

Metodologia de atribuire a spațiilor de birouri și a halelor de producție destinate închirierii în clădirile realizate prin proiectul “Parc de Afaceri Simeria”, cod SMIS 2298.

1. Prezentare generală

Proiectul „Parc de Afaceri Simeria” reprezintă o inițiativă a parteneriatului dintre Consiliul Județean Hunedoara și Consiliul Local Simeria. Prin acest proiect s-a realizat un centru de promovare al inițiativelor antreprenoriale format dintr-un parc de afaceri și un centru expozițional care susțin dezvoltarea mediului de afaceri din zonă (Simeria – Deva – Hunedoara) atât din punct de vedere cantitativ, cât și calitativ.

Conform Planului de Afaceri care a stat la baza proiectului, acest Parc reprezintă o oportunitate atât pentru județele Regiunii Vest, cât și pentru județele din partea de sud a Județului Hunedoara, cu efecte în reducerea migrației forței de muncă către regiuni mai dezvoltate din punct de vedere economic și, implicit, reducerea sărăciei, cu costuri sociale mult mai reduse, aspect care definește totodată zona țintă a proiectului.

Companiile aflate la început vor avea acces la birouri, spații de producție și spațiu expozițional, chiriile fiind stabilite astfel încât să fie atractive și să permit dezvoltarea acestora. De asemenea, există posibilitatea de extindere a activității firmelor și vor fi oferite servicii necesare derulării activității acestora.

Firmele vor fi ajutate în efectuarea primilor pași, iar după o perioadă de creștere economică (perioada de incubare a firmelor locatari), vor părăsi Parcul pentru a face loc altora aflate la început. Ele vor beneficia și de consultanță în diferite domenii, la intervale regulate de timp, de seminarii, simpozioane, conferințe pe teme financiare, juridice, marketing, comerciale, organizate la

cererea acestora, în clădirea multifuncțională, în spațiile polivalente special create pentru astfel de activități.

Fiecărui viitor locatar (incubator) îi se va oferi o încăpere, cu toate dotările tehnice existente, astfel încât să poată avea acces la utilități, să beneficieze de serviciile de pază și protecție oferite de către parc, precum și de întreaga rețea de telecomunicații existentă.

În cadrul Parcului de Afaceri Simeria există 19 birouri destinate închirierii, aflate în Clădirea 1 și diversificate după cum urmează:

- * Birou cu suprafață de 36,80 mp (spațiu de tip D): 1 unitate (1 - Demisol)
- * Birouri cu suprafață de 36,40 mp (spațiu de tip D): 6 unități (2 - Parter, 2 - Etaj I, 2 - Etaj II)
- * Birouri cu suprafață de 55,50 mp (spațiu de tip C): 2 unități (2 - Parter)
- * Birouri cu suprafață de 55,70 mp (spațiu de tip C): 4 unități (2 - Etaj I, 2 - Etaj II)
- * Birouri cu suprafață de 87,40 mp (spațiu de tip B): 3 unități (1 - Parter, 1 - Etaj I, 1 - Etaj II)
- * Birouri cu suprafață de 95,50 mp (spațiu de tip B): 3 unități (1 - Parter, 1 - Etaj I, 1 - Etaj II)

De asemenea, Parcul de Afaceri mai oferă spre închiriere și 2 hale de producție (spațiu de tip A), aflate în Clădirea 2 și Clădirea 3, fiecare din ele compartimentate, după cum urmează:

* Hala de producție din Clădirea 2 (spațiu de tip A) este compartimentată în 2, în hale cu suprafețe pentru închiriat de 305 mp și 355 mp. Suprafețele pentru închiriat sunt dotate cu spații auxiliare: birou, vestiar, depozit, grup sanitar. Hala de producție cu suprafață de 355 mp este dotată cu pod rulant.

* Hala de producție din Clădirea 3 (spațiu de tip A) este compartimentată în 4, în hale cu suprafețe pentru închiriat de câte 156,30 mp (2 unități) și 153,40 mp (2 unități). Suprafețele pentru închiriat sunt dotate cu spații auxiliare: birou, vestiar, depozit, grup sanitar.”

