



# 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  
520100 Sfântu Gheorghe, cart. Câmpul frumos, nr. 5, jud. Covasna

+40 749 142 915  
sepsipar@gmail.com  
www.sepsipark.ro

## HOTĂRÂRE NR. 05/20.12.2023

**MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Sfântu Gheorghe str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 jud. Covasna, înregistrată la Sfântu Gheorghe având număr cod unic de înregistrare 4404605 reprezentat prin mandatarii dl. Debreczeni László cetățean român domiciliat în Sf.Gheorghe jud. Covasna, str. Kőkényes, nr.14, identificat prin C.I., seria KV nr.409617 eliberat de SPCLEP Sf.Gheorghe la data de 20.02.2018 născut la data de 20.03.1980 în Mun. Sf Gheorghe, Județul Covasna , CNP 1800320142619 și dna. Jancsó Éva identificat prin C.I., seria KV nr.435819 eliberat de SPCLEP Sf.Gheorghe la data de 08.07.2019 născut la data de 18.07.1980 în Mun. Sf Gheorghe, Județul Covasna , CNP 2800718142621 conform Hotărârii Consiliului Local nr. 225/2021

și

**URBAN-LOCATO SRL** persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Sfântu Gheorghe str. Fabricii nr. 41 jud. Covasna, înregistrată la Sfântu Gheorghe având număr de ordine în Registrul Comerțului J14/151/2009; cod unic de înregistrare 25624425 reprezentată de dna. Szabó Mária-Magdolna, cetățean român domiciliată în Sf. Gheorghe jud. Covasna, str. 1 Decembrie 1918, bl. 15, sc. F, et. 5, ap. 13, identificat prin C.I., seria KV nr. 362667 eliberat de SPCLEP Sf. Gheorghe la data de 15.09.2015, născută la data de 25.09.1966 în Com. Plăieșii de Jos, Jud. Harghita, CNP 2660925141047, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 118/2010,

în acest sens în calitate de asociați al SC SEPSIIPAR SRL având nr. ORC J14/208/2014 , de comun acord aducem următoarea:

## HOTĂRÂRE

**Art.1.** Având în vedere Hotărârea Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 434/2023, privind aprobarea modificării Bugetului de venit și cheltuieli al SEPSIIPAR SRL, AGA aprobă modificarea bugetului de venit și cheltuieli al anului 2023, conform Anexei nr.1 la prezenta.

**Art.2.** Se aprobă planul de management al administratorului reactualizat pe perioada mandatului 2022-2026 la contractul de mandat conform Anexei nr.2 la prezenta.

Prezenta Hotărâre a fost redactată și semnată astăzi 20.12.2023, în 4 (patru) exemplare originale.

**URBAN-LOCATO**

Reprezentat prin

Szabó Mária-Magdolna

**MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

Reprezentat prin

Debreczeni László

Jancsó Éva



Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe

**HOTĂRÂREA NR. 434/2023**

**privind aprobarea modificării bugetului de venituri și cheltuieli al  
SEPSIIPAR SRL pe anul 2023**

**Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară;**

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 66054/2023 al Biroului pentru monitorizare societăți comerciale din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere adresa nr. 354/16.11.2023 a administratorului Sepsiiar SRL Sfântu Gheorghe, înregistrată la Primăria municipiului Sfântu Gheorghe sub nr. 64972/20.11.2023;

Având în vedere prevederile Contractului de mandat nr. 43488/2021 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe și reprezentanții Municipiului Sfântu Gheorghe în Adunarea generală a asociaților Sepsiiar SRL, consilierii local Jancsó Éva și Debreczeni László;

Având în vedere Avizele favorabile ale Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, patrimoniu, economic, buget, finanțe, agricultură și dezvoltare regională și Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplină ale Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere prevederile art. 18 din Actul constitutiv al Sepsiiar SRL Sfântu Gheorghe;

Având în vedere referatele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 3818/2019 privind aprobarea formatului și structurii bugetului de venituri și cheltuieli al operatorilor economici, precum și a anexelor de fundamentare a acestuia;

Având în vedere prevederile art. 4 alin. (1) lit. a din OG nr. 26/2013 privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrative-teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație majoritară, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 368/2022 a bugetului de stat pe anul 2023;

În baza prevederilor art. 192 alin. (1) din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. a și alin. (3) lit. d din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE**

**ART. 1. – Se aprobă modificarea bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2023 al Sepsiiar SRL Sfântu Gheorghe, potrivit anexelor 1-5 la prezenta hotărâre din care fac parte integrantă.**





**ART. 2.** – Se mandatează reprezentanții municipiului Sfântu Gheorghe în Adunarea generală a asociațiilor Sepsiiar SRL pentru aprobarea modificării bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2023 al Sepsiiar SRL, conform celor prevăzute în prezenta hotărâre.

