PROIECT

GHID /REGULAMENT

privind derularea procedurii de NEGOCIERE DIRECTĂ pentru atribuirea unităților disponibile în Parcul Industrial „IAȘI INDUSTRIAL PARK” - LEȚCANI

CAP. I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 – Scopul ghidului

(1) Prezentul Ghid/Regulament stabilește etapele, documentele și responsabilitățile specifice procedurii de negociere directă organizate de Societatea Iași Industrial Park S.R.L. („Administratorul”), în vederea atribuirii unităților (parcele de teren / spații) din Parcul Industrial „Iași Industrial PARK” - LEȚCANI către viitorii rezidenți ***, în limitele drepturilor și competențelor Administratorului și cu respectarea competențelor Județului Iași în calitate de proprietar al terenurilor, după caz.***

(2) Procedura de negociere directă se desfășoară cu respectarea:

a) Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;

b) ***dispozițiilor legale aplicabile modalității juridice prin care se atribuie dreptul asupra terenului, inclusiv, după caz, ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;***

c) Hotărârilor Consiliului Județean Iași și ale Consiliului Local Lețcani privind înființarea și administrarea Parcului Industrial ***, în limitele competențelor legale ale fiecărei autorități;***

d) Regulamentului de funcționare și acces în Parcul Industrial „Iași Industrial PARK” - LEȚCANI;

e) Contractului de administrare încheiat între ***Județul Iași*** și Iași Industrial Park S.R.L.

(3) Temeiul selecției rezidentului prin negociere directă îl constituie dreptul Administratorului de a adopta regulamente proprii de selecție a rezidenților, recunoscut de Legea nr. 186/2013 ***, în condițiile Regulamentului de funcționare și acces în Parcul Industrial.***

(4) Fiecare procedură este precedată de Nota justificativă prevăzută la art. 3 alin. (3), iar contractul de **constituire a dreptului de superficie** asupra terenului proprietate privată a Județului Iași se încheie ***de către Județul Iași, în calitate de proprietar, prin reprezentantul legal sau persoana expres împuternicită în condițiile legii, cu respectarea actelor adoptate de Consiliul Județean Iași și a O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, fiind distinct de Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.***

Art. 2 – Principii

Procedura de negociere directă se desfășoară cu respectarea următoarelor principii:

a) Transparență – informarea clară a investitorilor cu privire la condițiile minime, criteriile de selecție și rezultatul negocierii;

b) Tratament egal și nediscriminare – toți investitorii care îndeplinesc condițiile de eligibilitate sunt tratați în mod egal;

c) Proporționalitate – cerințele impuse investitorilor sunt proporționale cu obiectul și valoarea investiției;

d) Eficiența utilizării terenului și infrastructurii – negocierea urmărește maximizarea beneficiilor economice și sociale locale (investiții, locuri de muncă, stabilitate);

e) Asumarea răspunderii – membrii comisiilor și persoanele implicate în procedură își asumă răspunderea pentru actele și deciziile luate;

f) Integritate și prevenirea conflictului de interese – membrii comisiilor semnează declarații de imparțialitate și lipsă a conflictului de interese.

CAP. II – SITUAȚIILE ÎN CARE SE APLICĂ NEGOCIEREA DIRECTĂ

Art. 3 – Cazurile de negociere directă

(1) Procedura de negociere directă se poate aplica, conform Regulamentului Parcului Industrial, ***exclusiv*** în următoarele cazuri:

a) investiții ***cu o valoare de minimum 2.000.000 Euro;***

b) proiecte prioritare — investiții care, pe lângă cerințele minime de densitate aplicabile tuturor (producție ≥ 300 €/mp; logistică ≥ 400 €/mp; tehnologie ≥ 600 €/mp), îndeplinesc cel puțin una dintre următoarele condiții:

• investiții în domeniul producției industriale, cu o valoare de minimum 5.000.000 Euro și crearea a minimum 150 locuri de muncă, precum și un raport minim investiție/suprafață de 300 Euro/ mp;

• investiții în domeniul logistic/depozitare, cu o valoare de minimum 8.000.000 Euro, crearea a minimum 50 locuri de muncă și un raport minim investiție/suprafață de 400 Euro/mp;

• investiții în domenii cu grad ridicat de automatizare sau tehnologie avansată, cu o valoare de minimum 10.000.000 Euro, indiferent de numărul de locuri de muncă, dar cu un raport minim investiție/suprafață de 600 Euro/mp;

c) extinderea investițiilor existente, pe parcele limitrofe (art. 12.5 din Regulament), de către rezidenții care:

– au realizat integral proiectul de investiții asumat inițial;

– au respectat angajamentele privind valoarea investiției și locurile de muncă;

– mențin același domeniu de activitate și un raport investiție/suprafață cel puțin egal cu cel inițial.

(2) Cazurile prevăzute la alin. (1) constituie lista exhaustivă a situațiilor în care Administratorul poate utiliza procedura de negociere directă. Condițiile prevăzute pentru fiecare categorie se aplică în mod uniform tuturor investitorilor aflați în situații comparabile și nu pot fi înlăturate sau modificate pentru un anumit investitor prin derogare individuală.

(3) Aplicarea procedurii de negociere directă va ține cont de ***dispozițiile legale imperative aplicabile modalității de constituire a dreptului asupra bunului care face obiectul atribuirii,*** astfel încât să nu se eludeze procedurile competitive prevăzute de lege, atunci când acestea sunt obligatorii.

