



SCRISOARE DE AȘTEPTĂRI
privind selectia administratorului Societății Business Park Bistrita Sud SRL,
pentru perioada 2018-2022

Prezenta scrisoare de asteptări este întocmita in conformitate cu prevederile OUG nr.109/2011 privind guvernanta corporativa a întreprinderilor publice, cu modificările si completările ulterioare, aprobata prin Legea nr.111/2016, precum si cu prevederile HG nr.722/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din OUG 109/2011.

Scrisoarea de asteptări este un document de lucru, orientativ care exprima performantele asteptate de către asociatul unic-Municipiul Bistrita in calitate de autoritate publica tutelara in ceea ce priveste administrarea societății Business Park Bistrita Sud Srl.

Rolul scrisorii de asteptări este acela de a reflecta viziunea si performantele asteptate de către autoritatea publica tutelara care este si actionarul unic, din partea administratorului întreprinderii publice.

1. Legislatia specifica domeniului de activitate al societății Business Park Bistrita Sud Srl:

- OUG 109/2011 privind guvernanta corporativa a întreprinderilor publice modificata si aprobata prin Legea 11/2016
- HG nr.722/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din OUG 109/2011
- Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale, cu modificările si completările ulterioare
- Legea nr.215/2001 - Legea administratiei publice locale, republicata, cu completările si modificările ulterioare
- Legea nr.186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale

2. Descrierea activității întreprinderii publice:

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale, pentru administrarea unui parc industrial este obligatorie înfiintarea unei societăți-administrator, care sa obtină titlul de parc industrial. Astfel prin HCL nr.109/20.09.2012, se aproba înfiintarea societății comerciale cu răspundere limitata Business Park Bistrita Sud Srl, societate-administrator pentru Parcul Industrial Bistrita Sud. Ulterior, societatea administrator a obtinut titlul de parc industrial prin Ordinul Ministrului Administratiei si Internelor nr.262/20.11.2012.

Societatea Business Park Bistrita Sud este o societate cu răspundere limitata, cu sediul in Bistrita, str. Nicolae Titulescu, nr.6, jud. Bistrita Năsăud, înmatriculată la

Oficiul Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul Bistrita, sub nr. J06/624/2012, CUI 30735390.

Scopul societății îl constituie administrarea Parcului Industrial Bistrita Sud.

Domeniul de activitate este:

683-Activitati imobiliare pe baza de comision sau contract.

Societatea are ca obiect unic de activitate:

6832-Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract-activitatea de administrare a parcurilor industriale.

3. Obiectivele si strategiile locale ce guvernează activitatea societății. Misiunea Companiei.

Parcul Industrial Bistrița Sud este un proiect de impact ce vine în sprijinul și dezvoltarea economiei locale.

Proiectul Parcului Industrial Bistrița Sud a fost implementat prin intermediul Programului Operațional Regional și obiectivul general al proiectului îl reprezintă revigorarea și dezvoltarea economiei locale și regionale și creșterea nivelului de trai, prin atragerea investițiilor și crearea de noi locuri de muncă în municipiul Bistrița.

Lucrările la Parcul Industrial Bistrița au început în primăvara anului 2014. Parcul industrial Bistrița-Sud, construit printr-un proiect cu fonduri europene în valoare de peste 5 milioane euro, a fost finalizat la sfârșitul lunii septembrie 2015. Finanțarea pentru parcul industrial al municipiului Bistrița s-a făcut printr-un proiect depus de primărie în cadrul Programului Operațional Regional.

Primăria municipiului Bistrița a semnat în 29.01.2013 Contractul de finanțare nr.3603 privind proiectul "Parc Industrial Bistrița Sud", în cadrul Programului Operațional Regional 2007-2013, Axa Prioritară 4-"Sprijinirea mediului de afaceri regional și local", Domeniul Major de Investiție 4.1-"Dezvoltarea durabilă a structurilor de sprijinire a afacerilor de importanță regională și locală", a cărui valoare totală finală se ridică la 25,5 milioane lei, din care 14,45 milioane lei reprezintă finanțare nerambursabilă.

Parcul industrial este situat în apropierea intersecției dintre drumurile naționale 17 (Bistrița - Cluj) și 15A (Bistrița - Reghin), în localitatea componentă Sărata, iar banii europeni au fost folosiți pentru crearea drumului de acces, a străzilor de incintă, a pistei pentru bicicliști și a spațiilor verzi, dar și pentru rețelele de apă, gaze naturale, electrică, iluminat public și pentru o stație de epurare independentă.

În raport cu piața tinta, Parcul Industrial Bistrita Sud se poziționează bine, având în vedere că la nivelul Județului Bistrita Nasaud nu există o structură de sprijinire a afacerilor similară.

