



HOTĂRÂRE NR. 16/05.12.2022

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. 540/2022, privind aprobarea modificării Bugetului de venit și cheltuieli al SEPSIIPAR SRL, AGA aprobă modificarea bugetului de venit si cheltuieli al anului 2022, conform Anexei nr.1 la prezenta.

Art.2. Se numește Comisia de evaluare a ofertelor depuse cu ocazia licitațiilor publice si a negocierilor directe organizate pentru închirierea și concesiunea unor suprafețe de birouri respectiv de teren din incinta Parcului Industrial, în următoarea componență:

Petroczki Gheza Iosif- Președinte

Debreczeni László - membru

Ferenczy Ágnes-Kanilla - secretar

Ungvári Beáta - Zita – membru supleant

Art. 3. Comisia își va desfășura activitatea cu ocazia evaluării tuturor ofertelor de închiriere respectiv de concesiune depuse cu ocazia procedurilor de închiriere si de negociere directa, organizate in vederea închirierii și/sau concesiunii unor suprafețe de birouri respectiv de teren din incinta Parcului Industrial.



Art.4. Se aprobă planul de management al administratorului la contractul de mandat conform Anexei nr.2 la prezenta. Se aprobă quantumul remunerației variabile la nivelul unui salariu lunar/an stabilit proporțional, în cazul atingerii unui coeficient global de realizare de minimum 1 la sfârșitul mandatului.

Art.5. AGA aprobă modificarea contractului individual de muncă al salariații Ungvári Beáta Zita începând cu data de 01.01.2023 astfel:

Se modifică capitolul J, lit.1 din Contractul individual de muncă nr.5/27.12.2017 al salariații Ungvári Beáta Zita, având CNP 2860115142591 după cum urmează:

” 1. Salariul de bază lunar brut : 6800 lei. ”

Art.6. AGA aprobă rezilierea, prin acordul părților, al Contractului de concesiune nr.221/28.06.2019 și Contractului de acord cadru de administrare nr.222/28.06.2022 încheiate cu SC CHARTA PRINT SRL, cu data de 31.12.2022.

Prezenta Hotărâre a fost redactată și semnată astăzi 05.12.2022, în 4 (patru) exemplare originale.

URBAN-LOCATO

Reprezentat prin

Szabó Mária-Magdolna

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Reprezentat prin

Debreczeni László

Jancsó Éva



Sepsiipar SRL

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe

HOTĂRÂREA NR 540/2022

privind aprobarea modificării bugetului de venituri și cheltuieli al SEPSIIPAR SRL pe anul 2022

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 74728/2022 al Compartimentului pentru monitorizare societăți comerciale din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere adresa nr. 299/22.11.2022 a administratorului Sepsiipar SRL Sfântu Gheorghe, înregistrată la Primăria municipiului Sfântu Gheorghe sub nr. 74722/23.11.2022;

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

Având în vedere Contractul de mandat nr. 43488/2021 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe și reprezentanții municipiului Sfântu Gheorghe în Adunarea Generală a Asociațiilor Sepsiipar 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 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 bugetului de stat pe anul 2022 nr. 317/2021;

În conformitate cu prevederile 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 2022 al Sepsiipar SRL Sfântu Gheorghe, potrivit anexelor nr. 1-5 la prezenta hotărâre din care fac parte integrantă.

ART. 2. – Se mandatează reprezentanții municipiului Sfântu Gheorghe în Adunarea Generală a Asociațiilor Sepsiipar SRL pentru aprobarea modificării bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2022 al Sepsiipar SRL, conform celor prevăzute în prezenta hotărâre.

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

Sfântu Gheorghe, la 24 noiembrie 2022.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Cserey Zoltán-Mihály

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL

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 inregistrare 33602606

Anexa nr.1

BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI PE ANUL 2021

0	1	2	3	4	5	6=5/4	7	8	9=7/5	10=8/7
I.		VENITURI TOTALE (Rd.1=Rd.2+Rd.5+Rd.6)	1	1250,435	1636,423	131	1480	1510	89	103
	1	Venituri totale din exploatare, din care:	2	1242,601	1606,343	129	1450	1500	90	103
		a) subvenții, cf. prevederilor legale în vigoare	3	0	0	#DIV/0!			#DIV/0!	#DIV/0!
		b) transferuri, cf. prevederilor legale în vigoare	4			0			0	0
	2	Venituri financiare	5	7,834	30,08	384	10	10	33	100
	3	Venituri extraordinare	6	0	0	0	0	0		
II		CHELTUIELI TOTALE (Rd.7=Rd.8+Rd.20+Rd.21)	7	831,272	1289,628	155	1128	1212	87	107
	1	Cheltuieli de exploatare, din care:	8	831,247	1289,628	155	1128	1212	87	107
		A. cheltuieli cu bunuri si servicii	9	385,585	783,502	203	650	700	83	108
		B. cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte	10	248,62	276,046	111	138	168	50	120
		C. cheltuieli cu personalul, din care:								
			11	165,848	216,179	130	335	341	155	102
		Cheltuieli de natură salarială(Rd.13+Rd.14)	12	69,306	89,802	130	159	165	177	104
		ch. cu salariile	13	64,22	79,772	124	150	155	188	103
		bonusuri	14	5,086	10,03	197	9	10	90	111
		alte cheltuieli cu personalul, din care:	15	0	0		0	0		

