



PLAN DE MANAGEMENT AL ADMINISTRATORULUI SC SEPSIIPAR SRL

PERIOADA NOIEMBRIE 2018 – OCTOMBRIE 2022

I. INTRODUCERE

SC SEPSIIPAR SRL este persoană juridică română și este înființată ca societate cu răspundere limitată în conformitate cu legislația română aplicabilă și cu dispozițiile Actului Constitutiv.

Societatea are sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe Cartierul Câmpul Frumos, nr. 5, județul Covasna, fiind înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Covasna cu nr. ord. J14/208/2014, având C.U.I. 33602606.

Obiectul principal de activitate: Activități imobiliare pe bază de comision sau contract iar activitatea principală va fi corespunzător codului CAEN 6832 - Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract.

Asociații societății sunt Mun. Sfântu Gheorghe, care deține 99,8% din părțile sociale, respectiv SC URBAN LOCATO SRL, cu 0,2% din capitalul social.

Activitatea SC SEPSIIPAR SRL este definită prin legislația specifică, respectiv:

1. O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice;
2. Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale;
3. Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
4. Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul plan de management a fost elaborat, în acord cu prevederile art. 30 (1) din OUG 109/2011 privind guvernarea corporativă, de către administratorul societății și urmează să fie implementat pe perioada mandatului de 4 ani (noiembrie 2018 - octombrie 2022).

Scopul planului de management este acela de a descrie strategia de administrare a societății pe durata mandatului administratorului, în vederea atingerii obiectivelor și indicatorilor de performanță stabiliți prin contractul de mandat.

Parcul industrial Sfântu Gheorghe, situat în Cartierul Câmpul Frumos a luat ființă prin reabilitarea sitului industrial poluat din Municipiul Sfântu Gheorghe, cu scopul amenajării unei structuri de sprijinire a afacerilor, pentru sprijinirea mediului de afaceri și atragerea de investiții în zonă.

Terenurile sunt în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, fiind administrate de SC SEPSIIPAR SRL. Suprafața de teren administrată în prezent este de 28 ha, din care 10,7 ha are deja statut de Parc Industrial,



urmând ca în viitorul apropiat, să se extindă aria parcului industrial și asupra celorlalte terenuri administrate.

Activitățile economice care se pot desfășura în Parcul Industrial sunt în principal activități de producție și de prestare servicii, dar și alte tipuri de activități, astfel:

- Pe terenurile administrate, pentru care până în prezent s-a obținut statutul de Parc Industrial, în suprafață de 10.7 ha, datorită prevederilor contractului de finanțare POR, există restricții cu privire la anumite activități care nu se pot desfășura, și anume: comerț, pescuit și acvacultură, industria carbonieră, industria siderurgică, sectorul de fibre sintetice, activități legate de producția primară a produselor agricole enumerate în anexa nr 1 la Tratatul de instituire a Comunității Europene, procesarea și marketingul produselor care imită sau substituie laptele ori produsele din lapte, în conformitate cu Regulamentul (CEE) nr. 1898/1987.
- Pe terenurile administrate, asupra cărora ulterior se va asigura extinderea ariei Parcului Industrial, în suprafață de 18 ha, nu există restricții cu privire la activitățile ce vor putea fi desfășurate.

Parcul industrial are ca scop principal atragerea investițiilor în industria prelucrătoare/ de producție, din domeniul serviciilor și domeniul IT.

În viziunea autorității tutelare, activitatea SC SEPSIIPAR SRL trebuie să fie definită prin orientarea spre dezvoltarea afacerii, prin stabilirea unui echilibru între calitatea lucrărilor și serviciilor realizate, protecția mediului și securitatea și sănătatea lucrătorilor. De asemenea, autoritatea tutelara se așteaptă ca managementul Societății să fie orientat spre realizarea obiectivului strategic al Societății care îl reprezintă consolidarea poziției pe piața prestatorilor de servicii similare și care se bazează pe îmbunătățirea satisfacerii cerințelor.