(4) Înainte de inițierea negocierii directe, Administratorul va întocmi o notă justificativă privind temeiul legal și avantajele aplicării procedurii de negociere directă, ***care va fi aprobată de organul competent al Administratorului. În măsura în care procedura presupune constituirea unui drept de***

***superficie** asupra unui teren proprietate privată a Județului Iași, Nota justificativă și rezultatul procedurii vor fi înaintate Consiliului Județean Iași în vederea adoptării actelor care intră în competența acestuia, potrivit legii.*

CAP. III – ETAPELE PROCEDURII DE NEGOCIERE DIRECTĂ

Secțiunea 1 – Inițierea procedurii

Art. 4 – Solicitarea investitorului – Scrisoarea de intenție

(1) Investitorul interesat va depune la sediul Iași Industrial Park S.R.L. o Scrisoare de intenție conform modelului aprobat (Anexă la Regulament), în care va menționa:

a) procedura pentru care optează – negociere directă (cu bifă în formular);

b) datele de identificare ale societății;

c) descrierea domeniului de activitate (coduri CAEN);

d) valoarea estimată a investiției şi sursele de finanțare;

e) suprafața estimată necesară și eventualele condiții tehnice;

f) numărul estimat de locuri de muncă și calendarul de creare a acestora;

g) necesarul de utilități și orice alte informații relevante.

(2) Scrisoarea de intenție va fi însoțită de ***următoarele documente:***

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:

a) copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerţului;

b) certificat constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerţului;

c) cazierul judiciar valabil al administratorului/administratorilor, după caz;

d) certificate de atestare fiscală privind obligaţiile la bugetul de stat şi la bugetul local, valabile la data depunerii documentației complete ce însoțește Scrisoarea de intenție sau, după caz, documentele care atestă eșalonarea obligațiilor potrivit legii;

e) declarație privind veridicitatea datelor furnizate;

f) dovada desfăşurării unor activităţi autorizate care se încadrează în profilurile de activitate admise în Parcul Industrial;

g) copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la negocierea directă;

h) copii ale situațiilor financiare aferente ultimilor ani fiscali încheiați, după caz;

i) hotărârea/decizia organului statutar competent prin care se aprobă realizarea investiţiei propuse în Parcul Industrial IASI INDUSTRIAL PARK;

j) după caz, hotărârea/decizia organului statutar competent al societăţii-mamă prin care se aprobă investiţia;

k) dovada împuternicirii acordate reprezentantului legal/delegatului de a participa la procedură şi de a semna, în numele şi pe seama investitorului, documentele aferente procedurii și contractele ce urmează a fi încheiate în condițiile art. 9.4 din Regulament;

l) Scrisoarea de intenţie, însoţită de formularele referitoare la Angajamentul privind investiţiile asumate și descrierea activităţilor autorizate, inclusiv procesele tehnologice, Angajamentul privind personalul angajat şi Declaraţia privind problemele de mediu;

m) documente care atestă capacitatea financiară necesară realizării investiției, inclusiv, după caz, disponibilități lichide, acces la facilități de creditare, modalitatea de finanțare sau alte dovezi privind capacitatea de finanțare a investiției propuse;

n) un plan de afaceri din care să rezulte viabilitatea investiției ce urmează a fi realizată în Parcul Industrial;

o) declarație privind litigiile în curs care pot influența capacitatea investitorului de a realiza proiectul propus.

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:

a) copie a certificatului de înmatriculare la Registrul Comerţului sau a documentului echivalent, emis potrivit legislației statului de origine;

b) certificat constatator la zi eliberat de Registrul Comerţului sau document echivalent;

c) cazierul judiciar al administratorului/administratorilor sau document echivalent emis de autoritățile competente din statul de origine;

d) certificate de atestare fiscală sau documente echivalente privind obligaţiile fiscale în ţara de origine, valabile la data depunerii documentației;

e) declarație privind veridicitatea datelor furnizate;

f) dovada desfăşurării unor activităţi autorizate care se încadrează în profilurile de activitate admise în Parcul Industrial;

g) copii ale actelor constitutive/statutului persoanei juridice participante la negocierea directă;

h) copii ale situațiilor financiare aferente ultimilor ani fiscali încheiați, după caz;

i) hotărârea/decizia organului statutar competent privind aprobarea investiţiei în Parcul Industrial IASI INDUSTRIAL PARK sau, după caz, a societăţii-mamă;

j) dovada împuternicirii acordate reprezentantului legal/delegatului de a participa la procedură şi de a semna, în numele şi pe seama investitorului, documentele aferente procedurii și contractele ce urmează a fi încheiate în condițiile art. 9.4 din Regulament;

k) Scrisoarea de intenţie, însoţită de formularele referitoare la Angajamentul privind investiţiile asumate, descrierea activităţilor autorizate și a proceselor tehnologice, Angajamentul privind personalul angajat şi Declaraţia privind problemele de mediu;

l) documente care atestă capacitatea financiară necesară realizării investiției;

m) un plan de afaceri din care să rezulte viabilitatea investiției ce urmează a fi realizată în Parcul Industrial;

n) declarație privind litigiile în curs care pot influența capacitatea investitorului de a realiza proiectul propus.