Anexa nr.2

Detalierea indicatorilor economico-financiari prevăzuți în bugetul de venituri și cheltuieli și repartizarea pe trimestre a acestora

0	1	2	INDICATORI	Nr. rd.	Prevederi an precedent (N-1)					Propuneri an curent (N)	Trim I	Trim II	Trim III	Trim IV	Propuneri an curent (N)	%			
					Prevederi an precedent (N-1)		Prețuitat / Realizat	Propuneri an curent (N)	Trim I								Trim II	Trim III	Trim IV
					conform HG/Ordin comun	conform Hotărârii C.A.													
				3	4	4a	5							6	7				
L			VENTURI TOTALE (Rd.2+Rd.22+Rd.28)	1	0	993,84	1250,44	1836,42	286,88	286,18	221,42	841,94	1836,42	130,87					
	1		Venituri totale din exploatare (Rd.3+Rd.8+Rd.9+Rd.12+Rd.13+Rd.14), din care:	2	0	888,98	1242,60	1606,34	280,06	279,36	214,90	832,32	1606,34	128,27					
		a)	din producția vândută (Rd.4+Rd.5+Rd.6+Rd.7), din care:	3	0	870,96	981,72	1289,79	280,06	279,36	214,90	525,76	1289,79	132,40					
		a1)	chirie spații birou/chislație chiră	4	0	288,00	288,18	470,03	92,02	92,02	92,02	201,87	470,03	0,00					
		a2)	din servicii prestate -TAXA ADMINISTRARE	5	0	100,34	100,35	97,90	23,78	27,01	27,00	20,10	97,90	97,57					
		a3)	din redevențe și chiriă casolare teren	6	0	489,59	492,81	407,07	104,25	128,33	90,88	93,91	407,07	82,00					
		a4)	alte venituri UTILITATI	7	0	92,03	100,39	318,78	80,00	32,00	18,00	209,78	318,78	315,56					
		b)	din vânzarea mărfurilor	8				0,00					0,00	0,00					
		c)	din subvenții și transferuri de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (Rd.10+Rd.11), din care:	9	0	0,00	247,25	275,96	0,00	0,00	0,00	275,96	275,96	111,61					
		c1)	subvenții, cf. prevederilor legale în vigoare	10	0		247,25	275,96				275,96	275,96	111,61					
		c2)	transferuri, cf. prevederilor legale în vigoare	11				0,00					0,00	0,00					
		d)	din producția de imobilizări	12				0,00					0,00	0,00					
		e)	venituri aferente costului producției în curs de execuție	13				0,00					0,00	0,00					
		f)	alte venituri din exploatare (Rd.15+Rd.16+Rd.19+Rd.20+Rd.21), din care:	14		18,00	13,64	30,60	0,00	0,00	0,00	30,60	30,60	0,00					
		f1)	din amenzi și penalități	15		18,00	13,64	30,60		0,00	0,00	30,60	30,60	0,00					
		f2)	din vânzarea activelor și alte operații de capital (Rd.18+Rd.19), din care:	16		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
			- active corporale	17				0,00					0,00	0,00					
			- active necorporale	18				0,00					0,00	0,00					

b2)	- către operatori cu capital privat	44		1,88	1,88	2,00	0,50	0,50	0,50	0,50	2,00	2,00	0,00
c)	prime de asigurare	45	0	11,11	11,11	12,35	3,31	2,06	3,07	3,91	12,35	12,35	111,14
A3	Cheltuieli și 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	250,30	235,98	364,81	74,92	119,00	89,97	101,91	364,81	364,81	154,59
a)	cheltuieli cu colaboratorii	47		8,00	8,00	10,00	10,00	0,00	0,00	0,00	10,00	10,00	0,00
b)	cheltuieli privind comisiunile și onorariul, din care:	48	0	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00	0,00
b1)	cheltuieli privind consultanța juridică	49	0	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00	0,00
c)	cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate (Rd.51+Rd.53), din care:	50	0	5,83	1,82	7,70	0,70	1,50	1,00	4,50	7,70	7,70	0,00
c1)	cheltuieli de protocol, din care:	51	0	1,83	0,83	8,00	0,50	1,00	0,50	4,00	8,00	6,00	0,00
	- ticheta 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		4,00	0,99	1,70	0,20	0,50	0,50	0,50	1,70	1,70	0,00
	- ticheta cadou pînă la cheltuieli de reclamă și publicitate, potrivit Legii nr.193/2006, cu modificările ulterioare	54				0,00					0,00	0,00	0,00
	- ticheta cadou pînă la campanii de marketing, studii de piață, promovarea pe piețe existente sau noi, potrivit Legii nr.193/2006, cu modificările ulterioare	55				0,00					0,00	0,00	0,00
	- ch. de promovare a parcului	56		4,00	0,99	1,70	0,20	0,50	0,50	0,50	1,70	1,70	0,00
d)	Ch. cu sponsorizarea (Rd.58+Rd.59+Rd.60+Rd.61), din	57	0	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d1)	ch. de sponsorizare a cluburilor sportive	58				0,00					0,00	0,00	0,00
d2)	ch. de sponsorizare a unităților de cult	59				0,00					0,00	0,00	0,00
d3)	ch. privind acordarea ajutoarelor umanitare af societate	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, detașare, transfer, din care:	63	0	0,61	0,61	3,00	0,50	1,00	1,00	1,00	3,00	3,00	0,00
	- cheltuieli cu diurna (Rd.65+Rd.66), din care:	64	0	0,00	0,61	3,00	0,50	1,00	1,00	1,00	3,00	3,00	0,00

