

**CAIET DE SARCINI
PRIVIND SELECTAREA REZIDENȚILOR
ȘI A PROIECTELOR INVESTIȚIONALE PENTRU PARCUL INDUSTRIAL
„TRACOM”,
ÎN BAZA ACTIVELOR EXPUSE SPRE LOCAȚIUNE**

CHIȘINĂU 2024

CUPRINS

I. ASPECTE GENERALE.....	4
II. DOCUMENTELE NECESARE CARE URMEAZĂ A FI PREZENTATE PENTRU PARTICIPARE LA CONCURS	7
III. PRIMA ETAPĂ: SELECTAREA CÂȘTIGĂTORILOR. CRITERIILE DE SELECTARE	8
IV. ETAPA A DOUA: DAREA ÎN LOCAȚIUNE A ACTIVELO, MODUL DE DESFĂȘURARE A CONCURSULUI	9
V. DISPOZIȚII FINALE	9

Prezentul CAIET DE SARCINI este întocmit în conformitate cu prevederile Legii nr.182/2010 cu privire la parcurile industriale, Legii nr.121/2007 cu privire la administrarea și deetatalizarea proprietății publice, Legii nr. 81/2004 privind investițiile în activitatea de antreprenariat, Hotărârii Guvernului nr.480/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de determinare și comercializare a activelor neutilizate ale întreprinderilor, Hotărârii Guvernului nr. 652/2011 cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de desfășurare a concursului de selectare a rezidenților și a proiectelor investiționale pentru parcul industrial, precum și a Raportului-model privind activitatea desfășurată în cadrul parcului industrial.

Prezentul CAIET DE SARCINI este întocmit de către Întreprinderea administratoare a Parcului Industrial „TRACOM” (în continuare – Întreprindere administratoare) în scopul selectării rezidenților și a proiectelor investiționale pentru Parcul Industrial „TRACOM” (în continuare Parc Industrial), pentru locațiunea a 3 loturi.

Se expun spre locațiune:

	<i>Denumirea</i>	<i>Suprafața, m²</i>	<i>*Prețul inițial de expunere spre locațiune, lei/m²</i>
Lot nr. 1	Construcție, parte din clădire cu număr cadastral 01.0518.184.10	4 530,3 m ²	30,27/lună
	Terenul pe care se află nemijlocit construcția, parte din clădire cu număr cadastral 01.0518.184.10	4 530,3 m ²	5,48/an
	Teren adiacent construcției parte din clădire cu număr cadastral 01.0518.184.10	1 115,7 m ²	5,48/an
	Rampa	329,5 m ²	12,87/lună
Lot nr. 2	Construcție, parte din clădire cu număr cadastral 01.0518.184.10	5 094,4 m ²	30,27/lună
	Terenul pe care se află nemijlocit construcția cu număr cadastral 01.0518.184.10	5 094,4 m ²	5,48/an
	Teren adiacent construcției parte din clădire cu număr cadastral 01.0518.184.10	1 092,6 m ²	5,48/an
	Rampa	278,2 m ²	12,87/lună
Lot nr. 3	Construcție, parte din clădire cu număr cadastral 01.0518.184.10	5 067,3 m ²	30,27/lună
	Terenul pe care se află nemijlocit construcția cu număr cadastral 01.0518.184.10	5 067,3 m ²	5,48/an
	Teren adiacent construcției parte din clădire cu număr cadastral 01.0518.184.10	1 385,7 m ²	5,48/an

	Rampa	433,4 m ²	12,87/lună
--	-------	----------------------	------------

***Prețul inițial de expunere spre locațiune este determinat cu acordarea de către Întreprinderea administratoare a facilității prevăzute la art. 12 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale.**

I. ASPECTE GENERALE

1. Denumirea: Parcul Industrial „TRACOM”;
2. Întreprinderea administratoare: S.A. „TRACOM”;
3. Adresa juridică: MD 2004, mun. Chișinău, str. Columna 170;
4. IDNO 1002600007237;
5. Telefon: +373 22 301 801, 022 301 814, 069 330 330, 068 636 111;
6. Web: www.tracom.md, e-mail: info@tracom.md,

7. Terenul proprietate publică a statului cu suprafața de 32,2607 ha, nr. cadastral 01.00518.184 se află în folosința S.A. „TRACOM” până în anul 2041, în baza Hotărârii Guvernului nr.440/2011 cu privire la acordarea titlului de parc industrial Societății pe Acțiuni „TRACOM”.