Situația Parcului Industrial la data preluării mandatului

- Număr clienți cu terenuri concesionate: 2
- Suprafața terenului concesionat: 3893 mp
- Grad de ocupare terenuri administrate: 1,39 %
- Număr clienți cu birouri închiriate în Clădirea Principală: 2
- Suprafața birourilor închiriate: 96.65 mp
- Grad de ocupare Clădire Principală: 7,8 %
- Cifra de afaceri ianuarie – octombrie 2018: 23.146,69 lei
- Profit / pierdere 2018: -424.855,69 lei
- Titlu de Parc Industrial există pentru o suprafață de teren de: 10.7 ha
- Suprafață administrată, care nu are încă titlul de Parc Industrial: 18 ha



II. CONDUCEREA ȘI ADMINISTRAREA SOCIETĂȚII

SC SEPSIIPAR SRL este întreprindere publică, în sensul dispozițiilor prevăzute la art. 2 pct. 2 lit. b) din O.U.G. nr. 109/2011.

Conducerea SC SEPSIIPAR SRL se realizează de către Adunarea Generală a Asociaților și de către Administratorul societății.

AGA este organul de conducere al societății care decide asupra tuturor activităților desfășurate pentru realizarea obiectului de activitate, conform atribuțiilor descrise în Actul Constitutiv. În AGA, Municipiul Sfântu Gheorghe este reprezentat de 2 consilieri locali, având mandat primit în acest sens de la Consiliul Local, iar SC URBAN LOCATO SRL este reprezentat prin administratorul societății.

AGA decide în mod valabil cu votul reprezentând majoritatea absolută a asociaților și a părților sociale. În cazul modificării actului constitutiv este necesar votul tuturor asociaților. Hotărârile luate de Adunarea Generală în limitele legii și a actului constitutiv sunt obligatorii chiar pentru asociații care nu au luat parte la adunare sau au votat contra.

Administratorul desemnat are drepturi depline de administrare, pe o perioadă de 4 (patru) ani începând cu data de 01.11.2018 până la 31.10.2022 și reprezintă interesele societății față de terți.

Principalele atribuțiuni a administratorului sunt:

- deschidere de conturi, cu dreptul de utilizare a disponibilităților pentru toate operațiunile societății;
- autorizare acte și operațiuni de gestiune curente;
- asigurarea corectei utilizări a fondurilor societății;
- organizarea gestionării bunurilor societății;
- încheiere de contracte cu furnizorii și clienții interni și/sau externi;
- reprezentarea societății în justiție, în fața autorităților și în relațiile cu terți;
- efectuare de cheltuieli, în limita prevederilor BVC
- convocare AGA, ori de câte ori consideră necesar
- întocmire și prezentare în AGA de documente financiar-contabile;
- angajare și concediere de personal;
- aprobare regulament de ordine interioară;
- rezolvare diferite problemele de conducere.

Pentru operațiuni ca contractarea de credite cu sau fără garanții, ipotecarea imobilelor proprietatea societății, cumpărarea/ vânzarea/ schimbul bunurilor imobiliare ale societăților, participare la constituirea capitalului social al altor societăți comerciale, administratorul are nevoie de aprobarea AGA.



De asemenea, AGA aproba în sarcina administratorului indicatorii de performanță financiari și nefinanțari, în baza prezentului plan de management.

Administratorul are obligația întocmirii unor raportări prevăzute de Legea nr. 111/2016 pentru aprobarea O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, comunicarea dintre acționarul majoritar – UAT Mun. Sfântu Gheorghe - și întreprinderea publică se va realiza periodic.

III. MISIUNEA, VIZIUNEA SI OBIECTIVELE STRATEGICE

Misiunea SC SEPSIIPAR SRL este aceea ca prin performanțele operaționale ce se vor realiza, să contribuie la dezvoltarea economică a Municipiului Sfântu Gheorghe. În acest sens, se urmărește atragerea de investiții autohtone și străine, în scopul creării de noi locuri de muncă.