**ART. 3.** – Cu executarea prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Administratorul Sepsiiar SRL, Direcția generală economică și finanțe publice municipale și Biroul pentru monitorizare societăți comerciale din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 29 noiembrie 2023.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Sipos Dóra-Viola

Sipos



**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL**  
Kulcsár Tünde-Ildikó

Kulcsár Tünde-Ildikó



**AUTORITATEA ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE/LOCALE**

Operatorul economic Sc. Sepsilpar SRL

Sediul/Adresa: Sfantu Gheorghe, Str. Cartierul Campul Frumos, nr.5

Cod unic de înregistrare 33602606

Anexa nr.1 la  
 HEL nr. 124/2015

**BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI PE ANUL 2023**

	Nr. rd.	INDICATORI	Realizav Preliminat an precedent (N-1)	Propuneri an curent (N)	%	Estimări an N+1	Estimări an N+2	%	
								9=7/5	10=8/7
0	1	2	4	5	6=5/4	7	1361	9	10
I.		VENITURI TOTALE (Rd.1=Rd.2+Rd.5+Rd.6)	1629,466	1985,512	121	1460	1510	74	103
	1	Venituri totale din exploatare, din care:	1603,416	1934,192	121	1450	1500	75	103
	a)	subvenții, cf. prevederilor legale în vigoare	0	0	#DIV/0!			#DIV/0!	#DIV/0!
	b)	transferuri, cf. prevederilor legale în vigoare			0			0	0
2		Venituri financiare	26,06	31,32	120	10	10	32	100
3		Venituri extraordinare	0	0	0	0	0		
		CHELTUIELI TOTALE (Rd.7=Rd.8+Rd.20+Rd.21)	1235,155	1748,407	142	1138	1223	65	108
1		Cheletuieii de exploatare, din care:	1235,155	1743,807	141	1129	1212	65	107
	A.	cheltuieli cu bunuri si servicii	734,365	1059,925	144	650	700	61	108
	B.	cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte	276,067	277,406	100	139	166	50	120
	C.	cheltuieli cu personalul, din care:							
			212,9845	356,938	168	335	341	94	102
	C0	Cheletuieii de natură salarială(Rd.13+Rd.14)	86,8285	144,464	166	159	165	110	104
	C1	ch. cu salariile	79,765	130,279	163	150	155	115	103
	C2	bonusuri	7,0635	14,185	201	9	10	63	111
	C3	alte cheltuieli cu personalul, din care:	0	0		0	0		







CONDUCĂTORUL UNITĂȚII,  
PETROCZKI GHEZA-IOSIF



CONDUCĂTORUL COMPARTIMENTULUI FINANCIAR-CONTABIL,  
RADUTA ANDREA ENIKO

Andrea-  
Eniko  
Raduta

Digitally signed  
by Andrea-Eniko  
Raduta  
Date: 2023.11.16  
12:19:54 +02'00'









b2)	- către operatori cu capital privat	44		2,00	1,73	1,50	0,00	0,50	0,50	0,50	1,50	0,00
c)	prime de asigurare	45	0	12,35	12,35	16,00	4,00	4,00	4,00	4,00	16,00	129,53
A3	Cheltuieli cu alte servicii executate de terți (Rd.47+Rd.48+Rd.50+Rd.57+Rd.62+Rd.63+Rd.67+ Rd.68+Rd.69+Rd.78), din care:	46	0	364,91	334,50	539,43	184,96	90,60	70,31	539,43	161,28	
a)	cheltuieli cu colaboratorii	47		10,00	10,02	12,50	0,00	0,00	0,00	12,50	0,00	0,00
b)	cheltuieli privind comisionanele și onorariul, din care:	48	0	3,00	3,72	5,00	5,00	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00
b1)	cheltuieli privind consultanța juridică	49	0	3,00	3,72	5,00	5,00	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00
c)	cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate (Rd.51+Rd.53), din care:	50	0	7,70	2,89	49,00	15,50	16,50	2,50	49,00	0,00	0,00
c1)	cheltuieli de protocol, din care:	51	0	6,00	0,66	10,00	2,50	2,50	2,50	10,00	0,00	0,00
	- tichete cadou potrivit Legii nr.193/2006, cu modificările ulterioare	52	0		0,00	0,00				0,00	0,00	0,00
c2)	cheltuieli de reclamă și publicitate, din care:	53		1,70	2,24	39,00	13,00	13,00	0,00	39,00	0,00	0,00
	- tichete cadou ptr. cheltuieli de reclamă și publicitate, potrivit Legii nr.193/2006, cu modificările ulterioare	54				0,00				0,00	0,00	0,00
	- tichete cadou ptr. campanii de marketing, studiiu pieței, promovarea pe piețe existente sau noi, potrivit Legii nr.193/2006, cu modificările ulterioare	55				0,00				0,00	0,00	0,00
d)	Ch. cu sponsorizare a parcului	56		1,70	0,99	39,00	13,00	13,00	0,00	39,00	0,00	0,00
d1)	ch. de sponsorizare a cluburilor sportive	57	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d2)	ch. de sponsorizare a unităților de cult	58				0,00				0,00	0,00	0,00
d3)	ch. privind acordarea ajutoarelor umanitare și sociale	60	0			0,00				0,00	0,00	0,00
d4)	alte cheltuieli cu sponsorizarea	61				0,00				0,00	0,00	0,00
e)	cheltuieli cu transportul de bunuri și persoane	62	0			0,00				0,00	0,00	0,00
f)	cheltuieli de deplasare, dețasare, transfer, din care:	63	0	3,00	2,14	15,00	3,75	3,75	3,75	15,00	0,00	0,00
	- cheltuieli cu diurna (Rd.65+Rd.66), din care:	64	0	3,00	0,52	3,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,00	0,00

















