



PLAN DE MANAGEMENT AL ADMINISTRATORULUI SC SEPSIIPAR SRL

PERIOADA Noiembrie 22–Decembrie 2023

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. Prezentul plan este prima varianta dedicată perioadei de preluare urmând a se prezenta un nou plan îmbunătățit pentru restul perioadei de management de 4 ani nu mai târziu de ultimul trimestru al anului 2023.

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. Parcul industrial dispune de trei clădiri : o clădire de birouri de P + 2 cu suprafața utilă de 1.744 m², o hală de confecționat decoruri cu o suprafață de 1068 m², și Atelier cu suprafața de 369 m², construcții (fostele grajduri Zoocomp), infrastructură de drumuri și utilități respectiv terenuri în suprafață totală de 28,79 ha.

Terenurile și construcțiile sunt în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, fiind administrate de SC SEPSIIPAR SRL. Suprafața de teren administrată în prezent este de 28,79 ha cu statut de Parc Industrial.

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.

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 , de consolidarea poziției pe piața prestatorilor de servicii similare și care se bazează pe îmbunătățirea satisfacerii cerințelor potențialilor concesionari/locatari.

Situația Parcului Industrial la data preluării mandatului

- Număr clienți cu terenuri concesionate: 10
- Suprafața terenului concesionat: 73590 mp
- Grad de ocupare terenuri administrate: 23 %
- Număr clienți cu birouri închiriate în Clădirea Principală: 10
- Suprafața birourilor închiriate: 1092.7 mp
- Suprafața Halei închiriate: 1068 mp
- Grad de ocupare Clădire Principală: 100.0 %
- Cifra de afaceri 01.01.2022-31.10.2022: 1.029.584,23 lei
- Profit 01.01.2022-31.10.2022: 395.820,96 lei



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 01.11.2022 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 toate sarcinile 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 nefinanciari, în baza prezentului plan de management.

Administratorul are obligația întocmirii unor rapoartări prevăzute de Legea nr. 111/2016 pentru aprobarea O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța 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 să devină pilonul de dezvoltare economică a Municipiului Sfântu Gheorghe. Asigură un spațiu modern și eficient pentru dezvoltarea structurată a zonei industriale și de servicii al municipiului. În această zonă prin facilitățile create, se urmărește atragerea de investiții autohtone și străine, în scopul creării de noi locuri de muncă.

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

Scopul și obiectivele propuse:

Pe termen scurt:

- Permanentă monitorizare a situației economice locale pentru a putea avea o reacție rapidă la oportunitățile și amenințările din piață.
- Facilitarea accesului rapid la informații pentru orice potențial nou de investiții
- Dezvoltarea, modernizarea și extinderea infrastructurii la nevoile generale ale companiilor rezidente cât și asigurarea cu proiecte de infrastructură al intențiilor de a investi în perimetrul parcului.
- Atragerea de noi chiriași în vederea închirierii a birourilor vacante din clădirea principală, permanentă monitorizare al vacantării birourilor.
- Monitorizarea/Finalizarea lucrărilor de extindere a capacităților energetice.
- Atragerea de noi investitori în vederea concesionării de noi parcele de teren.
- Verificare permanentă al contractelor de cesiune cu investiții nerealizate.
- Asigurarea accesului la o infrastructură adaptată nevoilor potențialelor investitori
- Colaborare cu autoritățile locale
- Creșterea încrederii și a satisfacției clienților prin calitatea serviciilor de utilități furnizate



- Preia și monitorizează proiectul de extindere al infrastructurii parcului în curs de licitație .
- Asigura refacerea sistemului de evacuare ape menajere și ape pluviale
- Elaborează proiectele de intervenție rapidă în vederea soluționării accesului la servicii ale tuturor investițiilor în curs de derulare unde dezvoltarea structurată este defazată față de nevoia imediată.
- Creează soluții temporare dar reutilizabile în apă /canal/ energie pentru investițiile în curs de derulare
- Regândirea elementelor de comunicare și de imagine ale parcului în linie cu valorile deja create .
- Recrearea ustensilelor de marketing în acord cu potențialul parcului și cu imaginea de forță ce se va promova în decursul mandatului de management.
- Comanda planurile de regândire al clădiri de birouri : ferestre cu deschidere, reproiectarea acoperișului în vederea stopării penetrării apei pluviale și creșterea utilizabilității ca spațiu comunitar , echiparea cu spații de utilitate comună la etajul doi pentru a crește calitatea vieții în clădire.