8. Până la desfășurarea concursului de selectare a rezidenților și a proiectelor investiționale, participanții la concurs, de comun acord cu Întreprinderea administratoare, pot lua cunoștință cu activele expuse spre locațiune pentru realizarea proiectului investițional în cadrul Parcului Industrial.

9. Obiectele infrastructurii tehnice și de producție ale Parcului Industrial se compun din:

Rețele electrice: Aprovizionarea cu energie electrică se efectuează de la punctul de distribuție central PDC-6 „Tractoare” 110/6kV cu capacitatea totală de 50 MVA. PDC-6 este amplasat pe teritoriul Parcului Industrial „TRACOM” și este în proprietatea Î.C.S. „Premier Energy Distribution” S.A. Livrarea energiei electrice este efectuată prin intermediul stațiilor de transformare 6/0,4 kV, distribuite pe teritoriul S.A. „TRACOM”. Lungimea totală a rețelelor electrice pe teritoriul Parcului Industrial constituie aproximativ 21 000 m. Menținerea rețelelor, optimizarea cheltuielilor ce țin de transportarea și livrarea energiei electrice, construcția de noi capacități, sunt sarcini pe care Întreprinderea administratoare, le efectuează în permanență cu maximă responsabilitate.

S.A. „TRACOM” deține Autorizația de operator al sistemului de distribuție închis (SDÎ) - Seria SD nr. 000010 din 01.07.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.107/2016 cu privire la energia electrică, Regulamentului privind sistemul de distribuție închis al energiei electrice, aprobat prin Hotărârea Consiliului de Administrație al Agenției Naționale pentru Reglementare în Energetică nr. 48/2019.

Rețele de gaze naturale: Aprovizionarea cu gaze naturale se efectuează prin intermediul conductelor de gaze, care aparțin S.A. „TRACOM”. Lungimea totală a conductei de gaze alcătuiește 1 886 m. Modul de evidență și reglare, precum și rețeaua de conducte de gaze, permite consumul total de gaze naturale de 2 460 m³/h. Actualmente, la conducta de gaze naturale sunt conectați toți rezidenții Parcului Industrial. Fiecare rezident la punctul de delimitare are propriul dulap de reglare a presiunii gazului, medie sau joasă, în dependență de necesitățile consumatorului. În punctul de conexiune a gazoductului, Întreprinderea administratoare a Parcului Industrial „TRACOM”, împreună cu S.A. “Moldova - Gaz”, a instalat nodul central de evidență a gazului, tip electronic, cu modem, care permite la distanță să fie verificat consumul de gaze naturale al agenților economici de pe teritoriul Parcului Industrial.

S.A. „TRACOM” deține Autorizația pentru sistem de distribuție închis SD NR.000013 din 09.12.2022 în conformitate cu prevederile Legii nr.108/2016 cu privire la gazele naturale, Regulamentului privind sistemul de distribuție închis al gazelor naturale aprobat prin Hotărârea Consiliului de Administrație al Agenției Naționale pentru Reglementare în Energetică nr.285/2018.

Rețele de apă/sistem canalizare. Alimentarea cu apă se efectuează prin conductele de apă, instalate pe teritoriul Parcului Industrial ”TRACOM” cu $\varnothing = 200$ mm. Apeductul este conectat la rețeaua municipală S.A. “Apă - Canal Chișinău”. Nodul de evidență a apei consumate este efectuată de un dispozitiv electronic cu diametrul de 25 mm și cu posibilitatea de a alimenta rețeaua internă cu apă fără apometru, în caz de incendiu. Presiunea medie în conducta de apă este de 3-9 atmosfere și este egală cu presiunea din rețelele orașenești. Pentru a menține în stare funcțională utilajul de reglare, evidență, etc., în sistemul de aprovizionare cu apă sunt instalate reductoare, astfel încât presiunea media pe teritoriul Parcului Industrial „TRACOM” să fie menținută la nivelul de 4 atmosfere. Lungimea conductei de apă pe teritoriul Parcului Industrial este egală cu 2 175 m. Sistemul de canalizare și de acumulare a apelor pluviale de pe teritoriul Parcului Industrial este conectat la sistemul municipal cu delimitarea responsabilităților la deservirea lor. Menținerea rețelelor, precum și optimizarea cheltuielilor ce țin de transportarea și livrarea apei potabile, apelor reziduale și pluviale, construcția de noi capacități, sunt sarcini pe care S.A. „TRACOM” le gestionează în permanență cu maximă responsabilitate.