2. Prezentare detaliat a spațiilor de birouri și a halelor de producție

Sal de conferințe (540 mp, 321 locuri) – P16;

Sal de cursuri (71 mp) – D02;

Birouri administrativ – D12, D17, D22, D24, D26, D32, D33, D35;

Spații de birouri destinate închirierii:

- Demisol: D31 (36,80 mp);
- Parter: P01 (36,40 mp), P02 (87,40 mp), P06 (55,50 mp), P10 (55,50 mp), P11 (36,40 mp), P13 (95,50 mp);
- Etaj I: E1.01 (36,40 mp), E1.02 (87,40 mp), E1.06 (55,70 mp), E1.10 (55,70 mp), E1.11 (36,40 mp), E1.13 (95,50 mp);
- Etaj II: E2.01 (36,40 mp), E2.02 (87,40 mp), E2.06 (55,70 mp), E2.10 (55,70 mp), E2.11 (36,40 mp), E2.13 (95,50 mp).

Hale de producție destinate închirierii:

Hala 1 - 481,80 mp (355 mp + 126,80 mp). Hala are următoarea structură :

P1.1 – 355 mp (spațiu de producție)

P1.3 – 33 mp (depozit)

P1.4 – 15,70 mp (vestiar Femei și dușuri)

P1.5 – 16,20 mp (vestiar Bărbați)

P1.6 – 4,70 mp (dușuri)

P1.7 – 5,40 mp (grup sanitar)

P1E1.1 – 26,10 mp (birou)

P1E1.2 – 25,70 mp (birou + anexa)

spațiul de producție al halei este dotat cu pod rulant.

Hala 2 – 431,80 mp (305 mp + 126,80 mp) . Hala are următoarea structură :

P2.1 – 305 mp (spațiu de producție)

P2.3 – 33 mp (depozit)

P2.4 – 15,70 mp (vestiar Femei și dușuri)

P2.5 – 16,20 mp (vestiar B rbați)

P2.6 – 4,70mp (du uri)

P2.7 – 5,40 mp (grup sanitar)

P2E2.1 – 26,10 mp (birou)

P2E2.2 – 25.70 mp (birou + anexa)

Hala 3 – 258,50 mp (156,30 mp + 102,20 mp) . Hala are urm toarea structur :

P3.1 – 156,30 mp (spațiu de producție)

P3.2 – 35,60 mp (depozit)

P3.3 – 21 mp (vestiar)

P3.4 – 5,40 mp (grup sanitar)

P3.5 – 4,70 mp (du uri)

P3E1.1 – 35,50 mp (birou)

Hala 4 – 256,10 mp (153,40 mp + 102,70 mp) . Hala are urm toarea structur :

P4.1 – 153,40 mp (spațiu de producție)

P4.2 – 36,10 mp (depozit)

P4.3 – 21 mp (vestiar)

P4.4 – 5,40 mp (grup sanitar)

P4.5 – 4,70 mp (du uri)

P4E1.1 – 35,50 mp (birou)

Hala 5 – 256,10 mp (153,40 mp + 102,70 mp) . Hala are urm toarea structur :

P5.1 – 153,40 mp (spațiu de producție)

P5.2 – 36,10 mp (depozit)

P5.3 – 21 mp (vestiar)

P5.4 – 5,40 mp (grup sanitar)

P5.5 – 4,70 mp (du uri)

P5E1.1 – 35,50 mp (birou)

Hala 6 – 258,50 mp (156,30 mp + 102,20 mp) . Hala are urm toarea structur :

P6.1 – 156,30 mp (spațiu de producție)

P6.2 – 35,60 mp (depozit)

P6.3 – 21 mp (vestiar)
P6.4 – 5,40 mp (grup sanitar)
P6.5 – 4,70 mp (du uri)
P6E1.1– 35,50 mp (birou)”

3. Criterii de eligibilitate

Beneficiarii proiectului sunt potențiali întreprinzători, constituiți în societăți comerciale organizate în temeiul Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, și care, la data solicitării, îndeplinesc cumulativ condițiile Legii nr. 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii și criteriile de eligibilitate specificate mai jos:

a. Pentru firmele aflate în perioada de incubare:

IMM-uri nou înființate care au potențial de dezvoltare ridicat și care trebuie să prezinte un proiect fezabil de dezvoltare prin care să permit crearea a minimum 3 locuri de muncă în următorii 2 ani.

