nu 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;

f. nu au fost condamnați pentru un delict de comportament profesional printr-o sentință rămasă definitivă (cu putere de res judicata);

g. nu se fac vinovați de furnizarea de informații eronate sau incomplete către SC Miroslava Industrial Parc SRL, informații pe care aceasta le-a cerut ca o condiție de a putea participa la procedura de licitație sau de negociere directă.

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

4.1.3. Investitorii vor dovedi că întrunesc condițiile care îi califică la încheierea unui contract având ca obiect un drept de folosință și de construire sau un drept de suprafață asupra unui teren din Parc, printr-un document datat cu mai puțin de 90 de zile înaintea depunerii solicitării, document



redactat în conformitate cu legislația lor națională sau copii ale documentelor originale care dovedesc constituirea și/sau statutul legal al companiei și stabilesc locul de înregistrare și/sau sediul central sau, dacă este cazul, locul unde se găsește administrația centrală.

4.1.4. Cerințele descrise în amănunt la punctele a.-g. inclusiv, se aplică suplimentar tuturor partenerilor dintr-un consorțiu. Prin urmare în plus față de propria documentație și de certificate, investitorii vor prezenta alături de ofertele lor actele și certificatele solicitate la punctele a.-g. inclusiv și la capitolul 2, cu privire la fiecare partener din Consorțiu.

4.2.1. Informații/documente care trebuie furnizate de către investitori

4.2.1. Toți investitorii trebuie să ofere următoarele informații și să depună următoarele documente în vederea participării la o procedură de licitație pentru dobândirii unui drept de folosință și de construire sau un drept de suprafață asupra unui teren din Parc:

- 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 pct. 4.1 „Cerințe de calificare”;
 - c. Informații generale despre Investitor;
 - d. Garanție de participare în valoare de 10.000 lei;
 - e. Organigrama companiei;
 - f. Certificat constatator emis de către Oficiul Registrului Comerțului;
 - g. Declarație financiară însoțită de ultimul bilanț;
 - 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 în domeniul de activitate care face obiectul investiției;
 - l. Dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/ modalitatea prin care va finanța lucrările sau 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. O schiță a Sistemului de Asigurare a Calității care va fi folosit;
 - q. Date despre societăți mixte;
 - r. Isoricul litigiilor sau declarație notarială din care să rezulte lipsa litigiilor sau a litigiilor în curs;
 - 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, în cazul în care semnatarul nu este reprezentantul legal al investitorului.
- 4.2.2.** În cazul procedurii de negociere directă, investitorul trebuie să depună actele prevăzute mai sus, cu excepția celor prevăzute la lit. d).



4.3. Criteriile minime de eligibilitate pentru fiecare investitor cuprind:

- Investitorul trebuie să fie o firmă înregistrată sau o persoană fizică capabilă de a duce la capăt lucrările respective.
- Investitorul intenționează să desfășoare în Parc exclusiv activități dintre cele prevăzute la pct. 4.2 de mai sus;
- Investitorul trebuie să depună toate actele solicitate la punctul 4.2.

Dacă el este investitor unic trebuie de asemenea să aibă acces la credit sau la alte posibilități financiare adecvate ca să asigure finanțarea corespunzătoare a investiției și a plăților datorate pentru durata contractului. În acest sens, investitorul trebuie să depună dovezi sau declarație pe propria răspundere privind bunurile lichide ale societății.

4.4. Instrucțiuni pentru ofertanți

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

4.4.2. Oferta va cuprinde minim contravaloarea sumei și a taxei de administrare prevăzute în prezentul Regulament în Euro/mp/an.

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

4.4.4. 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.