Parcul industrial Bistrița Sud are o suprafață de aproximativ 30 de hectare, din care 19,6 hectare sunt disponibile pentru agenții economici interesați, după cum urmează: 4 loturi pentru industrie mare, 11 loturi de 1.400 mp pentru industrie medie, 23 loturi de 400 mp pentru industrie mică, 3 loturi de 3.000 mp pentru servicii și 5 loturi pentru logistică, manipularea materialelor și depozite.

Prin acest parc industrial, municipalitatea și-a propus crearea unei structuri de sprijinire a afacerilor, revigorarea și dezvoltarea economiei locale și chiar regionale, atragerea investițiilor și crearea de noi locuri de muncă în municipiul Bistrița.





- Factorii care vor conduce la succesul parcului industrial sunt:
- Localizarea pe traseul unor magistrale de cale ferata importante. Localitatea Saratel, situata la 2 km de parcul industrial, poate deveni un important centru de transport inter-modal, ceea ce va conduce la dezvoltarea parcului;
 - Utilitati moderne oferite de parc;
 - Calificarea fortei de munca spre activitati cu valoare adaugata mare;
 - Criterii transparente de admitere in parc;
 - Posibilitatile de extindere a suprafetei parcului industrial;
 - Infiintarea unui incubator de afaceri;
 - Calitatea vietii in municipiul Bistrita;
 - Taxa de concesiune si taxa de administrare situate putin sub media nationala;
 - Dezvoltare de legaturi cu organizatii similare din tara si strainatate;
 - Posibilitati de finantare.

4. Viziunea generala a autorității publice locale cu privire la misiunea si obiectivele Societății

Autoritatea publica tutelara se asteapta ca managementul Societății sa fie orientat către dezvoltarea afacerii in conditii de profitabilitate si spre realizarea obiectivului strategic al Societății: revigorarea si dezvoltarea durabila a economiei locale si regionale, cresterea nivelului de trai, prin atragerea investitiilor si crearea de noi locuri de munca.

Viziunea societății realizabila pe termen mediu si lung trebuie sa contureze o companie puternica, al cărei caracteristici sunt transparenta, calitatea si performanta. In acest sens, strategia de dezvoltare a societății trebuie sa fie orientate spre eficienta si eficacitate. Pentru a permite implementarea acestei strategii, se asteapta atingerea unor obiective:

- Crearea unei structuri de sprijinire a afacerilor in zona;
- Atragerea de investitori care prin investitiile create vor genera pe termen mediu noi locuri de munca;
- Promovarea parcului industrial prin abordarea unei atitudini pro-active, chiar agresive;
- Atragerea de afaceri care produc valoarea adăugată mare, care folosesc tehnologie moderna si sunt inovative;
- Atragerea, in special a capitalului autohton, daca se poate chiar local, aceasta este calea spre dezvoltare economica durabila.
- Colaborarea si participarea la actiuni de promovare organizate de autoritatea publica tutelara sau alte entități publice din sfera de activități economice sau administrative;
- Încheierea unor parteneriate cu reprezentanti ai mass-media locala si/sau natională privind promovarea imaginii societății Business Park Bistrita Sud Srl pe piata economica;
- Îmbunătățirea imaginii societății prin asigurarea si mentinerea conformității cu reglementările in domeniu;
- Îmbunătățirea mentalității proactive a personalului si a celor care lucrează in numele societății, in ceea ce priveste calitatea, protectia mediului înconjurător, responsabilitatea sociala si securitatea in munca.



Alături de obiectivele de mai sus, autoritatea publică tutelară așteaptă și îndeplinirea unei serii de criterii de performanță în măsura să asigure îndeplinirea scopurilor strategice ale întreprinderii publice:

- Creșterea cifrei de afaceri;
- Creșterea productivității muncii;
- Creșterea profitului;
- Reducerea cheltuielilor din exploatare;
- Creșterea gradului de ocupabilitate a Parcului Industrial.

5. Mențiuni privind încadrarea întreprinderii publice în una din următoarele categorii de scopuri ale întreprinderii publice, respectiv comercial, de monopol reglementat sau serviciu public

Societatea Business Park Bistrita Sud Srl se încadrează în categoria societăților care acționează cu scop comercial și urmărește să creeze valoare economică.

Societatea operează într-o piață concurențială, ceea ce presupune adoptarea de către viitorul administrator a unui plan de administrare care să urmărească creșterea competitivității, profitabilității, îmbunătățirii calității activelor și a indicatorilor de risc.

6. Politica de dividende și de vărsăminte din profitul net aplicabilă întreprinderii publice

Conform Actului constitutiv al societății, asociatului unic îi revin toate beneficiile societății și suporta pierderile acesteia. Stabilirea profitului net se va face în conformitate cu dispozițiile legale, iar repartizarea și plata dividendelor se va face în cursul anului sau la încheierea exercitiului economic-financiar, potrivit hotărârii Adunării Generale a Asociaților.