În cadrul proiectului sunt definite ca IMM-uri nou înființate:

- Agenți economici, care în termen de două luni de la data selecției prezintă dovada obținerii înregistrării și autorizării societății comerciale la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă tribunalul unde își are sediul societatea, în zonă interzisă în care este amplasat Parcul de afaceri care face obiectul prezentului proiect.
- Agenții economici vor respecta criteriul de independență, așa cum este acesta definit în alin. (2) art.3 din Legea nr. 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii.

- Desfășoară activități de producție de bunuri și/sau servicii.

Obligativitatea de a menține numărul de angajați cu care intră în infrastructură și de a mai angaja minim trei persoane în perioada de consolidare.

Să dețină minim un cod CAEN activ, aferent activităților definite la capitolul 3. *Activități eligibile.*

Perioada maximă de incubare este de 2 ani.

b. Pentru firmele aflate în perioada de consolidare:

IMM-uri cu istoric de funcționare de maximum 2 ani de la data / la data intrării în parcul de afaceri trebuie să prezinte un proiect fezabil de dezvoltare care să permit crearea a minimum 3 locuri de muncă în următorii 2 ani.

În cadrul proiectului sunt definite ca IMM-uri cu istoric de funcționare de maximum 2 ani de la data / la data intrării în parcul de afaceri, după cum urmează :

- Agenții economici care au sediul social în zonă interzică în care este amplasat parcul de afaceri care face obiectul prezentului proiect.
- Agenții economici care respectă criteriul de independență, așa cum este acesta definit în alin. (2) art. 3 din Legea nr. 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii.
- Agenți economici care au un bilanț contabil pozitiv pe ultimii 2 ani.
- Agenți economici care au un număr mediu scriptic de minimum 3 salariați în anul fiscal anterior incubării (aderenței la Parcul de afaceri și, respectiv, la serviciile oferite de acesta).

- Nu sunt în stare de faliment ori lichidare, nu au afacerile administrate de un judec tor sindic, nu au activit ile comerciale suspendate.
- Desf oar activit i de produc ie de bunuri i/sau servicii.

Obligativitatea de a angaja minim trei persoane în perioada de incubare.

S dețin minim un cod CAEN activ, aferent activit ților definite la capitolul

3. *Activit ți eligibile.*

Perioada maxim de consolidare este de 3 ani.

Dup 3 ani, la solicitarea firmelor aflate în perioada de consolidare, durata se prelungeste, cu aprobarea Consiliului Judetean Hunedoara, prin Administratorul Parcului de Afaceri Simeria, dar chiria perceput va fi la pre ul pietei.

4. Activit ți eligibile

Nu beneficiaz de intrarea în Parcul de Afaceri:

- *societ ile bancare (diviziunea CAEN 64),*
- *societ ile de asigurare i reasigurare (diviziunea CAEN 65),*
- *societ ile de administrare a fondurilor financiare de investii (cod CAEN 6630),*
- *societ ile de valori imobiliare (diviziunea CAEN 68),*
- *societ ile cu activitate principal de comer (diviziunea 45 – 47),*
- *activit i de intermediari financiare (diviziunea CAEN 64),*
- *activit i auxiliare intermediarilor financiare (diviziunea CAEN 66),*
- *activit i de intermediari imobiliare (diviziunea CAEN 70),*
- *activit i juridice (cod CAEN 6910),*
- *activit i de contabilitate i revizie contabil (cod CAEN 6920),*
- *consultan în domeniul fiscal (cod CAEN 6920),*

- *consultanta in afaceri, selectia si plasarea for ei de munc (cod CAEN 7022, 7810),*
- *alte activitati prestate in principal intreprinderilor (diviziunea CAEN 82).*

Orice alte diviziuni si coduri CAEN care nu sunt enumerate mai sus pot fi eligibile pentru accesul in Parcul de Afaceri Simeria.

