

S.C.PARC INDUSTRIAL CAMPIA TURZII S.A.
CÂMPIA TURZII, STR. LAMINORIȘTILOR, NR.2-4, JUD. CLUJ
COD UNIC 33885642, REG.COM. J12/3455/2014

Nr. 162 / 18.10.2017

PLAN DE ADMINISTRARE
(Componenta de administrare)

SC PARC INDUSTRIAL CAMPIA TURZII SA

2017 -2021

Beneficiar	SC Parc Industrial Campia Turzii SA
Elaborat	Consiliul de administratie: GIURGIU Calin Dan - presedinte DOLHA Liviu MOLDVAI Bela MORAR Florian Vasile Udrea Emil-Mihail
Aprobat	A.G.A. CRISTEA Laura Dorina VARGA Ioana Gabriela STANILA Gheorghe 

CUPRINS

	Pag.
I.1. Cadrul instituțional	3
I.2. Cadrul legal	3
I.3. Prezentarea SC Parc Industrial Campia Turzii SA	4
II. Viziunea, declarația de misiune și obiectivele strategice	5
III. Strategia de conducere pentru atingerea obiectivelor și a criteriilor de performanță din contractul de mandat	8
IV. Strategia de dezvoltare.	
Planul de dezvoltare	
Concluzii	13

I.1. CADRUL INSTITUȚIONAL

Prezentul plan de administrare și conducere a fost elaborat în baza Ordonanței de urgență nr.109/30.11.2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu respectarea prevederilor Legii nr.544/12.10.2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Conform art.36 – (1) din O.U.G. nr.109/30.11.2011, „În termen de 90 de zile de la numire, directorii/membrii directoratului elaborează și prezintă consiliului de administrație, respectiv consiliului de supraveghere un plan de management pe durata mandatului și pentru primul an de mandat, cuprinzând strategia de conducere pentru atingerea obiectivelor și criteriilor de performanță stabilite în contractele de mandat”.

Planul reprezintă un reper important pentru managementul societății, în evaluarea modului în care sunt îndeplinite criteriile de management și prezintă și o serie de alte elemente funcționale ale acesteia.

SC Parc Industrial Campia Turzii SA se încadrează în prevederile O.U.G. nr.109/2011, fiind societate comercială pe acțiuni, constituită în conformitate cu prevederile Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale.

I.2. CADRUL LEGAL

- Legea nr.31/1990, republicată, privind societățile comerciale;
- Ordonanța de urgență nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;
- Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale
- Ordinul ministrului dezvoltării și prognozei nr.264/2002 pentru aprobarea Instrucțiunilor de acordare și anulare a titlului de parc industrial;
- Ordinul ministrului internelor și reformei administrative nr.296/2007 privind aprobarea schemei de ajutor de stat regional acordat pentru investițiile realizate în parcurile industriale;
- Regulamentul (CE) nr.1998/2006 al Comisiei privind aplicarea articolelor 87 și 88 din tratat ajutoarelor de minimis;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public;
- Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Studiul de fezabilitate întocmit pentru înființare Parc Industrial C. Turzii
- Hotărâre Consiliului Local Câmpia Turzii nr.112/18.09.2014 privind înființarea S.C.Parc Industrial având unic asociat Municipiul Câmpia Turzii
- Ordinul M.D.R.A.P. nr.768/17.04.2015, prin care s-a dispus acordarea Societății Parc Industrial Câmpia Turzii titlul de parc industrial pentru terenul în suprafață de 5,49 ha, înscris în CF nr.51484 Câmpia Turzii pentru o durată de 25 ani.
- Actul constitutiv al societății.
- HCL Câmpia Turzii nr.79/18.06.2015 privind aprobarea transmiterii în administrarea S.C.Parc Industrial C. Turzii a imobilului înscris în cartea CF.nr.51484 Câmpia Turzii și a Regulamentului de funcționare a Parcului Industrial Câmpia Turzii
- HCL Câmpia Turzii nr.120 din 24.09.2015 privind modificarea formei juridice
- Decizia Consiliului de Administrație nr.1/19.11.2015 privind modificarea formei juridice a societății comerciale Parc Industrial Câmpia Turzii din societate cu răspundere limitată în societate pe acțiuni.
- Decizia Consiliului de Administrație nr.2/27.11.2015 privind aprobarea încheierii contractului de mandat între S.C.Parc Industrial Câmpia Turzii S.A. și directorul general.