Pe termen mediu și lung:

- Construirea unei alte clădiri cu scop administrativ.
- Construirea/ finalizarea unor hale industriale , pe loturile libere în parteneriate asigurând accesul rapid al oricărui potențial investitor la suprafețe de producție /servicii imediat utilizabile.
- Relotizare unor porțiuni în vederea facilitării investițiilor mici de a accesa loturi adecvate.
- Extinderea suprafeței totale a parcului industrial prin cumpărarea terenurilor din vecinătatea acestuia

Eficiența economică, prin:

- Creșterea profitabilității firmei, prin: atragere de noi investitori, distribuirea energiei electrice
- Optimizarea permanentă a cheltuielilor
- Monitorizarea permanentă a fluxului de numerar
- Asigurarea sustenabilității activității în parc și al imaginii parcului de spațiu structurat /modern/ curat și eficient.
- Monitorizarea permanentă a încadrării în bugetul de venituri și cheltuieli aprobat.
- Analiza continuă a datoriilor restante, inclusiv măsuri de atenționare, notificare din timp a restanțierilor (inclusiv prin utilizarea cailor legale de executare și evacuare, după caz).



a. 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;
- Utilizarea contractelor de mentenanță pentru service-ul diferitelor echipamente și rețele;
- Se va urmări 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.

b. Protecția mediului înconjurător

Vor fi avute 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.

c. 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 – membru activ .
- Școli profesionale, mediul academic și preuniversitar.
- Construirea de relații strategice cu partenerii interni și externi , comunități de afaceri , camere comerciale , reprezentante economice.

d. Măsuri de promovare în vederea atragerii a noi investitori

Această activitate de prezentare și promovare se concretizează prin:

Recreare/regândirea imaginii parcului

- Promovarea parcului în mediul online pe toate canalele utilizabile
- Signalistica în perimetrul parcului va fi regândită . Amplasarea de totem/panou de publicitate iluminat pe DN , panouri de informare despre concesionar pe loturile atribuite cât și potențialul loturilor neatribuite.
- Elaborarea de prezentare profesionista digitala si de broșuri de prezentare cât și alte materiale de promovare
- Realizarea unui film de prezentare
- Actualizarea permanentă a website-ului în vederea creării imaginii de mediu vivace unde este bine să fie partener concesionar.

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

- Pe suprafețele administrate este necesar să se dezvolte infrastructura rutieră, iluminatul public, rețele electrice și de gaz și instalațiile sanitare;



- Monitorizarea construirii halelor în vederea închirierii cat si proiectarea si realizare noii clădiri de birouri;
- Începerea și monitorizarea lucrărilor de investiții privind aducerea la sol a instalațiilor electrice și de automatizare a stației de pompare apelor pluviale și menajere .

f. Efectuarea unor lucrări de ordin urbanistic și cadastral:

- Se vor efectua lucrări cadastrale de alipire și/sau de dezmembrare, corespunzător solicitărilor investitorilor
- Eliminarea din CF al clădirilor auto demolate .
- Studiu static in vederea redesenării turnului de apa .

g. Managementul resurselor umane

- Dezvoltarea resurselor umane, prin suplimentarea organigramei în funcție de necesități
- Se va urmări dezvoltarea competențelor angajaților, creșterea eficienței resurselor umane și asigurarea unei instruiți permanente.
- Toate serviciile parcului se vor asigura prin personal propriu sau prin subcontractor , urmărind permanent activitate si făcând analiza de oportunitate al celor doua cai de asigurare.

h. Etică, integritate și guvernanta corporativă

- Se va acorda o importantă 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 continua politicile de control intern implementate până prezent

IV. INDICATORI DE PERFORMANȚĂ FINANCIARI ȘI NONFINANCIARI PROPUȘI

a. Indicatori non financiari

- Creșterea gradului de ocupare a suprafețelor de teren din Parcul Industrial, prin concesionarea lunară a minim 1.500 mp de teren;
- Menținerea gradului de ocupare totala a birourilor din clădirea Administrativă .



b. Indicatori financiari

- Cifra de afaceri minimă lunară: 100.000 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.

Petroczki Gheza Iosif

Administrator SC SEPSIIPAR SRL





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

S.C. SEPSIIPAR S.R.L.
CIF: 33602606, Nr. reg. com: J14/208/2014
+40 749 142.915
sepsiipar@gmail.com
www.sepsiipark.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
1	IP NON FINANCIARI Creșterea grad de ocupare a suprafețelor de teren administrate	20.000mp în 14 luni/1.500 mp lunar	60% 45%
2	Mentineră grad de ocupare a birourilor din clădirea Administrativă, închirierea birourilor vacante	Peste 90 % ocupate în permanentă.	15%
3	IP FINANCIARI Cifra de afaceri minimă lunară	100.000 lei/lună	40%
4	Creanțe peste 60 de zile	Max 20.000 lei	10% 15%
5	Datorii peste 45 de zile	Max 10.000 lei	15%

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.

Petroczki Gheza Iosif
Administrator SC SEPSIIPAR SRL

