

Parcurile industriale ca infrastructura de afaceri în România – situație actuală și modificări legislative iminente



■ BONDOC & ASOCIATII

1. Aspecte generale

Relativ recent a revenit în vizorul procesului legislativ vechiul *Proiect de Lege pentru modificarea și completarea Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale (PL-x nr. 250/2014)* adoptat de Senat la data de 28 aprilie 2014 și de Camera Deputaților, în calitate de camera decizională, la data de 4 mai 2022 („

Legea de Modificare”).¹ Legea de Modificare va intra în vigoare după promulgare de către Președintele României, care are totuși posibilitatea de a o retrimite înapoi în Parlament spre re-examinare.

În România, regimul parcurilor industriale ca infrastructura de afaceri ce oferă o serie de facilități și accesul la utilități rezidenților acestora a început să fie reglementat în anul 2000 prin adoptarea *Legii nr. 134/2000 privind regimul parcurilor industriale*, înlocuită la scurt timp prin *Ordonanța nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale („Ordonanța 65/2001”)*, aprobată ulterior prin *Legea nr. 490/2002 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale („Legea 490/2002”)*. La rândul lor, Ordonanța 65/2001 și Legea 490/2002 au fost abrogate prin *Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale („Legea Parcurilor Industriale”)*, care reprezintă astăzi principalul act normativ în domeniul parcurilor industriale. Desigur, în afara de legislația specifică, unele reglementări punctuale privind regimul parcurilor industriale pot fi întâlnite și în legislația din alte domenii, cum ar fi, de exemplu, în domeniul energiei și gazelor naturale, publicității sau cel fiscal.

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației prin Direcția Generală Administrație Publică („**Ministerul**”) este organul de specialitate al administrației publice centrale cu atribuții în domeniul parcurilor industriale. De asemenea, pe lângă Ministerul Economiei funcționează Comitetul interministerial pentru stimularea și facilitarea înființării de noi parcuri industriale². În ceea ce privește organismele de drept privat cu activități în domeniul parcurilor industriale, în România funcționează, începând cu anul 2005, Asociația Parcurilor Industriale, Tehnologice, Științifice și a Incubatoarelor de Afaceri din România („**APITSIAR**”). APITSIAR a fost înființată în scopul **(i)** promovării și protejării intereselor membrilor săi, **(ii)** promovării dezvoltării durabile a parcurilor industriale, tehnologice, științifice și a incubatoarelor de afaceri, **(iii)** atragerii de investiții autohtone și străine și acordării de asistență de specialitate membrilor săi și potențialilor investitori, precum și **(iv)** reprezentării acestora în relațiile cu organisme și autorități naționale și internaționale.³

Deși au trecut mai mult de 20 de ani de la reglementarea regimului parcurilor industriale în România, numărul acestora nu este foarte mare deși totuși semnificativ, având încă potențial de creștere. Potrivit informațiilor oficiale

, la data de 26 aprilie 2022 în România existau **104 parcuri industriale** (operaționale, greenfield sau în curs de amenajare), cu diferite grade de ocupare în ceea ce privește numărul rezidenților. Din perspectiva repartiției geografice, cele mai multe parcuri sunt amplasate în județele Prahova (16), Cluj (12), Brașov (10), Bihor (7), și Ilfov (5), în timp ce în restul județelor funcționează de la 1 până la 4 parcuri industriale. Astăzi, parcurile industriale existente ocupa o suprafață totală de aproximativ 3.450 de hectare, iar suprafața fiecărui parc industrial variaza de la câteva hectare la până peste 250 de hectare.

2. Constituirea și funcționarea parcurilor industriale

2.1. Subiecții implicați

Parcurile industriale vizează trei categorii principale de subiecți, anume fondatorii, administratorii și rezidenții.