Drumuri și căi de acces: Teritoriul Parcului Industrial are conexiune cu alte sectoare ale or. Chișinău printr-o rețea de drumuri asfaltate.

Mentenanța rețelelor tehnico - edilitare, infrastructurii tehnice și de producție, precum și optimizarea cheltuielilor ce țin de serviciile menționate, sunt sarcini pe care Întreprinderea administratoare le gestionează în permanență cu maximă responsabilitate.

Rețele: de telefonie fixă, mobilă, internet, TV, echipament tehnic și accesorii, care include:

- **Rețeaua de Fibră Optică** cu o capacitate de 96 fibre distribuite în 9 Dulapuri de interconectare pe întreg teritoriul Parcului Industrial. 24 de fibre sunt trasate și rezervate pentru alte necesități;

- **Punct de Interconectare (POP)** cu doi operatori naționali de Telecomunicații – ORANGE și MOLDTELECOM;

- **Sistem informațional unic de control al accesului** la toate cele 3 puncte de control și de trecere;

- **Sistem unic de supraveghere video** care constituie un mecanism eficient de asigurare a securității pe întreg teritoriu al Parcului Industrial.

S.A. „TRACOM” este înscrisă în Registrul public al furnizorilor de rețele și servicii de comunicații electronice cu nr. 743 din 05.03.2018.

Sistemul de salubritate a teritoriului: Transportarea gunoii se efectuează prin intermediul Î.M. Regia ”Autosalubritate” a Primăriei mun. Chișinău, în baza tarifelor aprobate.

Sistemul de iluminare: Se asigură pe întreg teritoriu al Parcului Industrial, printr-un sistem bine determinat, ce conține puncte de iluminare.

Sistemul de supraveghere: Supravegherea teritoriului se asigură pe întreg teritoriu al Parcului Industrial, printr-un sistem ce conține 3 puncte de supraveghere în regim 24x24.

Servicii oferite rezidenților Parcului Industrial „TRACOM” de către Întreprinderea administratoare:

- servicii de bază (locațiunea terenurilor/ locațiunea încăperilor, de aprovizionare cu energie electrică, apă și canalizare, gaze naturale, supraveghere a teritoriului Parcului, infrastructura drumurilor și accesului transportului auto);
- servicii conexe (IT, telefonie, internet, salubritatea teritoriului);
- mentenanța rețelelor tehnico-edilitare;
- prestarea servicii de promovare (organizări de evenimente și forumuri, prezentări, seminare, etc.).

PRINCIPIILE DE BAZĂ PRIVIND DESFĂȘURAREA CONCURSULUI PENTRU SELECTAREA REZIDENȚILOR ȘI A PROIECTELOR INVESTIȚIONALE ÎN PARCUL INDUSTRIAL, ÎN BAZA ACTIVELOR EXPUSE SPRE LOCAȚIUNE

Desfășurarea concursului pentru selectarea rezidenților și a proiectelor investiționale în Parcul Industrial, în baza activelor expuse spre locațiune, se va realiza în conformitate cu cadrul legal incident, precum:

- Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale;
- Legea nr.121/2007 cu privire la administrarea și deetatalizarea proprietății publice;
- Legea nr.81/2004 privind investițiile în activitatea de antreprenariat;
- Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente;
- Hotărârea Guvernului nr.480/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de determinare și comercializare a activelor neutilizate ale întreprinderilor;
- Hotărârea Guvernului nr. 652/2011 cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de desfășurare a concursului de selectare a rezidenților și a proiectelor investiționale pentru parcul industrial, precum și a Raportului-model privind activitatea desfășurată în cadrul parcului industrial.