Anexa nr.3 la HCL nr. 434/2023

Gradul de realizare a veniturilor totale

Mii lei

Nr Crt	INDICATORI	Prevederi an N-2		%	Prevederi an precedent (N-1)		%	7=6/5
		Aprobat	Realizat		Aprobat	Realizat		
0	1	2	3	4	5	6	7	
I.	Venituri totale (rd.1+rd.2+rd.3), din care:	994	1.250	126	1.636,4	1.629,5	100	
1	Venituri din exploatare	986	1.243	126	1.606,3	1.603,4	100	
2.	Venituri financiare	8	8	99	30	26	87	
3.	Venituri extraordinare				0	0		

CONDUCĂTORUL UNITĂȚII,

PETROCZI GHEZA-IOSIF



Andrea-  
Eniko  
Raduta

CONDUCĂTORUL COMPARTIMENTULUI  
FINANCIAR CONTABIL

RADUTA ANDREA ENIKO

Digitally signed  
by Andrea-Eniko  
Raduta  
Date: 2023.11.16  
12:20:27 +02'00'



Programul de investiții, dotări și sursele de finanțare

Anexa nr.4

10 #CL m. 434 / 2023

mii lei

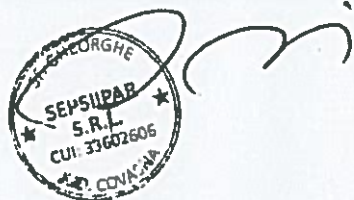
0	1	INDICATORI	Data finalizării investiției	an precedent (N-1)		Valoare		
				Aprobat	Realizat/ Preliminat	an curent (N)	an N+1	an N+2
		2	3	4	5	6	7	8
I		<b>SURSE DE FINANȚARE A INVESTIȚIILOR, din care:</b>						
	1	Surse proprii, din care:		15	15	82	81,6	81,6
		a) - amortizare		11	11	49,5	81,6	81,6
		b) - profit						
	2	Alocații de la buget						
	3	Credite bancare, din care:						
		a) - interne						
		b) - externe						
	4	Alte surse, din care:						
		- (denumire sursă)						
		- (denumire sursă)						
		-						
II		<b>CHELTUIELI PENTRU INVESTIȚII, din care:</b>						
	1	Investiții în curs, din care:						
		a) pentru bunurile proprietatea privata a operatorului economic:						
		- (denumire obiectiv)						
		- (denumire obiectiv)						
		-						
		b) pentru bunurile de natura domeniului public al statului sau al unității administrativ teritoriale:						
		- (denumire obiectiv)						
		- (denumire obiectiv)						
		-						
		c) pentru bunurile de natura domeniului privat al statului sau al unității administrativ teritoriale:						
		- (denumire obiectiv)						
		- (denumire obiectiv)						
		-						
		d) pentru bunurile luate în concesiune, închiriate sau în locație de gestiune, exclusiv cele din domeniul public sau privat al statului sau al unității administrativ teritoriale:						
		- (denumire obiectiv)						
		- (denumire obiectiv)						
		-						
	2	Investiții noi, din care:		418,67	240,5	937	520	520
		a) pentru bunurile proprietatea privata a operatorului economic:		125	80	50	20	20
		- realizare film de promovare al Parcului industrial si al Mun Sf Gheorghe	20.12.22	125	80	45	0	
		-telefon				5		