Fondatori ai parcurilor industriale pot fi autoritățile administrației publice locale, persoanele fizice sau juridice de drept privat, române ori străine, care, împreună sau separat, inițiază constituirea unui parc industrial, prin constituirea și înmatricularea unei societăți (administratorul parcului) care solicită Ministerului eliberarea titlului de parc industrial („**Fondatorii**”). Potrivit unor surse, aproximativ 95% dintre parcurile industriale existente au în structura asociațiilor/acționarilor autorități publice și doar 5 % sunt în totalitate private.⁵

Administrator al parcului industrial poate fi o persoană juridică de drept privat, română și/sau străină, înființată de către Fondatori cu scopul de a constitui un parc industrial, de a dobândi și deține titlul de parc industrial, respectiv de a gestiona și administra parcul industrial („**Administratorul**”). Legea Parcurilor Industriale nu specifică forma persoanei juridice Administrator, însă în practica acestea sunt organizate sub forma de societăți pe acțiuni sau societăți cu răspundere limitată, într-o proporție aproximativ egală, astfel cum rezultă din datele oficiale.⁶ Parcul industrial funcționează sub directă gestionare și administrare a Administratorului, atribuțiile și obligațiile acestuia fiind reglementate în Legea Parcurilor Industriale, cu posibilitatea ca în contractul de administrare să fie stipulate orice alte obligații, atribuții și/sau drepturi.

Rezident al parcului industrial pentru una sau mai multe unități⁷ din cadrul acestuia poate fi orice operator economic, persoană juridică română și/sau străină, care desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale în cadrul parcului industrial, **(i)** în calitate de proprietar, concesionar sau în baza unui contract de administrare și prestări de servicii conexe; sau **(ii)** în calitate de proprietar ori chiriaș, după caz, al unui imobil situat în perimetrul parcului industrial constituit conform procedurii simplificate, care nu este proprietatea Administratorului („**Rezidenții**”). Pentru primul caz, calitatea de Rezident se dobândește la data încheierii contractului de administrare, iar pentru al doilea caz, de la data emiterii titlului de parc industrial conform procedurii simplificate.

Legea Parcurilor Industriale reglementează drepturile și obligațiile Rezidenților existând, totodată, posibilitatea ca Administratorul și Rezidenții să stipuleze în Contractul de Administrare orice alte obligații și/sau drepturi suplimentare ale acestora din urmă.

2.2. Condițiile de fond și de formă

Condiții de fond

Legea Parcurilor Industriale reglementează condițiile de fond privind Administratorul pentru acordarea titlului de parc industrial, care se referă la **(i)** legalitatea înmatriculării în registrul comerțului, **(ii)** inexistența procedurii de insolvență sau prevenție a acesteia; **(iii)** inexistența datoriilor scadente și neachitate față de bugetul consolidat al

statului, constatate prin titluri executorii.

Legea Parcurilor Industriale reglementeaza și condițiile de fond privind terenul aferent parcului industrial, din perspectiva **(i)** titlului, **(ii)** accesului la drumuri, **(iii)** suprafeței minime și **(iv)** lipsei sarcinilor.

Din perspectiva titlului, terenul poate fi în **(i)** proprietatea, **(ii)** concesiunea sau **(iii)** administrarea/folosința Fondatorilor, Administratorului sau a Reziđenților.

De asemenea, terenul trebuie sa aiba acces la un drum european si/sau national si/sau județean si/sau șosele ocolitoare de centura. În acest sens, Legea de Modificare adauga ca în cazul situarii în intravilanul unitaților administrativ-teritoriale, parcurile industriale trebuie sa aiba acces la strazi care permit ușor accesul si circulația cu autovehicule pentru transportul de marfuri.

O alta cerința se refera la inexistența, cu unele excepții, a sarcinilor tabulare, dezmembramentelor dreptului de proprietate privata, ipotecilor, masurilor asiguratorii sau procedurilor de executare silita cu privire la teren. În ceea ce privește excepțiile, Legea de Modificare acopera și ipotecile constituite în vederea garantarii rambursarii unor credite de la instituții financiare nebankare, spre deosebire de forma actuala care se refera la doar garantarea rambursarii creditelor bancare. De asemenea, se are în vedere acoperirea creditelor contractate inclusiv de catre Fondatori, nu doar de catre Administratori, iar în ceea ce privește destinația creditelor, se adauga ca acestea pot sa vizeze inclusiv finanțarea investițiilor pentru funcționarea parcurilor industriale sau achiziționarea activelor care fac parte din parcul industrial.

În ceea ce privește suprafața, conform Legii Parcurilor Industriale în forma actuala, terenul este eligibil numai daca are o suprafața de minimum 5 hectare.