(3) Documentele emise într-o limbă străină vor fi însoțite de traducerea în limba română realizată în condițiile legii. Administratorul poate solicita prezentarea documentelor în forma necesară verificării autenticității și valabilității acestora.

(4) Scrisoarea de intenție și documentele anexate se înregistrează în registrul special al Administratorului, atribuindu-se un număr unic.

Art. 5 – Verificarea preliminară a eligibilității

(1) Compartimentul juridic/economic al Administratorului verifică dacă:

a) documentele depuse sunt complete și atestă îndeplinirea condițiilor minime prevăzute în Regulament ***și în prezenta Anexă;***

b) investiția propusă se încadrează în profilele de activitate admise în parc;

c) sunt îndeplinite pragurile valorice, de suprafață și locuri de muncă pentru negociere directă **,** ***corespunzător cazului de negociere directă invocat potrivit art. 3;***

d) nu există situații evidente de conflict de interese sau interdicții legale.

(2) Pentru a fi eligibil în cadrul procedurii de negociere directă, investitorul trebuie să facă dovada îndeplinirii cumulative a următoarelor cerințe:

A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:

a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerţului din România;

b) nu se află în stare de insolvență, de faliment ori în lichidare, nu are activitatea suspendată și nu se află într-o situație care, potrivit legii, împiedică asumarea și executarea investiției propuse;

c) administratorul/administratorii nu au fost condamnați definitiv pentru infracțiuni de corupție, fraudă, evaziune fiscală, spălare de bani, finanțarea terorismului ori alte infracțiuni economice sau contra patrimoniului, în măsura în care condamnarea este relevantă potrivit legii pentru participarea la procedură;

d) nu are obligaţii fiscale restante la bugetul de stat sau la bugetele locale ori, dacă există astfel de obligații, acestea sunt eșalonate sau beneficiază de alte înlesniri la plată, în condițiile legii;

e) nu furnizează date false sau inexacte în documentele depuse în cadrul procedurii;

f) activitatea propusă pentru investiția ce urmează a fi realizată se încadrează în profilurile de activitate admise în Parcul Industrial IASI INDUSTRIAL PARK.

B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:

a) este agent economic legal înregistrat în statul de origine;

b) nu se află în stare de insolvență, de faliment sau în lichidare, nu are activitatea suspendată și nu se află într-o situație echivalentă care, potrivit legislației aplicabile, împiedică asumarea și executarea investiției propuse;

c) administratorul/administratorii nu au fost condamnați definitiv pentru infracțiunile prevăzute la lit. A) c), dovada realizându-se prin cazier judiciar sau document echivalent emis de autoritatea competentă;

d) nu are obligaţii fiscale restante în țara de origine ori, dacă acestea există, dovedește că beneficiază de eșalonare sau de alte înlesniri la plată potrivit legislației aplicabile;

e) nu furnizează date false sau inexacte în documentele depuse în cadrul procedurii;

f) activitatea propusă pentru investiția ce urmează a fi realizată se încadrează în profilurile de activitate admise în Parcul Industrial IASI INDUSTRIAL PARK.

(3) Rezultatul verificării se consemnează într-o Notă de analiză preliminară, care cuprinde:

– datele investitorului;

– obiectul și valoarea investiției;

– temeiurile pentru aplicarea negocierii directe;

– propunerea de admitere sau respingere a inițierii negocierii.

(4) În cazul constatării unor neconcordanțe sau lipsuri minore, investitorul poate fi invitat, o singură dată, să completeze documentația într-un termen rezonabil ***de 5 până la 10 zile lucrătoare, stabilit prin solicitarea de clarificări.***

Secțiunea 2 – Constituirea Comisiei de negociere

Art. 6 – Comisia de negociere directă

(1) Procedura de negociere directă se derulează de Comisia de negociere directă, numită prin hotărârea Consiliului de Administrație al Societății IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L. ***, în exercitarea competențelor Administratorului privind selecția rezidenților, potrivit Regulamentului și prezentei Anexe.***

(2) Comisia este alcătuită din 5 până la 7 membri, ***desemnați astfel încât să fie asigurată competența juridică, economică și tehnică necesară evaluării proiectului. Din comisie pot face parte:***

a) ***reprezentanți ai Județului Iași, desemnați la solicitarea Administratorului;***

b) ***reprezentanți ai Comunei Lețcani, desemnați la solicitarea Administratorului;***

c) reprezentanți ai Administratorului, dintre care se desemnează președintele comisiei; comisia include cel puțin un membru cu pregătire juridică și unul cu pregătire economică sau tehnică.

(3) Secretariatul comisiei este asigurat de un secretar fără drept de vot, desemnat de Administrator. Prin hotărârea de numire se desemnează și membrii supleanți.

(4) Desemnările prevăzute la alin. (2) lit. a) și b) ***, dacă sunt solicitate,*** se comunică Societății în termen de 10 zile lucrătoare de la solicitare; hotărârea Consiliului de Administrație preia nominal desemnările comunicate.

(5) Membrii comisiei semnează declarații de confidențialitate, de imparțialitate și privind lipsa conflictului de interese; dispozițiile art. 13 din Anexa nr. 5 privind incompatibilitățile se aplică în mod corespunzător ***, în măsura în care nu contravin naturii procedurii de negociere directă.***

Art. 7 – Convocarea investitorului

(1) După aprobarea Notei de analiză și constituirea comisiei, Administratorul transmite investitorului:

a) invitația la negociere (data, ora, locul);

b) agenda propusă a negocierii (teme, elemente negociabile);

c) eventualele clarificări solicitate asupra documentației depuse.