Anexa nr.3

Gradul de realizare a veniturilor totale

Mii lei

Nr Crt	INDICATORI	Prevederi an N-2		%	Prevederi an precedent (N-1)		%
		Aprobat 2	Realizat 3		Aprobat 5	Realizat 6	
0	1			4			7
1.	Venituri totale (rd.1+rd.2+rd.3), din care:	555	551	99	1.250,4		126
1	Venituri din exploatare	550	549	100	1.242,6		126
2.	Venituri financiare	5	3	54	8		99
3.	Venituri extraordinare				0		

CONDUCĂTORUL UNITĂȚII,

PETROCZKI GHEZA-IOSIF



CONDUCĂTORUL COMPARTIMENTULUI
FINANCIAR CONTABIL

RADUTA ANDREA ENIKO

**Andrea-
Eniko
Raduta**
Digitally signed
by Andrea-Eniko
Raduta
Date: 2022.11.22
13:53:39 +02'00'

Programul de investiții, dotări și sursele de finanțare

mii lei

0	1	INDICATORI	Data finalizării investiției	an precedent (N-1)		Valoarea		
				Aprobat	Realiza/ Preliminat	an curent (N)	an N+1	an N+2
		2	3	4	5	6	7	8
I		SURSE DE FINANȚARE A INVESTIȚIILOR, din care:						
	1	Surse proprii, din care:		15	15	11	22,49	22,49
		a) - amortizare		7	7	11,4	22,49	22,49
		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		CHELTUIELI PENTRU INVESTIȚII, din care:						
	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:						
		a) pentru bunurile proprietatea privata a operatorului economic:						
		-telefon mobil	2,7	2,7				
		- realizare film de promovare al Parcului Industrial si al Mun Sf Gheorghe				125		
		-						

PETROCZKI GHEZA-IOSEF



RADUTA ANDREA ENIKO

Andrea-
Eniko
Raduta


Digitally signed
by Andrea-Eniko
Raduta
Date: 2022.11.22
14:08:04 +02'00'

Măsuri de îmbunătățire a rezultatului brut și reducere a plăților restante

Nr.crt.	Măsuri	Termen de realizare	an precedent (N-1)		an curent (N)		an N+1		an N+2	
			Preliminat / Realizat brut (+/-)	Plăți restante	Rezultat brut	Influențe (+/-)	Rezultat brut	Plăți restante	Rezultat brut	Influențe (+/-)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pct. I	rezultatul brut și		419	0	346,795		346		316	
	1 Măsura 1		X	X						
	2 Măsura 2.....		X	X						
									
	Măsura n.....		X	X						
	TOTAL Pct I		X	X						
Pct. II	diminuează efectul măsurilor prevăzute									
	1 Cauza 1.....		X	X						
	2 Cauza 2.....		X	X						
									
	Cauza n.....		X	X						
	TOTAL Pct. II		X	X						
Pct. III	GENERAL Pct. I +		419	0	346,795		346		316	

Influențe (+/-)

CONDUCĂTORUL
UNITĂȚII,

PETROCZKI GHEZA-IOȘIE

 S.R.L.
 CUR: 3360160C
 200.00

CONDUCĂTORUL
COMPARTIMENTULUI
FINANCIAR CONTABIL
RADUTA ANDREA ENIKO

Andrea-
Eniko Raduta
 Digitally signed by
 Andrea-Eniko Raduta
 Date: 2022.11.22
 14:08:48 +02'00'



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

ANEXA 2.

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 governanța 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 governanța corporativă, de către administratorul societății și urmează să fie implementat pe perioada mandatului de 4 ani. Prezentul plan este prima varianta dedicata 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 SI 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 acestora

Eficiența economică, prin:

- Creșterea profitabilității firmei, prin: atragere de noi investitori, distribuția 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 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 .
- 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 fii partener concesionar.

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, rețelele 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 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 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 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 guvernanța 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. SEPSIPAR 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

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	Mentinerea grad de ocupare a birourilor din clădirea Administrativă, închirierea birourilor vacante	Peste 90 % ocupate in permanenta.	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