	b) pentru bunurile de natura domeniului public al statului sau al unității administrativ teritoriale:		293,67	160,5	1.145	500	500
	-instalatii electrice statie de pompa	01.02.23	201	155	46	0	
	-Lucrari reizolare acoperis cladire birou				108		
	-Investitir de inst elect extr retea 0,4 punere in valoare statie de transformare				200		
	-scimbare geamuri cladire birou				71		
	-extindere retele de utilitati in vederea val de noi loturi concedionabile				150		
	-proiect demolare constr				80		
	-inscriptionare cladire panou publicita				7		
	-refacere peisaj acoperis cladire administrativa				0		
	-extindere retea en el hala conf decoruri				39		
	- extindere retele de stins incendiu in parcul industrial SEPSIIPAR SRL		92,676	0	114,845		
	-fosa seotica vidanjabila	08.12.22		5,5	0		
	-elaborare studiu de fezabilitate si expertiza Turm de apa si retea de apa industriala				150		
	-elaborarea planului unitar de retele al parcului industrial				50		
	-plan urbanistic zonal in vederea relotizari terenului CF 25807 in vederea crearii parcele concesionate pentru mici intreprinzatori				30		
	-rebransarea consumatorilor actului la sistemul de distributie electrica a parcului industrial				100		
	<b>Investiții efectuate la imobilizările corporale existente (modernizări), din care:</b>						
	a) pentru bunurile proprietatea privata a operatorului economic:						
	- telefon mobil						
	- (denumire obiectiv)						
	-						
	b) pentru bunurile de natura domeniului public al statului sau al unității administrativ teritoriale:						
	-separare din hala unui loc pentru toaleta	05.10.22	28	27,601			
	- (denumire obiectiv)						
	-						
	c) pentru bunurile de natura domeniului privat al statului sau al unității administrativ teritoriale:						
	- (denumire obiectiv)						
	- (denumire obiectiv)						
	-						
	d) pentru bunurile luate in concesiune, inchiriate sau in locație de gestiune, exclusiv cele din domeniul public sau privat al statului sau al unității administrativ teritoriale:						
	- (denumire obiectiv)						
	- (denumire obiectiv)						
	-						
	<b>4 Dotări (alte achiziții de imobilizări corporale)</b>						
	<b>5 Rambursări de rate aferente creditelor pentru investiții, din care:</b>						
	a) - interne						
	b)- externe						



CONDUCĂTORUL UNITĂȚII,

PETROCZKI GHEZA-IOSIF



CONDUCĂTORUL  
COMPARTIMENTULUI  
FINANCIAR CONTABIL  
RADUTA ANDREA ENIKO

Andrea Digitally signed  
-Eniko by Andrea-  
Raduta Eniko Raduta  
Date:  
2023.11.16  
12:20:43 +02'00'

Măsuri de îmbunătățire a rezultatului brut și reducere a plășilor restante

Nr.crt.	Măsuri	Termen de realizare	an precedent (N-1)		an curent (N)		an N+1		an N+2	
			Preeliminat / Realizat	Plăși restante	Influențe (+/-)	Plăși restante	Influențe (+/-)	Plăși restante	Influențe (+/-)	Plăși restante
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pct. I	Măsuri de îmbunătățire a rezultatului brut și reducere a plășilor restante		394,35	0	217,11	0	315		340	
1	Concesionare terenuri libere		X	X	20		30		15	
2	Mentineră grad ocupare suprafețe concesionate		X	X	10		10		15	
3	Măsura 3 eficientizare revanzare en el				25		30		30	
	Măsura n.....		X	X						
	TOTAL Pct. I		X	X	272,11		385		400	
Pct. II	Cauze care diminuează efectul măsurilor prevăzute la Pct. I									
1	Cauza 1 inflația preconizată		X	X	30		20		20	
2	Cauza 2 criza economică pierdere chirieși		X	X	30		50		50	
	.....									
	Cauza n.....		X	X						
	TOTAL Pct. II		X	X	60		70		70	
Pct. III	TOTAL GENERAL Pct. I + Pct. II		394,34	0	332,11		315		330	

Influențe (+/-)

CONDUCĂTORUL UNITĂȚII

CONDUCĂTORUL  
SOCIETĂȚII



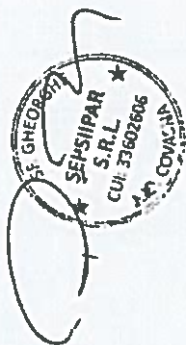
COMPANIMENTULUI  
FINANCIAR CONTABIL  
RADUTA ANDREA ENIKO

Andrea-  
Eniko  
Raduta

Digitally signed  
by Andrea-Eniko  
Raduta

Date: 2023.11.16  
12:21:00 +02'00'

PETROCZKI GHEZA-IOSIF



nr. 64972 / 20.11.2023



**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  
520100 Sfântu Gheorghe, cart. Câmpul frumos, nr. 5, jud. Covasna

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

**Nr. Înregistrare SEPSIIPAR SRL:354/16.11.2023**

**Către: Direcția Tehnică de Monitorizare Societăți Comerciale  
și servicii comunitare de utilități publice**

**Ref.: Modificare BVC**

### **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE**

Subsemnatul Petroczki Gheza Iosif, administrator al Parcului Industrial Sfântu Gheorghe, cu sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos, Nr.5, Jud. Covasna, având CIF RO33602606, înregistrat la ORC Covasna sub nr. J14/208/2014,