I.3. PREZENTAREA SC PARC INDUSTRIAL CAMPPIA TURZII SA

Prin Hotărârea Consiliului Local Campia Turzii nr. 112/18.09.2014, se aproba înființarea societății Parc Industrial Câmpia Turzii S.R.L. având ca unic asociat Municipiul Câmpia Turzii.

SC Parc Industrial Campia Turzii S.R.L. a obținut titlul de parc industrial prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.768 din 17.04.2015 și a dobândit personalitate juridică la data de 10.12.2014

Societatea a preluat activitatea de administrator de parc industrial localizat pe raza Municipiului Campia Turzii care în prezent se întinde pe o suprafață de 54450 mp și va avea drept de folosință și administrare pentru o perioadă de 25 ani.

Terenul este înscris în CF . nr. 51484 Campia Turzii compus din teren intravilan înscris sub A1, nr.cadastral 51484, în suprafața din acte 54945 mp și o suprafața măsurată 54450 mp și construcții înscrise sub A1, nr. Cad.51484-C1 reprezentând centrala termică (în prezent dezafectată), cu o suprafața de 897 mp.

Aționarul societății este Municipiul Campia Turzii - 100%

În conformitate cu prevederile art.11 din Legea 186/2013), societatea – administrator de parc industrial are următoarele atribuții și obligații:

- să furnizeze/presteze utilitățile și serviciile necesare activităților desfășurate în parcul industrial;
- să asigure și să garanteze nediscriminatoriu dreptul de folosință asupra infrastructurii și utilităților, potrivit contractelor încheiate cu beneficiarii acestora;
- să repare, să întrețină, să modernizeze și să dezvolte, după caz infrastructura și utilitățile din interiorul parcului industrial;
- să asigure accesul la utilizarea spațiilor din parcul industrial destinate folosinței comune;
- să asigure administrarea spațiilor și clădirilor parcului industrial;
- să gestioneze sursele financiare proprii și atrase, în conformitate cu strategia de funcționare și dezvoltare a parcului industrial;
- să asigure selectarea solicitărilor de admitere de agenți economici în parcul industrial; lista cuprinzând agenții economici selecționați se depune la Ministerul Administrației și Internelor;
- să atragă investitori pentru dezvoltarea de activități productive și de servicii;
- să elaboreze strategia de funcționare și dezvoltare a parcului industrial;
- să asigure sprijin pentru dezvoltarea parteneriatelor interne și internaționale, consultanță pentru afaceri, consultanță tehnologică;
- să asigure relațiile de colaborare cu autoritățile guvernamentale și cu autoritățile publice locale și centrale.

În contractele de administrare ce se vor încheia între SC Parc Industrial Campia Turzii SA în calitate de societate – administrator al parcului industrial și rezidenții economici în parcul industrial sunt prevăzute următoarele obligații de natura serviciilor privind administrarea zonei de interes comun :

- paza obiectivelor de interes comun
- întreținerea infrastructurii de drumuri din incinta parcului
- întreținerea spațiilor verzi, a canalelor naturale și rigolelor pentru apa pluvială
- iluminatul stradal al parcului industrial

- întreținerea și repararea rețelelor de utilități comune.

II. VIZIUNEA, DECLARAȚIA DE MISIUNE ȘI OBIECTIVELE STRATEGICE

Viziunea

Suntem o societate – administrator de parc industrial - pentru parcul industrial localizat în Municipiul Campia Turzii, și avem ca obiectiv obținerea performanțelor operaționale și financiare care să ne recomande ca o societate competitivă între celelalte societăți – administrator de parcuri industriale din țară și din județul Cluj care dețin titlu de parc industrial.

Declarația de misiune

- Dorim să prestăm servicii de administrare de calitate la termen și accesibile atât pentru agenții economici care vor activa în parc.
- Ne angajăm să promovăm respectul și transparența prin tratament egal al investitorilor beneficiari ai serviciilor de administrare a acestei infrastructuri de afaceri, prin menținerea unei comunicări permanente și eficiente.
- Dorim să menținem viitorul acestei societăți printr-un management competitiv susținut de profesionalism în acțiunile pe care le voi întreprinde;
- Vom promova responsabilitatea instituțională, protecția și conservarea mediului înconjurător.