II. DOCUMENTELE NECESARE CARE URMEAZĂ A FI PREZENTATE PENTRU PARTICIPARE LA CONCURS

10. Participanții la concurs vor prezenta următoarele documente:

- a. cererea de participare la concurs, conform HG nr. 652/2011;
- b. în cazul persoanelor juridice autohtone - copia certificatului înregistrării de stat eliberat de organul împuternicit și copia statutului, autentificate de conducătorii lor, precum și extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice;
- c. în cazul persoanelor juridice străine - copia certificatului de înregistrare, eliberat de organul împuternicit și copia statutului, autentificate în modul stabilit de legislație;
- d. în cazul persoanelor fizice - copia buletinului de identitate al cetățeanului Republicii Moldova;
- e. proiectul investițional elaborat în conformitate cu condițiile de activitate, regimul și specificul Parcului Industrial, cu date despre: genul de activitate (denumirea producției fabricate/serviciilor prestate); volumul investițiilor și venitul din vânzări; volumul proiectat al producției fabricate/ servicii; piețele de desfacere a mărfurilor/serviciilor; crearea locurilor de muncă; inițierea și finalizarea activității investiționale; lansarea fabricării producției/prestării serviciilor; ieșirea la capacitatea de producție proiectată/volumul de servicii proiectat; eficiența economică; volumul consumului de apă, energie electrică, termică, gaze și alte resurse, necesare pentru realizarea proiectului (conform Anexei nr. 1 la prezentul Caiet de sarcini);
- f. certificatul de la bancă care reflectă conturile, rulajul și soldul mijloacelor bănești pentru ultimul an;
- g. copia documentului ce confirmă achitarea taxei de participare la concurs în mărime de 500 EURO (suma echivalentă în lei, conform cursului valutar al BNM la momentul plății);
- h. în cazul persoanelor juridice autohtone - certificatul despre datorii privind decontările cu bugetul a impozitelor și plăților, eliberat de către Serviciul Fiscal de Stat;
- i. procura persoanei împuternicite să acționeze în numele participantului la concurs și să semneze documente juridice.

11. Ofertele se prezintă Comisiei de concurs în limba de stat, în plic sigilat, la sediul Întreprinderii administratoare pe adresa: Republica Moldova, MD 2004, mun. Chișinău, str. Columna 170.

III. PRIMA ETAPĂ: Selectarea proiectelor investiționale. Criteriile de selectare

12. Selectarea câștigătorilor la prima etapă se efectuează de către Comisia de concurs în cadrul unei ședințe închise, în conformitate cu condițiile concursului și în baza criteriilor de selectare a rezidenților.

13. Drept criterii de bază la determinarea câștigătorilor la prima etapă se consideră:

- a) importanța social-economică a proiectului investițional (proiectelor investiționale) pentru dezvoltarea Parcului Industrial (maximum 5 puncte);
- b) genul de activitate în domeniul producerii tehnologice/nomenclatorul producției preconizate pentru fabricare (maximum 10 puncte);
- c) volumul investițiilor preconizate pentru realizarea proiectului investițional (maximum 20 puncte);
- d) venitul din vânzări preconizat (maximum 10 puncte);
- e) rentabilitatea și stabilitatea financiară a proiectului investițional (maximum 5 puncte);
- f) numărul locurilor de muncă preconizate pentru a fi create în urma implementării proiectului investițional (maximum 15 puncte);
- g) data inițierii și durata de implementare a proiectului (maximum 5 puncte);
- h) orientarea spre export a producției fabricate (maximum 5 puncte);
- i) investiții în dezvoltarea infrastructurii Parcului Industrial (clădiri, sisteme de alimentare cu energie electrică, gaze, canalizare, drumuri, etc) (maximum 15 puncte).

14. Alte criterii:

- a) existența mijloacelor financiare pentru acoperirea cheltuielilor legate de implementarea proiectului respectiv (maxim 2 puncte);
- b) experiența pozitivă a solicitantului la titlul de rezident al Parcului Industrial, reflectată în activitatea anterioară implementării proiectului investițional (maxim 2 puncte);
- c) implementarea tehnologiilor moderne inovaționale (maxim 2 puncte);
- d) utilizarea materiilor prime locale (maxim 2 puncte);
- e) impactul ecologic (maxim 2 puncte);

15. Câștigători la prima etapă a concursului se recunosc participanții, care, conform criteriilor stipulate în pct. 13, au acumulat cel puțin 70 puncte și a căror proiecte corespund criteriilor stipulate în pct.14.

16. În cazul în care există un singur proiect, Comisia de concurs este în drept să negocieze direct mărimea și forma investițiilor preconizate, tipul producției fabricate, genul serviciilor prestate, ș.a.