Prin prezenta, vă înaintez Bugetul de Venituri și Cheltuieli modificat al SEPSIIPAR SRL, în vederea aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Modificarea bugetului este necesară, întrucât:

La Capitolul Venituri sumele s-au redus față de bugetul depus de la suma 2311,406 mii la 1934,192 mii lei. Aceste reduceri se compun din următoarele:

- Nu s-au realizat veniturile propuse din concesiuni și din taxe de administrare, taxa de administrare s-a diminuat de la 163,12 la 96,98 mii lei iar taxa de concesiune de la 912,84 la 516,4 mii lei.
- Taxa de închiriere a crescut de la 482,29 la 527,75 mii lei.

Concluzia: valoarea chiriilor este în creștere deoarece gradul de ocupare a spațiilor închiriată este 100%, veniturile din concesiune și taxa de administrare s-au diminuat deoarece nu s-a realizat nici o concesiune bazată pe scrisorile de intenție depuse în anul 2022.

-La capitolul Cheltuieli sumele s-au modificat de la 2014,91 mii lei la 1748,41 mii lei, după cum urmează:

- Cheltuieli de electricitate s-a diminuat de la 356 mii la 316 mii lei
- Cheltuieli cu gaze naturale și apă: s-a majorat cu de la 100 mii la 152 mii de lei.

La capitolul Cheltuieli cu personalul s-a diminuat suma de la 383,16 la 356,94 mii lei, din cauza că nu s-a făcut angajarea consiliului juridic.

- La Capitolul cheltuieli cu amortizări suma s-a diminuat de la 81,6 la 49,54 mii lei din cauza că imobilizările în curs nu sunt total recepționate, și nu am început amortizarea lor.



Nr. 66053/23.11.2023

**REFERAT DE APROBARE**  
**privind aprobarea modificării bugetului de venituri și cheltuieli al**  
**SEPSIIPAR SRL pe anul 2023**

Prin adresa nr. 354/16.11.2023 a administratorului Sepsiiipar SRL Sfântu Gheorghe, înregistrată la Primăria municipiului Sfântu Gheorghe sub nr. 64972/20.11.2023, propune spre aprobare modificarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2023 și celelalte anexe aferente. Aceste modificări sunt necesare pentru administrarea eficientă a activității, în scopul realizării și depășirii indicatorilor economico - financiari prognozați.

Având în vedere prevederile art. 4 alin.(1) lit. a din O.G. nr. 26/2013 privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ - teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație majoritară, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Ordinului M.F.P. nr. 3818/2019 privind aprobarea formatului și structurii bugetului de venituri și cheltuieli al operatorilor economici, precum și a anexelor de fundamentare a acestuia;

Având în vedere prevederile Legii nr. 368/2022 a bugetului de stat pe anul 2023;

Având în vedere prevederile art. 192 alin. (1) din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevedere Contractului de mandat nr. 43488/2021 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe și reprezentanții municipiului Sfântu Gheorghe în Adunarea Generală a Asociaților Sepsiiipar SRL, consilierii local Jancsó Éva și Debreczeni László;

Bugetul de venituri și cheltuieli propus pentru anul 2023 pentru societatea Sepsiiipar SRL este structurată după cum urmează:

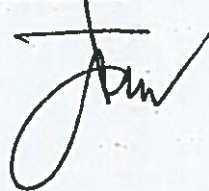
Total prevederi venituri 2023 – 1965,5 mii lei

Total prevederi cheltuieli 2023 – 1748,4 mii lei

Total prevederi rezultat brut 2023 – 217,1 mii lei.

Astfel, propun adoptarea unei hotărâri în vederea modificării bugetului de venituri și cheltuieli al Sepsiiipar SRL pe anul 2023 și aprobarea acestuia în ședința Consiliului Local.

**VICEPRIMAR**  
**Toth Birtan Csaba**





Nr. 66054/23.11.2023

**RAPORT DE SPECIALTATE**  
**privind aprobarea modificării bugetului de venituri și cheltuieli al**  
**SEPSIIPAR SRL pe anul 2023**

Având în vedere prevederile art. 4 alin.(1) lit. a din O.G. nr. 26/2013 privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ - teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație majoritară, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Ordinului M.F.P. nr. 3818/2019 privind aprobarea formatului și structurii bugetului de venituri și cheltuieli al operatorilor economici, precum și a anexelor de fundamentare a acestuia;

Având în vedere prevederile Legii nr. 368/2022 a bugetului de stat pe anul 2023;

Având în vedere prevederile Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Contractului de mandat nr. 43488/2021 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe și reprezentanții municipiului Sfântu Gheorghe în Adunarea Generală a Asociației SEPSIIPAR SRL, consilierii local Jancsó Éva și Debreczeni László;

Având în vedere adresa nr. 354/16.11.2023 a administratorului Sepsiiipar SRL Sfântu Gheorghe, înregistrată la Primăria municipiului Sfântu Gheorghe sub nr. 64972/20.11.2023, prin care propune spre aprobare modificarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2023 și celelalte anexe aferente. Aceste modificări sunt necesare pentru administrarea eficientă a activității, în scopul realizării și depășirii indicatorilor economico - financiari prognozați.