Condiții de forma

Legea Parcurilor Industriale reglementeaza și condițiile de forma în ceea ce privește cererea de acordare a titlului de parc industrial, declarația de eligibilitate și documentele anexate la acestea.

Legea de Modificare adauga un nou document care trebuie anexat la cererea de acordare a titlului de parc industrial, anume harta privind amplasamentul parcului industrial, vecinătățile si caile de acces.

Unele aspecte cu privire la procedura simplificata

Legea Parcurilor Industriale reglementeaza și o procedura simplificata de acordare a titlului de parc industrial pentru platformele industriale existente, la cererea fondatorilor care opteaza în acest sens, dupa ce au câștigat procesul de privatizare si si-au adjudecat societățile comerciale cu capital de stat, cu privire la care Guvernul a aprobat strategia de privatizare sub forma de parc industrial („**Procedura Simplificata**”). Platforma industrială existenta reprezinta orice platforma industrială⁸ construita anterior datei de 22 decembrie 1989, aflata în proprietatea societăților comerciale cu capital de stat, cu privire la care Guvernul a aprobat strategia de privatizare sub forma de parcuri industriale. Legea de Modificare amendeaza aceste definiții prin **(i)** excluderea mențiunii referitoare la „*aprobarea strategiei de privatizare sub forma de parcuri industriale*” și **(ii)** adaugarea mențiunii referitoare la „*privatizarea prin vânzarea activelor deținute de statul român*”, extinzând astfel sfera de cuprindere a conceptului de platforma industrială.

De asemenea, Legea de Modificare elimina din rândul condițiilor de fond pentru procedura simplificata **(i)** acordul autorității administrației publice locale privind înființarea parcului industrial, sub forma unei hotarâri de consiliu local sau județean și **(ii)** adoptarea de catre solicitant a declarației de eligibilitate pe propria raspundere.

2.3. Titlul de parc industrial, contractul de administrare și regulamentul

Titlul de parc industrial se eliberează pentru o perioadă de minim 10 ani, cu posibilitatea de prelungire, în baza (i) ordinului Ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației sau (ii) prin hotărâre de Guvern sau lege specială în cazul vechilor platforme industriale privatizate pe concept de parc industrial.

Contractul de administrare și prestări de servicii conexe. Raporturile dintre Administrator și Reziidenți sunt reglementate, în principal, prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe („**Contractul de Administrare**”) încheiat în forma scrisă, prin negociere directă sau orice altă formă agreată de Administrator și care are conținutul cadru elaborat de Administrator și aprobat prin regulamentul parcului. Totuși, în ceea ce privește conținutul, Legea Parcurilor Industriale impune existența unui pact comisoriu cu privire la rezilierea Contractului de Administrare în cazul în care Reziidentul nu plătește sumele convenite în Contractul de Administrare după mai mult de 30 de zile de la data scadenței.

Contractul de Administrare reglementează (i) drepturile și obligațiile privind asigurarea folosinței uneia sau mai multor unități din cadrul parcului industrial, precum și (ii) asigurarea tuturor și oricărui utilități și servicii necesare activităților desfășurate în cadrul parcului industrial (e.g. furnizarea de gaze naturale, energie termică, apă, servicii de canalizare, servicii de telecomunicații, folosința cailor de transport de orice fel edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial) de către Administrator în schimbul plății contravalorii acestora de către Reziident.

În ceea ce privește utilitățile, Administratorul încheie contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, rezidenții fiind obligați să plătească contravaloarea utilităților furnizate, dar nu mai mult decât prețul de furnizare al operatorului autorizat (așadar, Administratorul nu ar trebui să își pună o marjă de profit atunci când refacturează utilitățile). Pe lângă contravaloarea utilităților, Reziidenții datorează cheltuielile de mentenanță comune sau individuale, după caz.

Regulamentele privind organizarea, funcționarea și dezvoltarea parcului industrial. Organizarea, funcționarea și dezvoltarea parcului industrial este detaliată și prin regulamente care pot fi adoptate de către organul statutar executiv al Administratorului, având ca obiect, de exemplu, strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial, procedura de selecție a Reziidenților, furnizarea utilităților, infrastructura etc. Regulamentele sunt acte juridice unilaterale cu putere general obligatorie față de toți Reziidenții. Cu toate acestea, Reziidenții pot să formuleze cerere în justiție prin care să solicite constatarea ori declararea nulității unui regulament atunci când acesta a fost adoptat cu încălcarea legislației.