17. În cazul recepționării a două sau mai multe proiecte investiționale, în același domeniu cu aceleași obiective și premise de realizare, Comisia de concurs poate să accepte aceste proiecte pentru etapa următoare.

18. La anunțarea rezultatelor primei etape a concursului au dreptul de a fi prezenți participanții sau persoanele lor împuternicite care dispun de procură, precum și reprezentanții autorităților administrației publice interesate și ai mass-media.

19. Membrii Comisiei de concurs, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare din ziua desfășurării primei etape a concursului, sunt obligați să semneze procesul-verbal cu privire la rezultatele primei etape a concursului sau, după caz, să anexeze opinia lor separată.

20. Procesul-verbal se întocmește într-un număr necesar de exemplare, se semnează de către membrii Comisiei de concurs și capătă putere juridică după aprobarea de către Director. Un exemplar al procesului-verbal se păstrează la Director. Procurile persoanelor împuternicite se anexează, în mod obligatoriu, la procesul-verbal.

21. Cîte un exemplar al procesului-verbal se eliberează câștigătorilor primei etape a concursului în calitate de document care autentifică dreptul acestora de a participa la etapa a doua a concursului. Se admite desfășurarea ambelor etape într-o singură zi.

IV. ETAPA A DOUA: darea în locațiune a activelor, modul de desfășurare a concursului

22. Pînă la începerea etapei a doua a concursului, în ziua desfășurării acesteia, participanții (câștigătorii primei etape) sînt obligați să se înregistreze la secretarul Comisiei de concurs.

23. Începutul etapei a doua a concursului este considerat momentul din care este anunțat prețul de expunere a bunului și pasul de majorare a acestuia. Condițiile de dare în locațiune, sunt prezentate în Anexa nr. 2 și vor constitui clauze obligatorii ale contractului încheiat cu câștigătorul concursului.

24. Se consideră câștigător la a doua etapă a concursului, participantul care a propus cel mai mare preț pentru locațiunea activului neutilizat expus la concurs și care se preconizează a fi utilizat pentru realizarea proiectului investițional selectat la prima etapă.

25. Participantul căruia i s-a adjudecat activul, va achita în avans plata pentru 3 luni de locațiune a activului expus la concurs, în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării Contractului de desfășurare a activității de antreprenariat în cadrul Parcului Industrial "TRACOM".

26. Pe parcursul a 7 zile lucrătoare după achitarea activului părțile vor încheia contractul de locațiune a activului expus spre locațiune.

27. Activul expus spre locațiune va fi transmis participantului căruia i s-a adjudecat activul, prin semnarea actului de primire-predare, în termen de 5 zile lucrătoare din momentul înregistrării dreptului de suprafață asupra terenului aferent/adiacent în Registrul bunurilor imobile.

28. Părțile încheie contractul de locațiune a terenurilor în cadrul Parcului Industrial „TRACOM”.

29. Rezultatele concursului sunt anulate de către Comisia de concurs în cazul în care:

a) în documentația prezentată de participantul la concurs sînt depistate informații ce nu sunt confirmate sau sînt false;

b) câștigătorul nu a achitat în termenul stabilit de prezentul Caiet de sarcini prețul locațiunii activului;

c) câștigătorul nu s-a înregistrat în calitate de subiect al activității de întreprinzător în Republica Moldova sau care și-a asumat obligația că, în cazul în care va trece cu succes etapa de selectare, să se înregistreze în calitate de subiect al activității de întreprinzător în Republica Moldova;

d) Nu a încheiat cu S.A. „TRACOM” contractul de desfășurare a activității de antreprenariat în cadrul Parcului Industrial „TRACOM”.

30. În termen de pînă la 10 zile calendaristice de la data aprobării rezultatelor concursului, câștigătorul acestuia urmează să încheie cu Întreprinderea administratoare un contract privind desfășurarea activității de antreprenariat în Parcul Industrial în strictă corespundere cu condițiile concursului, legile și actele normative în vigoare. Data semnării contractului este și data obținerii de către câștigător a titlului de rezident al Parcului Industrial. Neîncheierea de către câștigător a contractului în termenele stabilite atrage după sine pierderea dreptului de a fi înregistrat în calitate de rezident al Parcului Industrial "TRACOM".