**Anexele sunt următoarele:**

**Anexa nr. 1.** – Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2023 modificat;

**Anexa nr. 2.** – Detalierea indicatorilor economico - financiari prevăzuți în bugetul de venituri și cheltuieli și repartizarea pe trimestre a acestora- 2023 modificat;

**Anexa nr. 3** - Gradul de realizare a veniturilor totale;

**Anexa nr. 4** - Programul de investiții, dotări și sursele de finanțare – 2023 modificat;

**Anexa nr. 5** - Măsuri de îmbunătățire a rezultatului brut și reducere a plăților restante

**Principalii indicatori cuprinși în BVC pe anul 2023 sunt:**

Denumirea indicatorului	Buget realizat 2021	Buget realizat 2022	Buget 2023 aprobat cu HCL nr. /2023	Propunere Buget 2023
VENITURI DIN EXPLOATARE – Total	1.242,60	1603	2311	1934,2
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – Total	831,25	1235	1938	1743,8
REZULTATUL DIN EXPLOATARE – PIERDERE	411,35	368	373	190,04
VENITURI FINANCIARE – Total	7,83	26	10	31,3
CHELTUIELI FINANCIARE – Total	0	0	4,6	4,6
REZULTATUL FINANCIAR – PROFIT/PIERDERE	7,83	26	5,4	26,7
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>1.250,43</b>	<b>1629</b>	<b>2321</b>	<b>1965,5</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>831,25</b>	<b>1235</b>	<b>1943</b>	<b>1748,4</b>
<b>REZULTATUL BRUT PIERDERE</b>	<b>419,16</b>	<b>394</b>	<b>306</b>	<b>217,1</b>
IMPOZIT PE PROFIT	0	0	0	0



<b>REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI FINANCIAR</b>	<b>419,16</b>	<b>394</b>	<b>306</b>	<b>217,1</b>
---	---------------	------------	------------	--------------

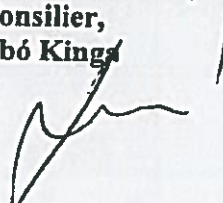
- I. Veniturile exprimate în sumă de 1965,5 mii lei prevăzute pentru anul 2023 sunt structurate în felul următor:
- |   |                |
|---|----------------|
| <i>Venituri din chirii spatii de birou:</i>           | 527,75 mii lei |
| <i>Venituri din servicii prestate</i>                 | 96,98 mii lei  |
| <i>Venituri din redevențe/concesionare teren</i>      | 516,40 mii lei |
| <i>Venituri financiare</i>                            | 31,32 mii lei  |
| <i>Alte venituri Utilități</i>                        | 487,10 mii lei |
| <i>Venituri din subvenții</i>                         | 275,96 mii lei |
| <i>Venituri din taxa de transformare energiei el.</i> | 15,00 mii lei  |
| <i>Alte venituri din exploatare</i>                   | 15,00 mii lei  |
- II. Cheltuielile exprimate în sumă de 1748,4 mii lei prevăzute pentru anul 2023 sunt structurate în felul următor:
- |   |                 |
|---|-----------------|
| <i>Cheltuieli cu bunuri și servicii:</i>  | 1059,93 mii lei |
| (materiale, obiecte de inventar, energia și apa, întreținere, reparații, asigurare, alte servicii de consultanță, protocol, marketing, pază etc.) |                 |
| <i>Cheltuieli cu taxe și impozite:</i>  | 277,41 mii lei  |
| <i>Cheltuieli cu personalul:</i>  | 356,94 mii lei  |
| (salarii brute, contribuții ale angajatorului și fonduri speciale)  |                 |
| <i>Alte cheltuieli de exploatare (amortizare)</i>   | 49,54 mii lei   |
| <i>Cheltuieli financiare</i>  | 4,60 mii lei    |

Astfel, pentru anul 2023 societatea estimează un profit brut în sumă de 217,11 mii lei. Rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2023 este necesar pentru administrarea eficientă a activității, în scopul realizării și depășirii indicatorilor economico-financiar prognozați.

