

525400, TÂRGU SECUIESC
STR. GĂRII EN.
JUD. COVASNA
ROMÂNIA



SC PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU SECUIESC SRL

CUI: 38255508
J14/497/2017
CONT IBAN: RO34RNCB0127157296670001
BCR TG. SECUIESC

www.investintargusecuiesc.ro
office@investintargusecuiesc.ro

Nr: 78/20.10.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
Târgu Secuiesc
CORESPONDENȚA
Nr. 22638 Data 07. NOV. 2022

RAPORT DE SPECIALITATE

cu privire la modificarea H.C.L. nr. 64/2015 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Sitului Industrial "IFET" din municipiul Târgu Secuiesc

Subsemnatul Fejér Áron, Director general al S.C. Parcuri Industriale Targu-Secuiesc S.R.L. Vă înaintez **cererea pentru modificarea Prețului de folosință** a unităților din Regulamentul de organizare și funcționare (ROF) al parcului industrial "IFET".

Având în vedere:

- **Cap. IV Art. 12 alin. (1)** al Actului Constitutiv al societății "Municipiul Târgu Secuiesc prin Consiliul Local, în calitate de Asociație unică, exercită drepturile și îndeplinește obligațiile care, potrivit legii, revin Adunării Generale și adoptă hotărâri atât în privința activităților societății, cât și referitor la politicile sale economice și comerciale"
- **HCL nr. 64/2015** privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Sitului industrial "IFET"
- **HCL nr. 6/2017** privind modificarea și completarea HCL nr 64/2015
- **Legea nr. 186/2013** privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale

Luând în considerare cele susmenționate Vă rog să aprobați propunerea pentru modificarea **Capitolului VII. punctul 1. Prețul folosinței unității (Chiria)** din ROF în felul următor:

"Chiria percepută de către Administrator este în cuantum de:

a) pentru terenul închiriat fără clădire: 0,7 Euro/mp/an

b) Hală existentă: 9,00 RON/mp/an"

Note fundamentare

1. Temei legale

Considerând că **HCL nr 6/2017** care modifică ROF-ul societății stipulează în punctul 5.5 următoarele : "Chiria va rămâne neschimbată în primii 5 ani de la data încheierii contractului. După această perioadă chiria se stabilește de comun acord între cele 2 părți." Luând în considerare Art. 2 punctul a) și b) din legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale:

" Constituirea și funcționarea parcurilor industriale sunt guvernate de următoarele principii generale:

525400, TÂRGU SECUIESC
STR. GĂRII FN.
JUD. COVASNA
ROMÂNIA



SC PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU SECUIESC SRL

CUI: 38255508
J14/497/2017
CONT IBAN: RO34RNCB0127157296670001
BCR TG. SECUIESC

www.investintargusecuiesc.ro
office@investintargusecuiesc.ro

a) egalitatea de tratament pentru toți rezidenții parcului;

b) neimplicarea administratorului parcului în practici abuzive împotriva rezidenților parcului;"

În contractul de închiriere **Capitolul VII. Obligațiile Părților**, Municipiul Târgu Secuiesc/Proprietarul are următoarele obligații: punctul 7.2.15 "Să respecte și să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitate de tratament pentru toți rezidenții a Sitului la neimplicarea în practice abuzive împotriva rezidenților, la obligativitatea respectării de către rezidenții a regulamentelor interne..."

Considerăm că o negociere individuală între cele două părți, va da posibilitate pentru oferte și acorduri discriminatorii, neegale și va rezulta prețuri diferite.

În primul rând, având un preț actualizat și aprobat în ROF care va fi valabil pentru toți, va elimina posibilitatea discriminării sau folosirea a unor practici abuzive cu rezidenții ai parcului. Motivul este că noul preț va da baza pentru negociere sau punctul de pornire pentru contractele existente care au depășit termenul de 5 ani.

În al doilea rând prețurile trebuie actualizate pentru că în cazul în care apar noi investitori prețul ajustat va fi valabil pentru următoarele 5 ani de la momentul semnării a contractului. Având în vedere rata de ocupare a parcului industrial "IFET" au mai rămas terenuri mici pentru închiriere, dar totuși există un risc minor ca contractele existente vor fi reziliate unilateral datorită factorilor externe.