5. Acte necesare pentru depunerea dosarului de selectie

a. Pentru firmele aflate in perioada de incubare:

Dosarele se depun la sediul Agenției de Dezvoltare Economico-Social a județului Hunedoara din Deva, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 28 (în curtea Consiliului Județean Hunedoara), jud. Hunedoara în timpul programului de lucru (Luni între orele 7.30-16.00), persoană de contact Carasc Adriana, telefon - 0354.105.676 și la sediul Primăriei Orașului Simeria, în timpul programului de lucru (Luni între orele 7.30-16.00), persoană de contact Iacob Gigi, telefon – 0254.260005 și trebuie să conțin obligatoriu:

1. Cerere tip (Anexa 1);
2. Plan de afacere (Anexa 2a);
3. Angajament de realizare a locurilor de munc (Anexa 3);
4. Copie după cartea de identitate a administratorului;
5. Copie după certificatul de înregistrare la ONRC (în termen de maximum două luni de la data selecției);
6. Angajament privind menținerea codului CAEN eligibil; (Anexa 6)
7. Angajament privind dovada obținerii înregistrării și autorizării societății comerciale la Oficiul Registrului Comerțului. (Anexa 7)

b. Pentru firmele aflate în perioada de consolidare:

Dosarele se depun la sediul Agenției de Dezvoltare Economico-Social a județului Hunedoara din Deva, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 28 (în curtea Consiliului Județean Hunedoara), jud. Hunedoara în timpul programului de lucru (Luni între orele 7.30-16.00), persoană de contact Carasc Adriana, telefon - 0354.105.676 și la sediul Primăriei Orașului Simeria, în timpul programului de lucru (Luni între orele 7.30-16.00), persoană de contact Iacob Gigi, telefon – 0254.260005 și trebuie să conțină obligatoriu:

1. Cerere tip (Anexa 1);
2. Plan de afacere (Anexa 2b);
3. Angajament de realizare a locurilor de muncă (Anexa 3);
4. Copie după cartea de identitate a administratorului;
5. Copie după certificatul de înregistrare la ONRC;
6. Certificat constatator în termen de valabilitate;
7. Acte doveditoare privind numărul de angajați (contracte de muncă, tabel Revisal);
8. Bilanțul contabil pe ultimii 2 ani
9. Angajament privind menținerea codului CAEN eligibil

Dosarul de selecție se depune într-un plic sigilat, cu mențiune “Pentru sesiunea de selecție a locatarilor Parcului de Afaceri Simeria cu data..... (se completează data depunerii).

6. Evaluarea dosarelor

Dosarele depuse se analizează și se evaluează continuu de către o Comisie de Selecție, formată din 5 membri, respectiv Directorul Agenției de Dezvoltare Economico-Socială a județului Hunedoara, Consilier Juridic din cadrul Serviciului de Management și Administrare de Activități Economice al Agenției de Dezvoltare Economico-Socială a județului Hunedoara, Economist din cadrul Serviciului de Management și Administrare de Activități Economice al Agenției de Dezvoltare Economico-Socială a județului Hunedoara, un reprezentant numit din partea UAT – Județul Hunedoara și un reprezentant numit din partea UAT – Orasul Simeria. Termenul pentru comunicare al rezultatului, în urma procesului de evaluare, este de 15 zile lucrătoare iar rezoluția se afișează la sediul Agenției de Dezvoltare Economico-Socială a județului Hunedoara din Deva, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 28 (în curtea Consiliului Județean Hunedoara), jud. Hunedoara, precum și pe pagina de internet www.adeh.ro

Procedura de selecție a dosarelor are următoarele etape:

- Depunerea dosarelor: în fiecare zi de Luni a săptămânii, între orele 08:00 – 16:00;
- Selecția dosarelor și evaluarea conformității acestora cu cerințele programului: pe parcursul a 5 zile lucrătoare de la data depunerii;
- Afișarea rezultatelor selecției dosarelor: în termen de 6 zile lucrătoare de la data depunerii;
- Depunerea contestațiilor: în termen de o zi lucrătoare de la data afișării rezultatelor selecției dosarelor;
- Afișarea rezultatelor după contestații: la 2 zile lucrătoare de la data depunerii contestației.