Biroul pentru Monitorizare Societăți Comerciale din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe propune proiectul de hotărâre pentru dezbateră și aprobare în ședința Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

**Biroul pentru Monitorizare Societăți Comerciale**

**Consilier,  
Szabó Kinga**





## PLAN DE MANAGEMENT AL ADMINISTRATORULUI SC SEPSIIPAR SRL

PERIOADA Noiembrie 2022–Octombrie 2026

### 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 guvernanta 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 guvernanta corporativă, de către administratorul societății și urmează să fie implementat pe perioada mandatului de 4 ani. Reamintim ca prezentul plan va substituii cel aprobat la preluarea mandatului și întocmit în absența scrisorii de înaintare.

Ținem să menționăm ca la data redactării și adoptării prezentului plan de management societatea comercială Sepsiiipar srl nu mai este legal corect administrată deoarece modificările aduse la O.U.G. 109/2011 în decursul anului 2023 nu mai permit administrarea printr-un administrator unic pe baza de





# SEPSI PARK

PARC INDUSTRIAL  
IPARI PARK SEPSISZ  
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.co  
www.sesipark.ro

mandat.

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 și prin bugetele succesive aprobate de Consiliul Municipal Sfântu Gheorghe și adoptate prin AGA al SC Sepsipar SRL.

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 patru clădiri: o clădire de birouri de P + 2 cu suprafața utilă de 1.744 m<sup>2</sup>, o hală de confecționat decoruri cu o suprafață de 1068 m<sup>2</sup>, și Atelier cu suprafața de 369 m<sup>2</sup>, hala cu dedicație service mecanic numit MT de suprafața 759 m<sup>2</sup>. Construcții (fostele grajduri Zoocomp) sunt casate în totalitate având o autorizare de demolare valabilă, infrastructură de drumuri și utilități respectiv terenuri în suprafață totală de 28,79 ha a fost extensă la 29,7 ha obținându-se un nou titlu de parc

Terenurile și construcțiile sunt în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, fiind administrate de SC SEPSIIPAR SRL. Suprafața de teren administrată în prezent este de 29,7 ha cu statut de Parc Industrial. Parcul a fost extins în decursul anului 2023 prin adăugarea unei parcele centrale lipsa de 0,9 Ha. Studiul de fezabilitate ce sta la baza obținerii titlului de parc industrial a fost regândit și sa obținut în luna octombrie 2023 un nou titlu 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 ce contribuie la crearea de noi locuri de muncă în municipiul Sfântu Gheorghe.

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

- Suprafata totala a parcului in adminsrare:28,79 ha
- Număr clienți cu terenuri concesionate: 10
- Suprafața terenului concesionat: 73590 mp
- Grad de ocupare terenuri administrate: 23 %
- Număr clienți cu birouri închiriate in 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

## Situația Parcului Industrial la un an de la data preluării mandatului

- Suprafata totala a parcului in adminsrare:29,79 ha
- Număr clienți cu terenuri concesionate: 15
- Suprafața terenului concesionat: 101946 mp
- Grad de ocupare terenuri administrate: ~40 %
- Număr clienți cu birouri închiriate in Clădirea Principală:10
- Suprafața birourilor închiriate: 1092.7 mp
- Suprafața Halelor închiriate: 2895 mp
- Grad de ocupare Clădire Principală: 100.0 %
- Grad de ocupare Hale inchiriate : 100%

## 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 asociațiilor și a părților sociale. În cazul modificării actului constitutiv este necesar votul tuturor asociațiilor. 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 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 să devina pilonul de dezvoltarea economică a Municipiul Sfântu Gheorghe. Asigura 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:**

- Permanenta 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, permanenta monitorizare al vacanțării birourilor.
- Monitorizarea/Finalizarea lucrărilor de extindere a capacităților energetice.
- Atragerea de noi investitori în vederea concesionării de noi parcele de teren.
- Verificare permanente 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 execuție pe baza planurilor de dezvoltare al Mun. Sfântu Gheorghe .
- Asigura refacerea sistemului de evacuare ape menajere și ape pluviale și asigura funcționarea permanentă al sistemelor .





- 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.
- Asigura paza obiectivelor de patrimoniu cât și al infrastructurii parcului .

#### **Pe termen mediu și lung:**

- Proiectarea , finanțarea și Construirea unei alte clădiri cu scop administrativ și de incubare
- 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 parcele în vederea facilitării investițiilor mici de a accesa loturi adecvate, elaborarea PUZ în vederea lotizării
- Extinderea suprafeței totale a parcului industrial prin cumpărarea terenurilor din vecinătatea acestuia și introducerea lor în titlul de parc industrial existent
- Elaborarea SF de reabilitarea al turnului de apă existent. Includerea turn în lista de mijloace fixe și introducerea în CF al parcului industrial. Extinderea SF pentru realizarea unui sistem de apă tehnologică verde.
- Generarea de proiecte pentru a dobândi statutul de parc verde când conceptul va fi introdus în legislația parcurilor industriale.
- Dobândirea statutului de sistem de distribuție de energie electrică închisă . Menținere rețelei de distribuție de joasă tensiune în proprietatea și administrarea parcului industrial . Menținere stațiilor de transformare de 3,2 MW în acest sistem în urma preluării lor de la Municipiul Sfântu Gheorghe în administrare în anul 2023. Asigurarea cu energie electrică a locatarilor Sepsipark la preturi competitive .

