



PLAN DE MANAGEMENT AL ADMINISTRATORULUI SC SEPSIIPAR SRL

PERIOADA IULIE-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 guvernanța 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 guvernanța corporativă, de către administratorul societății și urmează să fie implementat pe perioada mandatului de 4 luni cu posibilitatea prelungirii acestuia, până la maxim 6(șase) luni conform art. 64 alin.(1) din OUG nr.109/2011 (iulie 2022 - decembrie 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. 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, astfel:

- Pe terenurile administrate, pentru care s-a obținut statutul de Parc Industrial începând din data de 27.12.2016, 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 în data de 11.12.2021 s-a obținut titlul de Parc 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: 13
- Suprafața terenului concesionat: 107763 mp
- Grad de ocupare terenuri administrate: 37.4 %
- Număr clienți cu birouri închiriate în Clădirea Principală: 10
- Suprafața birourilor închiriate: 1025.05 mp



- Suprafața Halei închiriate: 1068 mp
- Grad de ocupare Clădire Principală: 93,8 %
- Cifra de afaceri 2021: 1.229,429 lei
- Profit 2021: 419,679 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) luni cu posibilitate de prelungire cu 2(două) luni, începând cu data de 01.07.2022 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 in sarcina administratorului indicatorii de performanță financiari și nefinanciari, in 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 guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, comunicarea dintre acționarul majoritar – UAT Mun. Sfantu 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 Municipiul Sfântu Gheorghe. În acest sens, se urmărește atragerea de investiții autohtone și străine, in 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.

Scopul și obiectivele propuse:

Pe termen scurt:

- Permanenta monitorizare a situației economice locale pentru a putea avea o reacție rapidă la oportunitățile și amenințările din piață.
- Facilitarea dezvoltării de noi investiții
- Dezvoltarea, modernizarea și extinderea infrastructurii la nevoile generale ale companiilor rezidente
- Atragerea de noi chiriași în vederea închirierii a birourilor vacante din clădirea principală
- Monitorizarea/Finalizarea lucrărilor de extindere a capacităților energetice:
 - Spor de putere de energie electrică la 2,9MW cu pozare linie electrică subterană LES de 20 kv de la stație până la Punctul de conexiune proiectat aflat la Parc Industrial. Montarea a două transformatoare de 1,6 MW și distribuția energiei electrice pe joasă tensiune 0,4 kv.



- Atragerea de noi investitori în vederea concesionării de noi parcele de teren
- 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

Pe termen mediu și lung:

- Construirea unei alte clădiri cu scop administrativ.
- Construirea/ finalizarea unor hale industriale , pe loturile libere
- Extinderea suprafeței totale a parcului industrial prin cumpărarea terenurilor din vecinătatea acesteia

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
- 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

Trebuie să se 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 protecției 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 deșuri
- 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 – în primă fază se va urmări înscrierea în Asociație, urmând ca ulterior să participăm la evenimentele organizate de acesta (târguri, simpozioane, expoziții, etc)
- Școli profesionale, mediul academic și preuniversitar.
- Construirea de relații strategice cu partenerii interni și externi prin înconjurarea și sprijinirea comunităților de afaceri și de dezvoltare care să ducă la investiții în Parcul Industrial Sf. Gheorghe

d. Măsurile de promovare în vederea atragerii a noi investitori

Această activitate de prezentare și promovare se concretizează prin:

- Promovarea parcului în mediul online/ offline
- Tipărirea de broșuri și alte materiale de promovare
- Realizarea unui film de prezentare
- Actualizarea permanentă a website-lui

e. 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 instalațiile sanitare;
- Monitorizarea construirii halei în vederea închirierii;
- Începerea și monitorizarea lucrărilor de investiții privind aducerea la sol a instalațiilor electrice și de automatizare a stației de pompare apelor pluviale și menajere, respectiv lucrărilor de montare a unui nou transformator de energie electrică cu o putere de 630Kv, pe partea estică a Parcului Industrial

f. Efectuarea unor lucrări de ordin urbanistic și cadastral:

- Trebuie efectuate lucrări cadastrale de alipire și/sau de dezmembrare, corespunzător



solicitărilor investitorilor

- Trebuie efectuate lucrări cadastrale în vederea modificării PUZ-ului pe partea estică a parcului industrial, cu scopul de a crește POT-ul și CUT-ul.

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 instruirii permanente.

h. 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 continua politicile de control intern implementate până prezent

IV. INDICATORI DE PERFORMANȚĂ FINANCIARI ȘI NONFINANCIARI PROPUȘI

a. Indicatori nonfinanciari

- Creșterea gradului de ocupare a suprafețelor de teren din Parcul Industrial, prin concesionarea lunară a minim 1.500 mp de teren;
- Creșterea grad de ocupare a birourilor din clădirea Administrativă, închirierea birourilor vacante 96.65mp în 6 luni adică 16.10mp/lună

b. Indicatori financiari

- Cifra de afaceri minimă lunară: 75.000 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 componentei 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.



SEPSI PARK

PARC INDUSTRIAL
IPARI PARK SEPSI
INDUSTRIAL PARK

SC. SEPSIIPAR SRL
CIF: 33602606, Nr. reg. com: J14/208/2014
520100 Sfântu Gheorghe, cart. Câmpul frumos, nr. 5,
jud. Covasna

+40 744 758 866
+40 749 142 915
sepsiipar@gmail.com
www.sepsipark.ro

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 guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, rog Adunarea Generală a Acționarilor să aprobe prezentul Plan de Management.

Ungvári Beáta Zita

Administrator SC SEPSIIPAR SRL





SEPSI PARK

PARC INDUSTRIAL SF. GHEORGHE
IPARI PARK SEPSISZENTGYORGY
INDUSTRIAL PARK SAINT GEORGE

SC. SEPSIIPAR SRL

CIF: 33602606, Nr. reg. com: J14/208/2014
520100 Sfântu Gheorghe, cart. Câmpul frumos, nr. 5,
jud. Covasna

+40 744 758 866

+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
	IP NON FINANCIARI		
1	Creșterea grad de ocupare a suprafețelor de teren administrate	9000mp în 6 luni/1.500 mp lunar	60%
2	Creșterea grad de ocupare a birourilor din clădirea Administrativă, închirierea birourilor vacante	96.65mp în 6 luni adică 16.10mp/lună	45%
	IP FINANCIARI		
3	Cifra de afaceri minimă lunară	75.000 lei/lună	40%
4	Creanțe peste 60 de zile	Max 20.000 lei	10%
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.

Ungvári Beáta Zita
Administrator SC SEPSIIPAR SRL