(2) În funcție de complexitatea proiectului, se pot stabili una sau mai multe runde de negociere.

Art. 8 – Elemente supuse negocierii

(1) Negocierea se poartă, în principal, asupra următoarelor elemente:

a) valoarea totală a investiției și graficul de realizare (etape, termene);

b) suprafața și amplasamentul parcelei/parcelor propuse;

c) numărul de locuri de muncă, structura pe calificări şi calendarul de ocupare;

d) nivelul minim al indicatorilor de performanță (raport investiție/mp, grad de ocupare, termene de finalizare a construcțiilor);

e) durata concesiunii/dreptului de folosință **,** în limitele maxime prevăzute de Regulament ***și de lege;***

f) cuantumul redevenței, ***numai în limitele și condițiile stabilite potrivit legii, prin raportul de evaluare și prin actele adoptate de Consiliul Județean Iași;***

g) garanțiile investitorului – garanția de bună plată prevăzută la art. 5.9 din Contractul de administrare şi prestări servicii conexe **,** ***calculată potrivit acelui contract exclusiv în raport cu obligațiile datorate Administratorului,*** şi eventuale clauze penale;

h) obligații speciale privind mediu, infrastructură, circulație, colaborare cu autoritățile locale etc.

i) ***posibilitatea solicitării dobândirii ulterioare în proprietate a terenului de către rezident, exclusiv în condițiile Capitolului XI din Regulament și ale legislației aplicabile, fără ca rezultatul negocierii să constituie o promisiune de vânzare sau un drept al rezidentului de a cumpăra terenul;***

j) structura plăților: redevența de superficie — preț al folosinței terenului, distinct de taxa de administrare — contravaloarea ***obligațiilor și serviciilor datorate Administratorului potrivit Regulamentului și Contractului de administrare și prestări servicii conexe*** —, conform art. 10.2.1–10.2.2 din Regulament.

(2) Nu pot face obiectul negocierii aspecte care ar conduce la încălcarea dispozițiilor imperative ale legii (de ex. termene de dare in folosinta a Unitatilor mai mari decât limitele legale, facilități fiscale neprevăzute de lege etc.) **,** ***condițiile minime de eligibilitate și de acces prevăzute de Regulament și de prezenta Anexă, competențele proprietarului terenului sau ale autorităților publice competente și nici condițiile patrimoniale stabilite prin acte obligatorii ale Consiliului Județean Iași.***

Art. 9 – Desfășurarea negocierii

(1) Negocierea are loc cu participarea comisiei şi a reprezentanților împuterniciți ai investitorului.

(2) Fiecare rundă de negociere se consemnează într-un proces-verbal care cuprinde:

a) participanții;

b) principalele propuneri şi clarificări;

c) elementele asupra cărora s-a ajuns la acord;

d) aspectele rămase în discuție pentru rundele următoare (dacă este cazul).

(3) Procesul-verbal va evidenția distinct elementele care au făcut obiectul negocierii și elementele care, potrivit legii, Regulamentului, prezentei Anexe sau actelor Consiliului Județean Iași, nu sunt negociabile.

(4) Dacă se impune, comisia poate solicita investitorului documente suplimentare (ex. scrisoare de confort bancar, clarificări asupra planului de afaceri, detalii tehnice).

(5) Comisia poate propune suspendarea negocierii pentru o perioadă determinată ***de 5 până la 15 zile lucrătoare*** pentru clarificări sau obținerea de documente.

CAP. IV – FINALIZAREA PROCEDURII ŞI ATRIBUIREA UNITĂȚII

Art. 10 – Raportul de negociere

(1) La finalul rundelor de negociere, Comisia întocmește un Raport de negociere directă, care va cuprinde cel puțin:

a) descrierea pe scurt a procedurii și temeiul legal al negocierii directe;

b) datele principale ale investitorului și ale proiectului;

c) etapele parcurse (datele rundelor, documentele analizate);

d) rezultatul negocierii pentru fiecare element esențial (investiție, locuri de muncă, durată, garanții, redevență etc.);

e) propunerea motivată de atribuirea unității și de încheiere a Contractului ***de administrare și prestări servicii conexe, precum și, după caz, propunerea privind constituirea dreptului de folosinta – superficia asupra terenului, cu respectarea competențelor distincte ale Administratorului și ale proprietarului terenului;***

f) anexele: procese-verbale, declarații, documente relevante.

(2) Raportul este semnat de toți membrii comisiei și se supune aprobării prin hotărâre a Consiliului de Administrație al Societății ***, în limitele competențelor Administratorului privind selecția rezidentului și atribuirea calității de rezident.***

(3) În cazul în care procedura privește un teren proprietate privată a Județului Iași, Raportul aprobat potrivit alin. (2), împreună cu documentația relevantă, se înaintează Consiliului Județean Iași în vederea adoptării actelor necesare constituirii dreptului de superficie/închiriere, potrivit legii. Aprobarea Raportului de către Consiliul de Administrație nu substituie actele care intră în competența Județului Iași ori a Consiliului Județean Iași.