#### **Eficiența economică, prin:**

- Creșterea profitabilității firmei, prin: atragere de noi investitori, distribuția energiei electrice în rețea închisă, distribuție de apă tehnologică verde , asigurarea de soluții PSI



facile.

- Proiectarea si constructia de noi elemente de infrastructura pentru a creste volumul chiriilor.
- Optimizarea permanentă a cheltuielilor
- Monitorizarea permanentă a fluxului de numerar
- Asigurarea sustenabilității activității in parc si al imaginii parcului de spațiu structurat /modern/ curat si 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 si 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 si 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 severa a contractelor comerciale, in 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 sa fie realizate, si 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 masuri in vederea îndeplinirii obligațiilor specifice in domeniul protecției muncii: PM, PC, PSI;
- Utilizarea contractelor de mentenanță pentru service-ul diferitelor echipamente si rețele;
- Se va urmări funcționarea în condiții optime a generatoarelor grup electrogen; revizile periodice executate cu firme de specialitate
- Se va asigura monitorizarea eficacității sistemelor de control intern. In 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 eventualilor 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 .
- Membru activ în Camerele de comerț specializate pe țări cu intenții de investiție în România.
- 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:



- Promovarea parcului în mediul online pe toate canalele utilizabile
- Recreare/regândirea imaginii parcului
- Semnele de identificare în perimetrul parcului vor fi regândite . Amplasarea de totem/panou de publicitate iluminat pe DN , panouri de informare despre concesionar pe loturile atribuite cat si potențialul loturilor neatribuite.
- Elaborarea de prezentare profesionista digitala si de broșuri de prezentare cat si alte materiale de promovare
- Realizarea unui film de prezentare
- Actualizarea permanentă a website-lui în vederea creării imaginii de mediu vivace unde este bine sa fii locatar.
- Crearea unui mediu de cooperare între locatarii parcului , cunoaștere posibilităților fiecăruia si comunicarea între locatari în vederea generării de sinergii de creștere

e. **Realizarea unor investitii 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 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 .
- Eliminarea stâlpilor electrice redundante cat si al cablajului electric redundant moștenit si aflat în utilizarea Electrica.
- Aducere în subteran al comunicației prin fibra optica cu ocazia branșării noii infrastructuri

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 vechi auto demolate .
- Studiu static în vederea redesenării turnului de apa . Includerea turn de apa în CF.
- Întocmirea si aducere la zi al planului topo general cu toate rețelele de utilități.
- Modernizarea PUZ si adecvarea cu evoluția cererii al noilor potențiali locatari. ( dimensiunea loturilor )





## **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.
- 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 guvernantă 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 non financiari**

- Creșterea gradului de ocupare a suprafețelor de teren din Parcul Industrial, prin concesionarea lunară a minim 1.500 mp de teren pana la închiderea parcului industrial.
- Menținerea gradului de ocupare prin închirierea de 90 % a birourilor din clădirea Administrativă .
- Menținerea gradului de Închiriere a spatiilor de producție /depozitare la peste 70%

### **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 componentei variabile a remunerației



# SEPSI PARK

PARC INDUSTRIAL  
IPARI PARK SEPSISZ  
INDUSTRIAL PARK!

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

+40 744 758 866  
+40 749 142 915  
sepsiipar@gmail.co  
www.sesipark.ro

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

**Petroczki Gheza Iosif**

**Administrator SC SEPSIIPAR SRL**

**Gheza-Iosif** Digitally signed by  
Gheza-Iosif Petroczki  
**Petroczki** Date: 2023.12.21  
09:51:08 +02'00'





# 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.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
	<b>IP NON FINANCIARI</b>		
1	Creșterea grad de ocupare a suprafețelor de teren administrate până la închiderea parcului existent.	18.000mp/an ; 1.500 mp lunar	60%
	Menținerea grad de ocupare al halelor de producție depozitare.	Peste 70% ocupare/an	15%
2	Menținerea grad de ocupare a birourilor din clădirea Administrativă, închirierea birourilor vacante	Peste 90 % ocupate/an.	15%
	<b>IP FINANCIARI</b>		
3	Cifra de afaceri minimă lunară	120.000 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.

Petroczki Gheza Iosif  
Administrator SC SEPSIIPAR SRL

Gheza-Iosif  
Petroczki

Digitally signed by  
Gheza-Iosif Petroczki  
Date: 2023.12.21  
09:51:45 +02'00'