Viziunea: Printr-un management competitiv să se ofere servicii de administrare de calitate, în condiții de transparență și tratament egal pentru investitori.

Obiective strategice

Pentru realizarea misiunii, administratorul SC Sepsipar SRL își propune următoarele obiective strategice:

a. Eficiența economică, prin:

- **Înregistrare de venituri.** În momentul de față, Societatea nu realizează venituri semnificative din activitatea de bază. În viitorul apropiat, întreprinderea trebuie să se concentreze pe creșterea veniturilor sale comerciale, prin popularea Parcului Industrial: pe de o parte, prin închirierea suprafețelor libere din clădirea principală a Parcului Industrial, iar pe de altă parte prin concesionarea unor suprafețe de teren, în scopul atragerii de investitori.
- **Optimizarea permanentă a cheltuielilor.** În prezent, Parcul Industrial înregistrează cheltuieli operaționale semnificative. În viitorul apropiat se va urmări asigurarea autofinanțării costurilor de exploatare a parcului industrial. În acest sens, se va finaliza procesul de încheiere de contracte cu furnizorii de utilități, se vor refactura cotele părți de servicii utilizate de către chiriași și concesionari, respectiv se vor lua măsuri de eficientizare financiară a activității, în special prin revizuirea contractelor existente și prin limitarea unor servicii nejustificate.
- **Monitorizarea permanentă a fluxului de numerar**
- **Asigurarea sustenabilității activității,** într-un termen de 2 ani
- **Monitorizarea permanentă a încadrării în bugetul de venituri și cheltuieli aprobat.**



b. Managementul riscului

Se vor implementa măsuri în vederea limitării diferitelor elemente de risc, care se pot manifesta.

Astfel:

- Se va asigura monitorizare permanentă, în vederea identificării principalelor probleme tehnice existente și pentru identificarea factorilor de risc care pot afecta funcționalitatea clădirilor și rețelelor de utilități, în vederea implementării unei strategii optime de remediere;
- Se va asigura monitorizarea severă a contractelor comerciale, în vederea evitării apariției de creanțe neîncasate. De asemenea, se vor onora obligațiile financiare, în vederea evitării apariției de restante către diferiții furnizori;
- Se va urmări execuția BVC-ului aprobat, astfel încât veniturile previzionate să fie realizate, și cheltuielile bugetate să nu fie depășite ;
- Prevenirea, eliminarea sau reducerea daunelor aduse mediului în urma proceselor ce se derulează în Parcul Industrial;
- Se vor lua măsuri în vederea îndeplinirii obligațiilor specifice în domeniul protecției muncii: PM, PC, PSI;
- Se vor întocmi contracte de mentenanță pentru service-ul diferitelor echipamente și rețele;
- Se va asigura funcționarea în condiții optime a generatoarelor grup electrogen;
- Se va asigura monitorizarea eficacității sistemelor de control intern. În acest sens, se va elabora Politica de control intern, astfel încât Societatea să dispună de un sistem adecvat de control intern asupra procesului de management al riscurilor;
- Se va solicita auditarea situațiilor financiare;
- Se va încheia asigurare de răspundere profesională, astfel încât eventuale greșeli de management să nu aibă implicații patrimoniale.

c. Protecția mediului înconjurător

Trebuie să se ia în vedere măsuri de prevenire, eliminare sau reducere a daunelor aduse mediului în urma proceselor ce se derulează în Parcul Industrial. În acest sens se va pune accent pe:

- instruirea și conștientizarea resursei umane proprii și ale investitorilor, cu privire la calitatea activităților desfășurate din punct de vedere al protejării mediului înconjurător și a riscurilor identificate și evaluate
- Înființare și întreținere spații verzi în incinta Parcului Industrial
- reducerea consumului de energie electrică, prin utilizarea utilajelor și echipamentelor care au consum redus



- valorificarea complexă, integrală a materiilor prime și reducerea cantităților de deșeuri
- exploatarea și întreținerea utilajelor să se realizeze, astfel încât în timpul acestor operații să nu rezulte emisii de substanțe toxice
- monitorizarea eventualelor factori de poluare a mediului, elaborarea măsurilor în urma unor eventuale poluări accidentale de către administratorul Parcului Industrial, respectiv de către societățile stabilite în parc.