4.5. Procedura

4.5.1 Procedura care se va aplica de către SC Miroslava Industrial Parc SRL în cazul procedurii de licitație publică în vederea încheierii unui contract de cesiune/superficie, la solicitarea investitorilor este următoarea:

- Orice investitor interesat va depune la sediul SC Miroslava Industrial Parc SRL, în perioada menționată în anunțul licitației toate actele și documentele solicitate.
- La deschiderea ofertelor, după verificarea existenței unui dosar complet, comisia va stabili ofertantul câștigător și va anunța prin email sau prin postarea pe site-ul propriu rezultatul licitației în termen de 15 zile. 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.
- Contractul/ contractele va/vor fi atribuit/atribuite ofertantului/ ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.
- În situația în care 2 sau mai mulți investitori dobândesc același punctaj se vor convoca și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an aplicat la suma reprezentând contravaloarea folosinței terenului.
- SC Miroslava Industrial Parc SRL își rezervă dreptul de a refuza toate ofertele dacă apreciază că nici una nu corespunde interesului și strategiei de dezvoltare a Parcului.

4.5.2 Procedura care se va aplica în cazul procedurii de negociere directă, este următoarea:

- Orice investitor interesat va depune la sediul SC Miroslava Industrial Parc SRL din Str. C-tin. Langa, nr.43 toate actele și documentele prevăzute la pct. 4.1 și 4.2 din prezentul Regulament.
- După verificarea existenței unui dosar complet, reprezentanții SC Miroslava Industrial Parc SRL vor comunica investitorului începerea negocierii contractului.



- c. În urma finalizării procedurii de negociere, reprezentanții legali sau împuterniciți ai părților vor semna contractul în forma agreată, cu respectarea tuturor condițiilor de fond și de formă prevăzute de lege.

4.6. Evaluarea

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

- Prețul oferit (cuprinzând prețul cesiunii și taxa de administrare) – 30%
- Investiția la care se angajează – 35%
- Locurile de muncă la care se angajează – 35%.

4.6.2. Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

- Punctajul pentru factorul de evaluare «Prețul oferit» se acordă astfel : pentru cea mai mare sumă oferită se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru o altă sumă se acordă punctajul astfel:

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

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

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

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

5. Caietul de sarcini pentru cesiunea dreptului de folosință/constituirea suprafeței asupra terenului Parc,

5.1. Semnarea contractelor de administrare și de prestări servicii se va face în termen de maxim 20 (douăzeci) zile lucrătoare de la emiterea încheierilor de intabulare de către OCPI – BCPI Iași ce au ca obiect dezmembrarea/alipirea terenului atribuit în urma licitației. În intervalul obținerii documentației cadastrale de alipire/dezmembrare și a eliberării încheierii de intabulare de către OCPI – BCPI Iași, reprezentanții Parcului Industrial Miroslava se obligă să transmită prin email draft-ul contractului pentru a putea fi studiat până la momentul semnării.

5.2. Obiectul contractului: drept de folosință și de construire sau drept de suprafață asupra unei parcele de teren situate în Parc, Județul Iași, comuna Miroslava, identificat în sistemul de publicitate imobiliară.

5.3. Proprietar: Comuna Miroslava, administratorul Parcului Industrial: SC Miroslava Industrial Parc SRL.

5.4. Obiectivul acordării dreptului de folosință/dreptului de suprafață: Capitalizarea competențelor locale și regionale prin dezvoltarea producției de software, industriilor nepoluante care să determine angajarea de personal cu înaltă calificare și crearea în ritm accelerat de noi locuri de muncă.

5.5. Durata maximă a contractului va fi stabilită conform prevederilor legale incidente la momentul încheierii fiecărui contract.



5.6. Durata de executie a obiectivului este stabilită prin autorizația de construire, putându-se prelungi la cerere, conform prevederilor legale.

5.7. Pe toată durata de desfășurare a activității în Parc, se vor respecta condițiile referitoare la activitățile acceptate.