Art. 11 – Aprobarea și încheierea contractului

(1) Pe baza Raportului de negociere, aprobat de Consiliul de Administrație ***, Administratorul procedează, în limitele competențelor sale, la:***

a) ***aprobarea rezultatului procedurii de negociere directă și a selectării investitorului în vederea dobândirii calității de rezident;***

b) ***rezervarea unității pentru investitorul selectat, până la finalizarea actelor necesare constituirii dreptului asupra terenului, dacă este cazul;***

c) ***stabilirea principalelor clauze negociate care urmează a fi cuprinse în Contractul de administrare și prestări servicii conexe.***

(2) În cazul terenurilor proprietate privată a Județului Iași, atribuirea dreptului de superficie asupra terenului se realizează numai după adoptarea actelor necesare de către autoritatea competentă și încheierea contractului distinct cu proprietarul terenului, potrivit legii.

(3) Contractele se semnează ***după finalizarea procedurii și adoptarea actelor necesare pentru fiecare raport juridic, astfel: constituire a dreptului de superficie asupra terenului proprietate privată a Județului Iași*** — de Județul Iași, prin Președintele Consiliului Județean ***sau prin persoana expres împuternicită, în condițiile legii și ale hotărârii Consiliului Județean Iași;*** contractul de administrare și prestări servicii conexe — de conducerea executivă a Societății ***, potrivit competențelor statutare; contractele de închiriere având ca obiect spații sau alte bunuri asupra cărora Societatea are dreptul legal de a dispune se încheie de Societate, în limitele dreptului său și ale mandatului acordat, după caz.***

(4) Refuzul nejustificat al investitorului de a semna contractul în termenul stabilit poate atrage:

a) pierderea garanției de participare, dacă aceasta a fost solicitată și constituită potrivit invitației la negociere ***și dacă documentația procedurii prevede expres această consecință;***

b) ***încetarea efectelor selectării sale în cadrul procedurii și, după caz, pierderea dreptului de a dobândi calitatea de rezident în baza procedurii respective;***

c) ***închiderea procedurii, iar o nouă atribuire se va realiza numai prin parcurgerea unei proceduri distincte în condițiile Regulamentului și ale prezentei Anexe.***

CAP. V – RAPORTAREA ȘI TRANSPARENȚA PROCEDURII

Art. 12 – Transparență și arhivare

(1) Administratorul va păstra la dosarul procedurii toate documentele relevante:

– scrisoarea de intenție,

– documentele de eligibilitate,

– note de analiză,

– procese-verbale,

– raportul de negociere,

– hotărârile de aprobare,

– contractul încheiat ***, precum și, după caz, actele adoptate de Consiliul Județean Iași și contractul distinct privind dreptul asupra terenului, în copie.***

(2) Pentru a asigura transparența și pentru a se evita suspiciuni de favorizare, Administratorul ***va publica*** pe site-ul propriu un anunț privind rezultatul negocierii directe, conținând:

a) denumirea investitorului;

b) valoarea investiției și numărul de locuri de muncă asumate;

c) suprafața atribuită;

d) durata contractului ***sau a dreptului asupra terenului, după caz.***

(3) Anunțul privind rezultatul procedurii se publică după finalizarea procedurii și, atunci când atribuirea presupune un act al Consiliului Județean Iași, după adoptarea actului respectiv.

(4) Datele cu caracter confidențial, secret comercial sau informațiile protejate de lege nu vor fi făcute publice ***, cu respectarea legislației privind accesul la informațiile de interes public și protecția datelor cu caracter personal.***

CAP. VI – RELAȚIA CU LEGISLAȚIA APLICABILĂ

Art. 13 – Corelare cu *legislația aplicabilă atribuirii și contractelor încheiate*

(1) În cazul în care, prin natura juridică a contractului ***care urmează a fi încheiat***, atribuirea dreptului de folosință sau a unor servicii conexe se încadrează ***în domeniul de aplicare al unei proceduri speciale prevăzute de lege***, Administratorul analizează incidența ***dispozițiilor legale respective*** și, după caz, sesizează Consiliul Județean Iași ***în vederea exercitării competențelor care îi revin potrivit legii.***

(2) În toate situațiile în care ***legea impune aplicarea unei proceduri competitive sau a unei alte proceduri speciale***, prezentul Ghid/Regulament se completează cu dispozițiile legale, iar în caz de conflict prevalează legea.

(3) Nota justificativă de la art. 3 alin. (3) va cuprinde analiza privind:

a) natura juridică a contractului (superficie, închiriere, administrare, etc.);

b) ***regimul juridic aplicabil bunului și modalității de constituire a dreptului asupra acestuia;***

c) argumentele pentru aplicarea negocierii directe în limitele permise de lege;

d) ***după caz, verificarea incidenței normelor privind ajutorul de stat/de minimis și a condițiilor prevăzute de legislația aplicabilă la data acordării facilității sau avantajului respectiv.***

CAP. VII – METODOLOGIE DE EVALUARE

Art. 14 – Scop

(1) Prezenta anexă stabileşte metodologia de evaluare a investițiilor propuse în cadrul procedurii de negociere directă, prin utilizarea unui sistem de punctaj obiectiv.

(2) Scopul sist

emului de punctaj este:

– asigurarea transparenței și tratamentului egal;

– fundamentarea deciziilor de atribuire;

– maximizarea impactului economic al investițiilor în Parcul Industrial.