3. Facilități

3.1. Facilități care rezultă din Legea Parcurilor Industriale

Administratorii și Reziidenții se bucură de o serie de facilități potrivit Legii Parcurilor Industriale, după cum urmează: (a) scutire de la plata taxelor percepute pentru modificarea destinației sau pentru scoaterea din circuitul agricol a terenului aferent parcului industrial; (b) scutire de la plata impozitului pe terenuri, corespunzător terenului aferent parcului industrial, potrivit prevederilor Codului fiscal; (c) scutire de la plata impozitului pe clădiri, corespunzător clădirilor care fac parte din infrastructura parcului industrial, potrivit prevederilor Codului fiscal; (d) scutiri, numai cu acordul autorităților publice locale, de la plata oricărui taxă datorate bugetelor locale ale unităților administrativ-teritoriale pentru eliberarea oricărui certificate de urbanism, autorizații de construire și/sau autorizații de desființare de construcții pentru terenurile și clădirile din infrastructura parcului, ce fac parte integrantă din parcul industrial; și (e) alte facilități ce pot fi acordate, potrivit legii, de autoritățile administrației publice locale.

Facilitățile menționate mai sus se acordă sub forma ajutoarelor *de minimis* și ajutoarelor de stat regionale ale caror

condiții sunt reglementate prin *Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale („**Ordinul 2980/2013**”)*, prin care a fost aprobată (i) schema privind acordarea ajutoarelor *de minimis* pentru investițiile realizate în parcurile industriale („**Schema Ajutoare de Minimis**”) și (ii) schema de ajutor de stat regional pentru sprijinirea investițiilor inițiale realizate în parcurile industriale („**Schema Ajutoare Regionale**”).

Administratorul Schemei Ajutoare de Minimis și Schemei Ajutoare Regionale este Ministerul, iar furnizorii ajutorului *de minimis* sunt (i) Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru facilitatea prevăzută la pct. (a) de mai sus, respectiv (ii) unitatea administrativ-teritorială pe teritoriul careia este situat parcul industrial, pentru facilitățile prevăzute la pct. (b) – (e) de mai sus.

Potrivit **Schemei Ajutoare de Minimis**, ajutorul *de minimis* se acordă întreprinderilor localizate în parcurile industriale, prin renunțări la venituri bugetare, sub forma facilităților în limita echivalentului în lei a 200.000 euro pentru fiecare beneficiar, pe o perioadă de 3 ani fiscali consecutivi (2 ani fiscali precedenți și anul fiscal în curs), respectiv 100.000 euro în cazul întreprinderilor care desfașoară activitatea în domeniul transportului rutier.

Potrivit **Schemei Ajutoare Regionale**, ajutorul de stat regional pentru sprijinirea investițiilor inițiale realizate în parcurile industriale acordat întreprinderilor eligibile constă în acordarea facilităților, „*investiție inițială*” însemnând (i) o investiție în active corporale și necorporale legată de demararea unei unități noi, extinderea capacității unei unități existente, diversificarea producției unei unități prin produse care nu au fost fabricate anterior în unitate sau o schimbare fundamentală a procesului general de producție al unei unități existente; sau (ii) o achiziție de active legate direct de o unitate, cu condiția ca unitatea să fi fost închisă dacă nu ar fi fost achiziționată și cumpărată de un investitor care nu are legătura cu vânzătorul și exclude simpla achiziționare a acțiunilor unei întreprinderi.

Intensitatea ajutorului de stat⁹ regional pentru sprijinirea investițiilor inițiale realizate în parcurile industriale în echivalent subvenție brută actualizată nu poate depăși intensitatea ajutorului regional în vigoare la momentul acordării ajutorului, aferentă regiunii în care se realizează investiția, astfel cum este stabilită în Harta națională a ajutoarelor de stat regionale.¹⁰

Legea de Modificare, în forma inițială adoptată de Senat, conținea și unele prevederi noi referitoare la facilități. Aceste prevederi se refereau, printre altele, la (i) o nouă facilitate care constă în scutirea de la plata impozitului pe construcții, stabilit potrivit Codului fiscal, (ii) faptul că îndeplinirea condițiilor prevăzute în schemele de ajutor de stat se certifică prin hotărârea consiliului local, furnizor al ajutorului de stat; (iii) faptul că societățile privatizate cu proiect de parc industrial, respectiv societățile de administrare a parcurilor industriale, constituite anterior intrării în vigoare a prezentei legi, cărora li s-a recunoscut prin lege sau alt act normativ echivalent, statutul de parc industrial, beneficiază de facilitățile prezentei legi. Cu toate acestea, la propunerea Comisia pentru industrii și servicii și Comisia juridică, de disciplină și imunități, aceste prevederi au fost eliminate din versiunea finală a Legii de Modificare adoptate de Camera Deputaților.