Obiective strategice

Pentru realizarea misiunii, SC Parc Industrial Campia Turzii SA își propune următoarele obiective strategice, având în vedere principalele direcții:

Eficiența economică

Optimizarea permanentă a costurilor de administrare și logistică astfel încât tariful de administrare să fie accesibil pentru beneficiari, astfel încât atingerea performanțelor dorite și nivelului serviciilor cerute de beneficiari să se realizeze cu costuri minime pentru acestia;

- Promovarea unei metodologii de stabilire a tarifelor diferențiate, unele pentru agenți economici care activează în parc și altele (mai mici) pentru agenții economici care nu dețin decât terenul neconstruit, astfel încât să se asigure autofinanțarea costurilor de exploatare a parcului industrial și gradul de suportabilitate a plătitorilor de facturi;
- Asigurarea autofinanțării costurilor de exploatare, modernizare și dezvoltare
- Monitorizarea permanentă a costurilor de operare
- Realizarea de venituri suplimentare prin perfectarea ultimelor contracte de administrare cu agenții economici care vor deveni rezidenți în parc.

Modernizarea și îmbunătățirea serviciilor

- Alimentarea parcului cu energia electrică pe o linie subterană (LES) cu tensiunea de 20 kv care să asigure o putere absorbită de 6 MW. Finanțarea se va face tot din sumele încă neachitate de unii investitori.
- Îmbunătățirea serviciilor prin intervenția operativă și diversificarea lor în ceea ce privește dezapezirea, inclusiv a incintelor circulabile din proprietatea agenților economici localizați în parcul industrial, decolmatarea rigolelor și a canalelor naturale de apă din incinta parcului industrial, precum și cosirea vegetației inclusiv din parcelele de teren private, prin dotarea cu un motocositoare și echipamente speciale pentru astfel de lucrări.
- Curent de joasă tensiune
- Curenti slabi
- Apă

Orientarea către beneficiari

- Preocuparea permanentă pentru creșterea gradului de încredere al investitorilor și pentru asigurarea transparenței legate de acțiunile întreprinse în special prin măsuri eficiente de respectare de către toți investitorii a obligațiilor contractuale de contribuție inițială la infrastructură și utilități cât și contribuția curentă către societatea – administrator pentru recuperarea cheltuielilor de administrare.

Competența profesională

- Creșterea eficienței generale a societății, prin corecta dimensionare, informare și motivare a personalului societății;
- Instruirea permanentă a personalului pentru creșterea gradului de profesionalism.
- Colaborare, documentare, culegere de informații privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale de la conducerile parcurilor existente la nivel național care au în spate o experiență de ani de zile.

II. STRATEGIA DE CONDUCERE PENTRU ATINGEREA OBIECTIVELOR ȘI A CRITERIILOR DE PERFORMANȚĂ

Strategiile de conducere, specifice societății – administrator de parc industrial, cuprinse în *Planul de administrare și conducere al directorului*, au fost elaborate cu respectarea viziunii, declarației de misiune și a principalelor direcții strategice în conformitate cu strategia de administrare a societății, având ca și scop primordial atingerea obiectivelor și a criteriilor de performanță stabilite în contractul de mandat. Acestea au fost structurate în funcție de principalele direcții astfel:

- strategii comerciale și de marketing;
- strategii operaționale și de întreținere;
- strategii de management financiar.

IV. STRATEGIA DE DEZVOLTARE.

PRIORITĂȚI

Crearea de noi locuri de muncă, atragerea investițiilor autohtone și străine, atragerea de noi resurse la bugetul local.

OBIECTIVE

Rata de ocupare cu rezidenți în parcul industrial în proporție de 100%.

Atragerea și instalarea efectivă a rezidenților în parcul industrial în anul 2016

Investiții cât mai mari și angajarea unui număr cât mai mare de personal în cadrul societăților rezidente.

ACȚIUNI

Întocmirea documentației cadastrale pentru parcelare.

Întocmire Regulamentului de funcționare a parcului industrial, a Caietului de sarcini și contractului de administrare și servicii conexe .

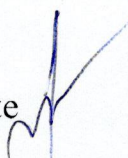
Procedura de selecție efectivă a rezidenților parcului industrial conform Regulamentului de funcționare a parcului industrial și a Caietului de sarcini aprobat în Consiliul Local.

Amenajarea terenului, eliberarea acestuia de resturile de fundații, betoane, garduri, cabluri electrice aeriene și subterane, asigurarea cât mai urgent a utilităților.

V. CONCLUZII

Principalele consecințe ale implementării și monitorizării cu succes a prezentului Plan de administrare și conducere vizează consolidarea SC Parc Industrial Campia Turzii SA respectiv competitivitate în poziția de societate – administrator de parc industrial.

Consiliul de administratie:

GIURGIU Calin Dan - presedinte 

DOLHA Liviu

MOLDVAI Bela 

MORAR Florian Vasile 

Udrea Emil-Mihail 