Art. 15 – Structura punctajului

(1) Evaluarea proiectelor de investiții se realizează pe baza unui punctaj total de 100 de puncte, repartizat astfel:

(2) Criteriile și ponderile se aplică ***potrivit grilei specifice procedurii de negociere directă prevăzute în prezenta Anexă:***

Nr. crt.	**Criteriu**	**Punctaj maxim**
1	Nivelul redevenței/prețului ***dreptului asupra terenului, propus în cadrul negocierii, raportat la valoarea minimă stabilită potrivit legii***	20 puncte
2	Valoarea investiției	20 puncte
3	Numărul de locuri de muncă	20 puncte
4	Densitatea economică (€/mp)	15 puncte
5	Impact economic și strategic	10 puncte
6	Bonitate financiară	5 puncte
7	Sustenabilitate și mediu	5 puncte
8	Termen de implementare	5 puncte

Art. 16 – Criterii de evaluare

16.1 Nivelul redevenței/prețului agreat, raportat la prețul minim de pornire

Punctajul se acordă în funcție de nivelul agreat față de prețul minim stabilit conform art. 10.1 din Regulament ***și, după caz, prin raportul de evaluare și actele Consiliului Județean Iași:***

egal cu prețul minim — 8 puncte;

+5–10% — 12 puncte;

+10–25% — 16 puncte;

peste +25% — 20 puncte.

Valoarea rezultată din negociere nu poate fi inferioară valorii minime stabilite potrivit legii și actelor proprietarului terenului.

16.2 Pentru valoarea investiției punctajul maxim este de 20 puncte:

Valoare investiție	**Punctaj**
2 – 5 mil. €	8 puncte
5 – 7 mil. €	12 puncte
7 – 15 mil. €	16 puncte
> 15 mil. €	20 puncte

16.3 Numărul de locuri de muncă (max. 20 puncte)

Nr. locuri de muncă	**Punctaj**
sub 10	***0 puncte***
10 – 50	8 puncte
51 – 100	12 puncte
101 – 200	16 puncte
peste 200	20 puncte

Pentru investițiile cu grad ridicat de automatizare, ***numărul redus de locuri de muncă nu atrage, prin el însuși, neeligibilitatea proiectului, dacă acesta îndeplinește condițiile prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b), punctajul pentru prezentul criteriu fiind însă acordat potrivit grilei de mai sus.***

16.4 Densitatea economică (max. 15 puncte)

Densitatea economică se calculează ca raport între valoarea investiției și suprafața solicitată.

Investiție (€/mp)	**Punctaj**
sub 70 €/mp	***0 puncte***
70 – 300 €/mp	5 puncte
300 – 400 €/mp	8 puncte

Investiție (€/ mp)	Punctaj
400 – 600 €/mp	1 2 puncte
> 600 €/mp	1 5 puncte

16.5 Impact economic și strategic (max. 10 puncte)

Punctajul se acordă cumulativ, astfel:

– până la 4 puncte – domeniu de activitate prioritar (producție industrială, automotive, tehnologie etc.);

– până la 3 puncte – integrare în lanțuri valorice locale/regionale;

– până la 3 puncte – orientare către export și/sau valoare adăugată ridicată.

Punctajul acordat pentru fiecare componentă va fi motivat în fișa de evaluare, prin raportare la informațiile și documentele prezentate de investitor.

16.6 Bonitate financiară (max. 5 puncte)

Situație investitor	Punctaj
Capitaluri proprii pozitive și profit din exploatare în cel puțin doi ani	5
Capitaluri proprii pozitive și profit într-un singur an	3
Capitaluri proprii pozitive, fără profit	1
Societate nou-înființată, fără istoric financiar	0

În cazul unei societăți nou-înființate, capacitatea financiară de realizare a investiției se verifică pe baza documentelor prevăzute la art. 4 alin. (2), fără ca lipsa istoricului financiar să constituie, prin ea însăși, motiv de excludere.

16.7 Sustenabilitate și mediu (max. 5 puncte)

Componentă	Punctaj
Utilizarea energiei regenerabile sau certificare ISO 14001 / EMAS	2
Angajament privind certificarea clădirii (nZEB, BREEAM, LEED, DGNB sau echivalent)	2
Plan de gestionare a deșeurilor sau măsuri de economie circulară	1

16.8 Termen de implementare (max. 5 puncte)

Durata implementării	Punctaj
peste 36 luni	1 punct

Durata implementării	Punctaj
24 – 36 luni	3 puncte
sub 24 luni	5 puncte

Durata de implementare luată în considerare la acordarea punctajului trebuie să respecte termenele maxime aplicabile proiectului potrivit art. 14.5–14.7 din Regulament.

Art. 17 – Interpretarea punctajului

Interval punctaj	Interpretare
sub 60 puncte	proiect neeligibil
60 – 75 puncte	eligibil condiționat
76 – 85 puncte	eligibil
peste 85 puncte	***proiect cu punctaj superior***

(2) Încadrarea rezultată din punctaj nu modifică și nu înlocuiește condițiile prevăzute la art. 3 pentru încadrarea unei investiții în categoria proiectelor prioritare.