5.8. Tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal, conform proiectului de autorizare a construirii.

5.9. Se vor folosi la finisajul exterior materiale potrivit prevederilor P.A.C.

5.10. Se vor asigura prin proiect D.D.E. amenajarea drumurilor și a căilor de acces auto și pietonale în interiorul parcelei care face obiectul contractului și propusă organizarea aprovizionării, colectării și evacuării deșeurilor și ambalajelor.

5.11. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

5.12. Se recomandă execuția modulelor, montajul și finisajele printr-un constructor unic în scopul asigurării unei imagini unitare în ansamblu.

5.13. Se pot prevedea soluții alternative de asigurare a încălzirii în care sens se vor obține și acordurile legale. Lucrările se suportă în totalitate de investitor.

5.14. Se vor desfășura activitățile descrise în prezentul Regulament și în conformitate cu legislația în vigoare.

5.15. Termene de realizare:

- În 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 maxim doi ani de la obținerea autorizației de construire;
- Desfășurarea activității în vederea căreia s-a încheiat contractul se impune a începe în termen de 2 luni de la finalizarea construcției.

Aceste termene pot fi prelungite cu acordul scris al SC Miroslava Industrial Parc SRL, ținându-se cont de complexitatea investiției. Acordul fie va fi inclus în contractul semnat cu investitorul, fie va fi emis ulterior semnării contractului.

5.16. Impozitul pe teren și pe clădiri va fi suportat de către investitor.

5.17. Este interzisă transferarea de către investitor a oricăror drepturi dobândite asupra terenului prin contractul cu SC Miroslava Industrial Parc SRL către terți, fără acordul prealabil scris al SC Miroslava Industrial Parc SRL. Acordul prealabil scris va fi dat numai de către reprezentantul legal al SC Miroslava Industrial Parc SRL. Eventualul acord de transferare/ transmitere de drepturi de către Investitor, către terți este condiționat de îndeplinirea obligațiilor contractuale.

5.18. Investitorul are obligația de a pune la dispoziția SC Miroslava Industrial Parc SRL toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta în legătură cu derularea contractului și modul în care își respectă obligațiile asumate prin contract.

5.19. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc pe investitor și se fac exclusiv pe cheltuiala investitorului.

5.20. Toate lucrările privind încadrarea la rețele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe investitor.



5.21. Investitorul este obligat să asigure pe perioada contractului 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.

5.22. Investitorul are obligația de a executa din fonduri proprii lucrări de amenajare (de ex. spații verzi) pentru suprafață neconstruită.

5.23. SC Miroslava Industrial Parc SRL are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea respectării autorizației de construire eliberată pentru obiectivul aprobat.

5.24. Investitorul va suporta toate cheltuielile aferente încheierii contractului și înscriere în documentele de publicitate imobiliară.

6. Încetarea contractului:

6.1. Contractul încetează în situațiile stabilite prin contractul încheiat între părți.

6.2. În situația în care construcțiile edificate de către Investitor sunt înstrăinate către terți, aceștia vor fi obligați să respecte acest regulament.

6.4. În situația în care Investitorul renunță la investiție are obligația fie de a restitui terenul în starea în care l-a primit, fie de a continua plata sumei și a taxei de administrare conform contractului încheiat, întrucât terenul fiind grevat, nu poate fi obiectul altui contract de cesiune/superficie; în această ultimă situație, Investitorul va fi obligat ca în termen de maxim 2 ani de la data anunțării renunțării la continuarea investiției din SC Miroslava Industrial Parc SRL (perioadă în care va plăti sumele prevăzute în contract), fie să restituie terenul în starea în care l-a primit, fie să găsească alt investitor care să preia investiția în aceleași condiții fie, să transfere cu titlu gratuit către SC Miroslava Industrial Parc SRL investiția în forma în care se află la acea dată.

6.5. Încetarea cesiunii prin expirarea duratei:

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

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

6.5.3. Investiția și alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către SC Miroslava Industrial Parc SRL, pe bază de contract la data expirării cesiunii în măsura în care SC Miroslava Industrial Parc SRL își va exprima intenția de a le prelua.