3.2. Facilități care rezultă din alte acte normative

Pe lângă facilitățile referitoare la taxe și impozite, astfel cum au fost descrise mai sus, există și alte beneficii care rezultă din statutul de parc industrial.

De exemplu, potrivit *Legii energiei și a gazelor naturale nr. 123/2012*, prestarea serviciului de distribuție a energiei electrice și a gazelor naturale este permisă fără deținerea unei licențe acordate de ANRE administratorilor

parcurilor industriale în interiorul acestora. De asemenea, parcurile industriale se pot confirma ca sisteme de distribuție închise, avantajul fiind ca operatorilor sistemelor de distribuție închise nu li se aplica anumite categorii de obligații care se aplica în mod normal operatorilor de distribuție după cum urmează: **(i)** obligațiile de a cumpara energia electrică pe care o folosește pentru a acoperi consumul propriu tehnologic și serviciile de sistem care nu au ca scop stabilitatea frecvenței din sistemul său, conform unor proceduri transparente, nediscriminatorii și bazate pe piață; **(ii)** obligația ca tarifele sau metodologiile care stau la baza calculării acestora să fie aprobate înainte de intrarea în vigoare; **(iii)** obligația de a achiziționa servicii de flexibilitate; **(iv)** obligația ca operatorul de distribuție să își dezvolte sistemele de distribuție pe baza unor planuri de dezvoltare a rețelei; **(v)** obligația de a nu deține, dezvolta, administra sau exploata puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice; și **(vi)** obligația de a nu deține, dezvolta, administra sau exploata instalații de stocare a energiei.

De asemenea, potrivit *Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate*, sunt exceptate de la unele reguli privind distanța și dimensiunea mijloacele și steagurile publicitare amplasate în incintele parcurilor industriale.

4. Concluzii

Parcurile industriale reprezintă o opțiune foarte bună de locație pentru investiții de tip *greenfield* prin prisma a cel puțin două avantaje majore pe care acestea le oferă investitorilor: (i) servicii și infrastructura administrate în mod integrat și disponibile de la bun început (nu mai trebuie să le genereze investitorul de la zero) și (ii) facilități acordate de legislație.

De asemenea, proprietarii de platforme de servicii comune pot avea avantaje din obținerea titlului de parc industrial având în vedere facilitățile acordate de legislație nu numai rezidenților dar și administratorilor parcului.

1. Procesul legislativ poate fi urmărit [aici](#).

2. Înființat prin Hotărârea nr. 959/2014 privind înființarea Comitetului interministerial pentru stimularea și facilitarea înființării de noi parcuri industriale.

3. Informația este disponibilă [aici](#).

4. Informația este disponibilă [aici](#).

5. Informația este disponibilă [aici](#).

6. Informația este disponibilă [aici](#).

7. Unitatea reprezintă o parte integrantă a parcului industrial, proprietatea fondatorului, administratorului parcului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial, conectată la infrastructura parcului, în cadrul căreia unul sau mai mulți dintre rezidenții parcului, după caz, desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele în cadrul parcului industrial, într-un regim de facilități specifice.

8. Platforma industrială reprezintă terenul și ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, cai de transport și drumuri de incintă edificate pe acesta, în scopul dezvoltării oricăror activități economice.

9. Intensitatea ajutorului de stat regional pentru sprijinirea investițiilor inițiale realizate în parcurile industriale reprezintă raportul dintre valoarea brută actualizată a ajutorului și valoarea actualizată a costurilor eligibile.

10. A se vedea Hotărârea nr. 311 din 2 martie 2022 privind intensitatea maximă a ajutorului de stat regional în perioada 2022-2027 pentru investiții inițiale.