Art. 18 – Dispoziții finale

(1) Punctajul obținut sub 60 de puncte atrage respingerea motivată a propunerii de atribuire; punctajul de 60 de puncte sau mai mare fundamentează decizia de atribuire, în condițiile art. 17, fără a o înlocui.

(2) Îndeplinirea punctajului minim nu conferă investitorului un drept la atribuirea terenului și nu poate substitui îndeplinirea condițiilor de eligibilitate, adoptarea actelor care intră în competența proprietarului terenului și încheierea contractelor prevăzute de Regulament.

(3) Rezultatul evaluării va fi anexat Raportului de negociere directă.

(4) În toate cazurile, atribuirea se va realiza cu respectarea principiilor:

– eficienței economice;

– valorii de piață;

– legalității și transparenței ***;***

– tratamentului egal și nediscriminării.

CAP. VIII – INDICATORI DE PERFORMANȚĂ (KPI), MILESTONE-URI ȘI MECANISME DE GARANTARE A INVESTIȚIEI

Art. 19 – Scop

(1) Prezenta anexă stabilește:

– indicatorii de performanță asumați de investitori;

– etapele de implementare (milestone-uri);

– mecanismele de monitorizare și sancționare.

(2) Scopul este:

– protejarea interesului public;

– asigurarea utilizării eficiente a terenului;

– prevenirea blocării terenurilor prin investiții nerealizate.

Art. 20 – Indicatori de performanță (KPI)

Investitorul va avea obligația de a atinge următorii indicatori minimi:

20.1 Indicatori economici

– valoarea totală a investiției (Euro);

– raport investiție / mp;

– cifra de afaceri estimată (opțional).

20.2 Indicatori sociali

– număr de locuri de muncă create;

– structura acestora (calificare, nivel salarial – opțional).

20.3 Indicatori tehnici

– suprafața construită;

– grad de ocupare a terenului;

– funcțiunea realizată (conform CAEN aprobat).

20.4 Indicatori de mediu (dacă este cazul)

– consum energetic;

– utilizarea energiei regenerabile;

– respectarea normelor de mediu.

Art. 21 – Milestone-uri obligatorii

(1) Pentru investițiile standard, milestone-urile obligatorii sunt cele prevăzute la art. 14.5 din Regulament:

a) obținerea autorizației de construire — cel mult 4 luni de la semnarea contractului;

b) începerea lucrărilor — cel mult 12 luni de la semnare;

c) finalizarea construcției și recepția — cel mult 24 de luni de la semnare;

d) punerea în funcțiune și începerea activității — cel mult 2 luni de la recepție.

(2) Pentru investițiile de mare anvergură (minimum 5.000.000 Euro sau minimum 10.000 mp construiți — art. 14.7 din Regulament), milestone-urile obligatorii sunt:

Faza 1 – Inițiere: obținerea autorizației de construire — cel mult 6 luni de la semnare;

Faza 2 – Execuție: începerea lucrărilor — cel mult 12 luni de la semnare — și realizarea a minimum 50% din valoarea investiției — cel mult 24 de luni de la semnare;

Faza 3 – Finalizare: finalizarea construcției și recepția — cel mult 36 de luni de la semnare;

Faza 4 – Operaționalizare: atingerea a minimum 75% din locurile de muncă asumate — cel mult 48 de luni de la semnare.

(3) Termenele de la alin. (1) și (2) pot fi prelungite exclusiv în condițiile art. 14.6 din Regulament (cumulat, cel mult 12 luni, pentru motive justificate obiectiv); depășirea lor atrage penalitățile și măsurile prevăzute la art. 14.8 din Regulament și la art. 24–26 din prezentul Ghid/Regulament ***, în funcție de natura obligației încălcate și de contractul în care aceasta este prevăzută.***

Art. 22 – Monitorizare

(1) Investitorul va transmite anual:

– raport de progres;

– situații privind investiția realizată;

– situația locurilor de muncă.

(2) Administratorul poate:

– solicita documente justificative;

– efectua verificări la fața locului ***, cu respectarea condițiilor prevăzute în Regulament și în Contractul de administrare și prestări servicii conexe.***

(3) Verificarea îndeplinirii obligațiilor asumate prin contractul privind dreptul asupra terenului se realizează de proprietar sau de persoana expres împuternicită de acesta, potrivit contractului și actelor Consiliului Județean Iași. Administratorul poate furniza informațiile rezultate din monitorizarea realizată în exercitarea propriilor atribuții.

Art. 23 – Garanții

(1) Investitorul va constitui:

a) garanția de participare în cuantum de 8.000 (opt mii) lei, în condițiile prevăzute de Regulament și de documentația procedurii;

b) garanția de bună plată aferentă Contractului de administrare și prestări servicii conexe, în cuantumul și condițiile prevăzute în Anexa nr. 3 la Regulament.

(2) ***Nu se solicită o garanție financiară calculată procentual din valoarea totală a investiției, cu excepția situației în care o asemenea garanție este prevăzută expres de lege sau de contractul distinct privind dreptul asupra terenului, în limitele competenței proprietarului.***

(3) Garanțiile constituite în favoarea Administratorului pot fi utilizate exclusiv pentru obligațiile datorate acestuia, potrivit contractului în baza căruia au fost constituite.