Comisia de Soluționare a contestațiilor se compune din Șeful Serviciului din cadrul Serviciului de Management și Administrare de Activități Economice al Agenției de Dezvoltare Economico-Socială a județului Hunedoara, Consilier Juridic din cadrul Serviciului de Management și Administrare de Activități

Economice al Agenției de Dezvoltare Economico-Social a județului Hunedoara, Economist din cadrul Serviciului de Management și Administrare de Activități Economice al Agenției de Dezvoltare Economico-Social a județului Hunedoara, un reprezentat numit din partea UAT – Județul Hunedoara și un reprezentant numit din partea UAT – Orasul Simeria.”

În cazul în care va exista un număr insuficient de birouri, respectiv hale de producție, raportat la numărul cererilor depuse, vor avea prioritate:

a. Pentru firmele nou înființate, ordinea priorităților va fi:

- firmele care își asumă să angajeze numărul cel mai mare de persoane pe perioada incubării.

Departajarea se va face și în funcție de prevederile Planului de afaceri și celelalte documente depuse la dosar, de către comisia de selecție a dosarelor.

b. Pentru firme cu istoric de funcționare de maximum 2 ani de la data / la data intrării în parcul de afaceri:

Departajarea se va face și în funcție de prevederile Planului de afaceri și celelalte documente depuse la dosar, de către comisia de selecție a dosarelor, iar prioritate vor avea firmele care își asumă să angajeze numărul cel mai mare de persoane pe perioada incubării.

7. Alegerea birourilor și a halelor de producție.

Numărul maxim de birouri și hale de producție care poate fi închiriat este:

- Pentru firmele aflate în perioada de incubare: 1 birou ,1 hal de producție.
- Pentru firmele aflate în perioada de consolidare: 1 birou 1 hal de producție.

Birourile și halele de producție se vor distribui la alegerea chiriașilor, după semnarea contractelor de închiriere, în ordinea acceptării dosarelor, cu aprobarea comisiei de selecție a dosarelor.

Nu există posibilitatea de a rezerva un birou sau o hal de producție.

Birourile și halele de producție sunt mobilate minimal, astfel chiriașii au sarcina mobilării acestuia în cazul în care dotările deja existente nu sunt suficiente. De asemenea utilitățile, abonamentele de telefonie, internet și TV nu sunt incluse în prețul de închiriere, și vor fi menționate în contractul de închiriere.

8. Închirierea de spații pentru desfășurarea activității

Prețurile la care se pot închiria spațiile din cadrul Parcului de Afaceri Simeria sunt următoarele:

- Spațiile de producție	2.5 euro/mp/lun
- Spațiile de birouri	4.5 euro/mp/lun
- (pentru spațiile de tip A,B,C și D din cadrul clădirilor 1, 2 și 3, din structura de sprijinire a afacerilor – Parc de Afaceri	

Simeria)	
- Standurile expoziționale interioare (din cadrul cl dirii nr. 1 din structura de sprijinire afacerilor – Parc de Afaceri Simeria)	2 euro/mp/zi
- Standurile expoziționale exterioare (inclusiv a celor 5 oficii aferente cl dirii nr. 4 din structura de sprijinire afacerilor – Parc de Afaceri Simeria)	2 euro/mp/zi
- Sala de conferințe (din cadrul cl dirii 1 din structura de sprijinire afacerilor – Parc de Afaceri Simeria)	75 euro/or
- Spațiul de lobby (din cadrul cl dirii 1 din structura de sprijinire afacerilor)	70 euro/or

9. Condiții de mentinere a spațiilor

Pentru a menține birourile primite în chirie în incinta Parcului de Afaceri Simeria, firmele trebuie să :

- respecte regulamentul de ordine interioară , elaborat de echipa de management a Parcului de Afaceri Simeria
- angajeze minimum două persoane, în termen de 2 ani de la data semnării contractului de închiriere;

- îndeplinească raportul de 1:1 – o femeie la un bărbat, în cadrul angajaților firmei, în termen de 2 ani de la data semnării contractului;
- prezinte anual un raport de activitate și bilanțul contabil;
- nu figureze cu deficit în bilanțul contabil.

Aceste condiții vor fi incluse în contractul de închiriere.