2. Rata de creștere a prețurilor și modul de calculare

Luând în considerare rata inflației anuale a anilor precedenți, propunem o creștere de **15% pentru terenuri și 16,28% pentru halele industriale**. Cifrele fiind derivate dintr-o adăugare matematică a ratelor de inflație din ultimele ani, conform tabelului de mai jos, unde suma totală este de 15.9 %. Ca urmare prețul propus pentru teren este: 0,7 euro/mp/an respectiv 9,00 RON mp/an pentru hale industriale.

Tabel 1: Rata inflației

An	Rata inf.
2016	-1.5
2017	1.3
2018	4.6
2019	3.8
2020	2.6
2021	5.1
Total	15.9

Sursa: INSS <https://insse.ro/cms/ro/content/ipc%E2%80%93serie-de-date-anuala>

3. Rezultate financiare obținute

În urma aprobării a propunerii de actualizare a prețurilor în ROF al societății, preconizăm o majorare a venitului brute cu circa **1726 RON** folosind un curs valutar estimativ de 4,95 RON.

Aplicând **HCL 22/2018** privind modificarea contractului de administrare și în conformitate cu prev. **art. 16 alin (2) din Legea nr 213/1998** privind bunurile proprietate publică "În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul sa încaseze din chirie o cota-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local prin care s-a aprobat închirierea." putem concludiona că rezultatul net asupra venitului net este circa **863 RON lunar**.

În cazul aplicării prezentei ajustări de la începutul anului **2023** estimăm un venit fiscal de **20.712 RON** influențată de cursul valutar Euro din care **10.356 RON** va contribui la profitul brut anual al societății. Veniturile suplimentare (cash flow) vor fi folosite parțial pentru reducerea datoriilor acumulate către Mun. Tg. Secuiesc și parțial pentru acoperirea cheltuielilor de investiții, întreținere și reparații în primul rând în parcul industrial nr. 2 Epurare.

Tabel 2: Comparare prețurilor

Nr. Contract	Data	Denumire	Curs euro 4,95		Preț curent teren €	Preț propus teren €	Preț curent -Hala RON	Preț propus -Hala RON	Dif. lunar Hala	Dif. lunar Teren
			Teren m2	Hala m2	0.61	0.7	7.74	9		
8804	1/6/2016	KTF		841			542.45	630.75	88.305	
			1500		377.438	433.125				55.6875
9342	31/10/2016	GOLDEN TRUCK SRL	800		201.3	231				29.7
9345	31/10/2016	LASER DT SRL		1367			881.72	1025.25	156.555	
				124			79.98	93		
			3000		754.875	866.25				111.375
9649	3/3/2017	KEZDI LACTO		1594			1028.1	1195.5	167.37	
			22236		5595.13	6420.645				825.512
9594	6/2/2017	PD OFFICE	900		226.463	259.875				33.4125
9691	20/3/2017	GYRO ENERGY		1394			899.13	1045.5	146.37	
			3000		754.875	866.25				111.375
									SUM	558.6
									TOTAL	1726

525400, TÂRGU SECUIESC
STR. GĂRII EN.
JUD. COVASNA
ROMÂNIA



SC PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU SECUIESC SRL

CUI: 38255508
J14/497/2017
CONT IBAN: RO34RNCB0127157296670001
BCR TG. SECUIESC

www.investintargusecuiesc.ro
office@investintargusecuiesc.ro

4. Concluzii

După o analiză anuală a situației financiare al societății, analizarea mediul economic și factori externe, propunem continuarea actualizării prețurilor, folosind ca bază rata inflației al anului precedent. Menționăm că este necesară continuarea procesului de actualizare și în anul viitor, datorită faptului că rata inflației pentru anul 2022 în luna septembrie este deja **15,9 %**.

Fejér Áron

Director General

S.C. Parcuri Industriale Targu-Secuiesc S.R.L.