Art. 24 – Penalități

În cazul nerespectării termenelor:

– întârziere milestone: penalitate de 0,05%/zi din valoarea investiției neexecutate ***, dacă obligația și penalitatea sunt prevăzute expres în contractul aplicabil;***

– neîndeplinire parțială KPI: ***se aplică măsurile și penalitățile prevăzute în Regulament și în contractul în care indicatorul respectiv a fost asumat.***

Aplicarea penalităților se realizează de partea îndreptățită potrivit contractului în care este prevăzută obligația încălcată.

Art. 25 – Mecanism de recuperare a avantajelor acordate (claw-back)

(1) În cazul neîndeplinirii obligațiilor, se aplică ***, după caz și numai în măsura în care sunt prevăzute de lege, de actul prin care avantajul a fost acordat sau de contractul aplicabil:***

– executarea garanției ***corespunzătoare obligației neîndeplinite;***

– plata de despăgubiri ***sau penalități;***

– ***recuperarea facilităților, reducerilor sau altor avantaje acordate, dacă legislația aplicabilă permite și impune recuperarea acestora.***

(2) ***Întinderea măsurilor aplicabile se stabilește în raport cu obligația neîndeplinită, proporțional cu gradul de neexecutare și cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și de contract.***

Art. 26 – Rezilierea contractului

(1) Contractul ***în care sunt prevăzute obligațiile privind realizarea investiției*** poate fi reziliat, în condițiile art. 17.1 din Regulament, dacă:

a) lucrările nu sunt începute în termenul prevăzut la art. 14.5 pct. (ii), respectiv art. 14.7 din Regulament, cu luarea în calcul a prelungirilor aprobate potrivit art. 14.6;

b) în cazul investițiilor de mare anvergură, nu se realizează minimum 50% din valoarea investiției în cel mult 24 de luni de la semnare (art. 14.7 din Regulament);

c) investitorul abandonează proiectul.

(2) Prin abandon se înțelege întreruperea nejustificată a lucrărilor pentru mai mult de 6 luni consecutive ori renunțarea expresă, comunicată în scris, la realizarea investiției.

(3) Încetarea sau rezilierea Contractului de administrare și prestări servicii conexe și încetarea sau rezilierea contractului privind dreptul asupra terenului produc efectele prevăzute de fiecare contract și de lege, fără a opera automat una ca efect al celeilalte, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege sau de contractele respective.

Art. 27 – Reatribuirea terenului

(1) În caz de reziliere ***a contractului privind dreptul asupra terenului***:

a) terenul ***reintră în deplina disponibilitate a Județului Iași, în condițiile legii și ale contractului prin care dreptul asupra terenului a fost constituit;***

b) construcțiile edificate ***urmează regimul juridic prevăzut de lege și de contractul privind dreptul asupra terenului, inclusiv regulile aplicabile superficiei, accesiunii și eventualelor despăgubiri, după caz.***

(2) ***Situația construcțiilor la încetarea dreptului asupra terenului se soluționează potrivit contractului constitutiv al dreptului, dispozițiilor Codului civil și celorlalte norme legale aplicabile. Administratorul nu dobândește, prin prezentul Regulament, un drept general de preempțiune sau de preluare asupra construcțiilor edificate de rezident.***

(3) Reatribuirea terenului către un alt investitor poate avea loc numai după încetarea dreptului anterior și prin parcurgerea unei noi proceduri de atribuire, în condițiile Regulamentului și ale legii.

Art. 28 – Forța majoră

(1) Termenele pot fi prelungite doar în cazuri justificate:

– forță majoră;

– cauze obiective (ex. întârzieri autorizații).

(2) Prelungirea termenelor nu poate depăși, cumulat, 12 (douăsprezece) luni (art. 14.6 din Regulament) ***, cu respectarea condițiilor și procedurii prevăzute la articolul respectiv și în contractul aplicabil.***

Art. 29 – Dispoziții finale

(1) KPI-urile și milestone-urile vor fi incluse în contract ***sau, după natura obligației, în contractele aplicabile raportului juridic dintre părți.***

(2) Nerespectarea acestora atrage aplicarea mecanismelor prevăzute ***de Regulament, de prezentul Ghid/Regulament și de contractul în care obligația respectivă este prevăzută.***

CAP. IX – DISPOZIȚII FINALE

Art. 30 – Modificarea ghidului

(1) Prezentul Ghid/Regulament ***face parte integrantă din Regulamentul de funcționare și acces în Parcul Industrial „IAȘI INDUSTRIAL PARK" – LEȚCANI și se modifică și se completează potrivit procedurii și competențelor prevăzute pentru modificarea Regulamentului, în condițiile art. 14 din Legea nr. 186/2013.***

(2) Modificările care privesc regimul juridic al terenurilor proprietate privată a Județului Iași, condițiile patrimoniale privind concesionarea Fsau vânzarea acestora, precum și competențele de reprezentare și semnare a contractelor se aplică cu respectarea hotărârilor Consiliului Județean Iași și a dispozițiilor legale incidente.

(3) Modificările se aplică numai procedurilor de negociere directă inițiate după intrarea lor în vigoare.

Art. 31 – Intrarea în vigoare

Prezentul Ghid/Regulament intră în vigoare ***odată cu Regulamentul de funcționare și acces în Parcul Industrial „IAȘI INDUSTRIAL PARK" – LEȚCANI, din care face parte integrantă, și se publică împreună cu acesta pe site-ul Administratorului, în condițiile art. 14 din Legea nr. 186/2013.***