Pe terenul pe care se va extinde suprafața Parcului Industrial, unde sunt necesare lucrări de demolare clădiri, se va pune accent pe:

- demolarea și dezafectarea construcțiilor și instalațiilor subterane și supraterane, care prezintă surse de poluare a sitului
- demolarea și dezafectarea construcțiilor care prezintă uzură fizică și morală avansată și care au depășit durata de existență normală
- decontaminarea terenurilor poluate, inclusiv preluarea și depozitarea substanțelor toxice și periculoase, îmbunătățirea calității terenurilor.

d. Consolidarea și înființarea unor relații de parteneriat

În vederea popularizării serviciilor oferite, respectiv în vederea creării condițiilor optime desfășurării activității, se va urmări crearea unor relații eficiente de comunicare cu diferiți parteneri, ca:

- Camera de Comerț și Industrie Covasna
- Asociația Întreprinderilor Mici și Mijlocii ASIMCOV Covasna
- Asociația Parcurilor Industriale Tehnologice și Științifice – în primă fază se va urmări înscrierea în Asociație, urmând ca ulterior să participăm la evenimentele organizate de acesta (târguri, simpozioane, expoziții, etc)
- Bănci comerciale – se va urmări încheierea unui contract de parteneriat cu o bancă comercială, în vederea oferirii de facilități firmelor atrase în Parc (facilități de creditare cu costuri reduse, servicii de cash management, de gestionare conturi curente la costuri reduse, montare de ATM în clădirea principală, etc)
- Școli profesionale, mediul academic și preuniversitar.

- e. **Extinderea suprafeței Parcului Industrial**, astfel încât întregii suprafețe administrate (28 Ha) să fie conferită titlul de Parc Industrial. În acest sens se va urmări luarea tuturor măsurilor necesare în vederea obținerii aprobărilor de la Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice – Direcția pentru Servicii Comunitare de Utilități Publice și Parcuri Industriale.



f. Atragere de noi investitori și chiriași:

- Creșterea gradului de ocupare a Clădirii Principale;
- Creșterea gradului de ocupare a suprafețelor de teren din Parc.

g. Realizarea unor investiții și efectuare de dotări necesare, în vederea dezvoltării infrastructurii existente:

- Pe suprafețele administrate este necesar a se dezvolta infrastructura rutieră, iluminatul public, rețele electrice și de gaz și sistemele de apă și canalizare;
- Construire de hale în vederea închirierii, dacă va fi necesar;
- În clădirea principală, sala de conferințe trebuie dotat cu mobilier. De asemenea, trebuie finalizate lucrările asupra instalației de încălzire, astfel încât Building Management System montat să fie în stare de funcționare.

h. Efectuarea unor lucrări de ordin urbanistic și cadastral:

- Trebuie efectuate lucrări cadastrale de alipire și/sau de dezmembrare, corespunzător solicitărilor investitorilor
- Trebuie propuse măsuri UAT-ului, în vederea modificării PUZ.

i. Managementul resurselor umane

- Dezvoltarea resurselor umane, prin suplimentarea organigramei în funcție de necesități. Se are în vedere angajarea unui referent tehnic pentru gestionarea diferitelor probleme de specialitate, respectiv a unei femei de serviciu.
- Se va urmări dezvoltarea competențelor angajaților, creșterea eficienței resurselor umane și asigurarea unei instruirii permanente.

j. Etică, integritate și guvernare corporativă

- Se va acorda o importanță semnificativă implementării Codului de etică care stabilește principiile și standardele de conduită și care reglementează situațiile privind conflictele de interese și incompatibilitate la nivelul Societății, inclusiv la nivelul Administratorului.
- Se vor implementa politici de control intern.