V. DISPOZIȚII FINALE

31. În cazul determinării participantului la concurs în calitate de rezident al Parcului Industrial, ultimul își asumă următoarele obligațiuni:

a) de a realiza în cadrul Parcului Industrial a proiectului investițional asumat cu respectarea indicatorilor;

b) de a achita prețul pentru locațiunea activului expus la concurs în termenul stabilit în pct.26 al prezentului Caiet de sarcini;

- c) de a asigura înregistrarea activului luat în locațiune, conform legislației în vigoare;
- d) alte obligații stipulate în contractul pentru desfășurarea activității de antreprenariat în cadrul Parcul Industrial „TRACOM”
- e) alte obligații stipulate în contractul de locațiune a terenurilor și activelor în cadrul Parcului Industrial „TRACOM”.

**Volumul de investiții preconizat și parametri de bază ale proiectului investițional,
care urmează să fie realizate în cadrul Parcului Industrial „TRACOM”**

1. Denumirea producției fabricate/serviciilor prestate –
2. Volumul preconizat al investițiilor capitale, mii lei – , inclusiv:
 - în clădiri (reparații și reconstrucții) mii lei – ;
 - în construcții speciale mii lei –;
 - în mașini, utilaje, instalații de transmisie, dezvoltarea tehnologică a întreprinderii mii lei –;
 - în dezvoltarea infrastructurii (inclusiv renovarea rețelelor ingineresti, amenajarea teritoriului) mii lei –;
3. Piețele de desfacere a mărfurilor/serviciilor ____ ;
4. Volumul proiectat al producției fabricate/serviciilor prestate anual, mii lei -;
5. Venitul proiectat din vânzări, mii lei -;
6. Inițierea și finalizarea activității investiționale, de la _____ luna și anul, până la _____ luna și anul;
7. Lansarea fabricării producției / prestării serviciilor _____ luna și anul;
8. Atingerea randamentului la capacitatea de producție proiectată / la volumul de servicii proiectat _____ luna și anul;
9. Numărul de locuri planificate, persoane – ;

„_____” (Denumirea societății)

_____ (Numele/Prenumele Directorului societății, semnătura)

Condițiile speciale de dare în locațiune

1. Construcția, terenul pe care se află nemijlocit construcția se oferă în locațiune pe un termen ce nu poate fi mai mic de 10 ani și nu mai mare de 15 ani. Termenul contractului se negociază între părți ținând cont de valoarea investițiilor preconizate a fi efectuate în dezvoltarea infrastructurii parcului industrial (clădiri, sisteme de alimentare cu energie electrică, gaze, canalizare, drumuri, etc.), în conformitate cu proiectul investițional.

2. Suprafața terenului adiacent construcției utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acesteia și mărimea chiriei pentru darea în locațiune a acestuia vor fi revizuite după expirarea a 3 ani din momentul încheierii contractului de locațiune.

3. Locatarul se obligă să efectueze reparația capitală a bunului închiriat pe cont propriu, în vederea asigurării implementării proiectului investițional. Amenajarea terenului adiacent construcției utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acesteia se permite după coordonarea cu Întreprinderea administratoare.

4. Investițiile efectuate de către locatar în reparația capitală și/sau curentă a construcțiilor precum și cheltuielile pentru amenajarea terenului adiacent construcției (îmbunătățirile inseparabile bunului închiriat), devin proprietatea locatorului la încetarea termenului contractului, fără obligația de compensare a valorii acestor îmbunătățiri.

5. Locatorul își păstrează dreptul accesoriu de folosință exclusivă asupra spațiului din partea imediat superioară acoperișului construcției oferite în locațiune pentru instalarea, utilizarea și deservirea instalațiilor electrice care produc energie electrică utilizând surse regenerabile de energie.

6. Mărimea chiriei pentru locațiunea construcției se stabilește în conformitate cu Legea bugetului de stat pe anul respectiv și Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale, în urma licitației sau prin negocieri directe, după caz.

7. Mărimea chiriei pentru locațiunea terenului se stabilește în conformitate cu Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale.

8. Locatarul beneficiază de dreptul de preemțiune de cumpărare în cazul înstrăinării construcției care se află în locațiunea acestuia în condițiile stabilite de Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale.

9. Locatarul beneficiază de dreptul la privatizare a terenului aferent construcției utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acesteia în condițiile stabilite de Legea nr. 182/2010 și alte acte normative.