6.5.4. Cedentul are un drept prioritar la achiziționarea bunurilor care au aparținut investitorului și au fost utilizate de către acesta pe durata cesiunii în schimbul plății unei compensații stabilită de către un expert independent autorizat.

6.6. Încetarea contractului prin retragere:

6.6.1. Cesiunea 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 Miroslava Industrial Parc SRL.



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.

6.7. Încetarea cesiunii prin renunțare:

6.7.1. Investitorul poate renunța la cesiune 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 cedentului. La cererea cedentului, investitorul va restitui terenul liber de sarcini pe cheltuiala sa.

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

6.7.3. Apariția și încetarea cazului de forța 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.

6.7.4. În cazul de forța majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează 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 forța majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

6.7.5. În condițiile în care cazul de forța 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.

7. Dispoziții finale:

7.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de cesiune a dreptului de folosință/contractul de suprafață.

7.2. Soluțiile constructive discutate anterior cesiunii nu reprezintă în sine și aprobarea acestora și nu absolvă pe investitor de obligația obținerii avizelor și acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora. Realizarea oricăror construcții pe terenul cesionat se va face numai după obținerea autorizației de construire conform Legii nr.50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare și cu respectarea strictă a acesteia.

7.3. Solicitățile înaintate de companiile care sunt parteneri la 2 sau mai multe firme formând o societate mixtă / consorțiu vor îndeplini în plus următoarele cerințe:

- Investitorul va cuprinde toate informațiile cerute mai sus pentru fiecare partener dintr-o societate mixtă / consorțiu la fel ca și datele pe scurt ale contractelor derulate. Fiecare partener va trebui să îndeplinească cerințele de calificare și eligibilitate cerute ; cerințele referitoare la valori se vor considera îndeplinite și dacă partenerii consorțiului le vor îndeplini cumulativ ;

- Investitorul va fi delegat într-un mod în care să asocieze legal toți partenerii. Un partener va fi desemnat ca partener principal și responsabil pentru contract și o astfel de numire va fi confirmată de



actul de împuternicire legală semnat de semnatori autorizați legal și reprezentând pe toți partenerii individuali.

7.4. Investitorul va include într-o înțelegere preliminară sau o scrisoare de intenție care va declara că toți partenerii sunt legal răspunzători, în comun sau separat, pentru executarea contractului, că partenerul aflat la conducere va fi autorizat să-și ia angajament și să primească instrucțiuni pentru și din partea fiecăruia și a tuturor partenerilor, și că executarea contractului, inclusiv plățile vor fi responsabilitatea partenerului aflat la conducere.

7.5. Procedură cumpărare/închiriere teren, terț dobânditor clădire edificată

7.5.1. În cazul în care proprietarul construcției edificate pe parcela adjudecată prin participarea la Procedura Licităției Deschise sau prin negociere directă 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 Miroslava 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 Miroslava/Societatea Miroslava Industrial Parc S.R.L., care vor suporta și costurile raportului de evaluare.

7.5.2. 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.

7.5.3. 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.

7.5.4. Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea clădirii edificate, la administrația Parcului Industrial Miroslava în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile 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..

7.5.5. 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.

7.5.6. 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.

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



7.6. Prezentul Regulament intra in vigoare la data aprobarii prin Hotărâre de către Consiliul Local Miroslava. Prezentul Regulament poate fi modificat si actualizat prin Hotărâre de Consiliu Local si prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor SC Miroslava Industrial Parc SRL.

7.7. Prezentul Regulament este obligatoriu pentru toți rezidenții Parcului si completează contractul de cesiune.

Miroslava, astăzi, 21 decembrie 2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
LUPU RADU



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general al comunei Miroslava
Ancuța-Lenuța URȘANU

Întocmit

S.C. Miroslava Industrial Parc S.R.L.

Administrator

Antoniu Cristian