IV. INDICATORI DE PERFORMANȚĂ FINANCIARI ȘI NONFINANCIARI PROPUȘI

a. Indicatori nonfinanciari

- Obținere titlu de Parc Industrial pentru suprafața întregului teren administrat, în termen de



1 an;

- Creșterea în termen de 1 an și menținerea ulterioară a gradului de ocupare a birourilor din Clădirea Administrativă la minim 70%;
- Creșterea gradului de ocupare a suprafețelor de teren din Parcul Industrial, prin concesionarea anuală a minim 30.000 mp de teren;
- Dezvoltare de parteneriat cu mediul bancar: 1 parteneriat, în termen de 1 an.

b. Indicatori financiari

- Cifra de afaceri minimă anuală: 200.000 lei
- Creanțe peste 60 de zile: maxim 20.000 lei
- Datorii peste 45 de zile: maxim 10.000 lei

Indicatorii de performanță stau la baza stabilirii componente variabile a remunerației administratorului, conform prevederilor contractului de mandat. Evaluarea gradului de realizare a indicatorilor se efectuează lunar, conform metodologiei prezentate în Anexa 1 la prezenta.

V. CONCLUZII

Administratorul SC SEPSIIPAR SRL își va desfășura activitatea, astfel încât scopul principal al Parcului Industrial să fie atins: acesta trebuie să contribuie la dezvoltarea economică a Municipiului Sfântu Gheorghe, prin atragerea de investiții autohtone și străine, în scopul creării de noi locuri de muncă.

În baza prevederilor OUG 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, rog Adunarea Generală a Acționarilor să aprobe prezentul Plan de Management.

Miklós Zoltán

Administrator SC SEPSIIPAR SRL





SEPSIPARK
PARC INDUSTRIAL SF. GHEORGHE
IPARI PARK SEPSISZENTGYÖRGY
INDUSTRIAL PARK SAINT GEORGE

Administrator: SC SEPSIPAR SRL, CIF: 33602606, Nr.Reg.Com: J14/208/2014

Adresa: 520100 Sfântu Gheorghe, Cart. Câmpul Frumos Nr. 5, Jud. Covasna

Tel: +40 744 758 866, +40 749 142 915, Mail: sepsipar@gmail.com, Web: www.sepsipark.ro

ANEXA 1

**INDICATORI DE PERFORMANȚĂ PROPUȘI
PENTRU EVALUAREA REALIZĂRII OBIECTIVELOR STABILITE PENTRU ADMINISTRATORUL SC SEPSIIPAR SRL**

NR.CRT.	DENUMIRE INDICATOR	NIVEL/TERMEN IMPUS	PONDERE LA EVALUARE
	IP NONFINANCIARI		50%
1	Obținere titlu de Parc Industrial pentru suprafața întregului teren administrat	Până în data de 30.10.2019	20%
2	Creșterea grad de ocupare a birourilor din Clădirea Administrativă	70% în termen de 1 an, repr. 70 mp/lună	10%
3	Creșterea grad de ocupare a suprafețelor de teren administrate	30.000 mp anual, repr. 2.500 mp/lună	10%
5	Dezvoltare de parteneriat cu mediul bancar	1 parteneriat în termen de 1 an	10%
	IP FINANCIARI		50%
6	Cifra de afaceri minimă anuală	200.000 lei/an, prin realizarea unei CA medii de 16.666 lei/lună	30%
7	Creanțe peste 60 de zile	Max 20.000 lei	10%
8	Datorii peste 45 de zile	Max 10.000 lei	10%

Evaluarea gradului de realizare se efectuează lunar, prin calculul coeficientului global de realizare, înmulțind procentul de realizare lunară a indicatorilor cu ponderea acestora și însumând cifrele rezultate.

Miklós Zoltán

Administrator SC SEPSIIPAR SRL