7. Politica de investiții aplicabilă întreprinderii publice

Politica de investiții trebuie corelată cu obiectivul strategic al societății: revigorarea și dezvoltarea durabilă a economiei locale și regionale, creșterea nivelului de trai, prin atragerea investițiilor și crearea de noi locuri de muncă.

Planul de investiții al societății trebuie elaborat anual, în baza unei strategii pe termen mediu și lung și trebuie dus la îndeplinire la termenele stabilite, dezideratele principale fiind implementarea până la finele fiecărui an a unor noi proiecte de investiții.

Autoritatea publică tutelară se așteaptă ca acest plan să fie elaborat în baza unei fundamentări tehnico-economice a investițiilor, care să evidențieze rentabilitatea investiției și profitul potențial pentru societate.

8. Dezideratele autorității publice tutelare cu privire la comunicarea cu organele de administrare și conducere ale întreprinderii

Societatea Business Park Bistrita Sud Srl este o societate cu răspundere limitată constituită în baza legii nr. 31/1990-Legea Societăților Comerciale, al cărui asociat unic este Municipiul Bistrita prin Consiliul Local și este considerată o întreprindere publică în sensul dispozițiilor prevăzute la art. 2 pct. 2 lit. b din OUG

nr. 109/2011 privind guvernanta corporativ a întreprinderilor publice cu modificările și completările ulterioare.

Asociatul unic-Municipiul Bistrita prin Consiliul Local este reprezentat de un număr de 7 (sapte) reprezentanti desemnati prin Hotărâre de Consiliul Local, în baza unui Contract de mandat. Acestia vor adopta hotărârile din toate domeniile care cad în competențele Asociatului unic la societatea Business Park Bistrita Sud Srl.

Asociatul unic-Municipiul Bistrita-prin Adunarea Reprezentantilor desemnati de Consiliul Local, îndeplinește următoarele atribuții:

- aproba strategia de dezvoltare a societății;
- numește și revoca administratorul unic al societății, stabilește indemnizația acestuia și îl descarcă de gestiune;
- stabilește competențele și răspunderea administratorului;
- aproba structura organizatorică și numărul de personal al societății, precum și regulamentul de organizare și funcționare;
- aproba programele de activitate și proiectul bugetului de venituri și cheltuieli propuse de administratorul unic;
- aproba bilanțul contabil, contul de profit și pierderi, după analizarea raportului administratorului societății;

Administrarea societății se realizează de un administrator neasociat. Mandatul administratorului este de 4 ani și poate fi reînnoit, în condițiile legii. Revocarea administratorului se poate face prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor.

Indicatorii de performanță din Planul de administrare se raportează trimestrial, stabilirea gradului de îndeplinire se face după aprobarea situațiilor financiare anuale.

Administratorul are obligația să întocmească și să înainteze acționarului unic informațiile din raportările prevăzute de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, comunicarea dintre autoritatea publică tutelată și întreprinderea publică se va face periodic, vizând în principal, dar fără a se limita la gradul de îndeplinire a obiectivelor și la evoluția indicatorilor de performanță.

În cazul imposibilității / abaterii de la îndeplinirea obiectivelor și a indicatorilor de performanță stabiliți în contractele de mandat, administratorul are obligația de a notifica în scris autoritatea publică tutelată cu privire la cauzele care au determinat nerealizarea și impactul asupra obiectivelor și indicatorilor.

9. Așteptări privind calitatea și siguranța serviciilor prestate de întreprinderea publică

Funcțiile managementului calității, pe care acționarul unic-Municipiul Bistrita așteaptă ca administratorul societății Business Park Bistrita Sud Srl să și le asume și să le îndeplinească cu succes, sunt:

- planificarea calității;
- organizarea activităților care asigură calitatea;
- coordonarea activităților prin care se asigură calitatea;
- antrenarea personalului pentru realizarea obiectivelor calității;
- ținerea sub control a calității;



- asigurarea calitatii;
- imbunatatirea calitatii;

La fel de importante ca functiile managementului calitatii sunt principiile managementului calitatii, principii care, intr-o societate condusa de un management performant, inspira in activitate toti angajatii:

- orientarea către clienti;
- leadership;
- implicarea personalului;
- abordarea procesuala;
- abordarea managementului ca sistem;
- imbunatatirea continua;
- managementul pe baza de fapte;
- relatii cu furnizorii reciproc avantajoase.

Se asteapta ca in viitorul mandat administratorul societatii Business Park Bistrita Sud Srl sa faca demersurile necesare integrării mai-sus mentionatelor principii ale managementului calitatii in activitatea cotidiana a întreprinderii, prin:

- setarea unor obiective concrete de calitate pentru angajatii societatii;
- urmărirea activa a atingerii acestor obiective;
- revizuirea tuturor procedurilor operationale pentru a se asigura integrarea acestor principii;
- certificarea ISO;
- maparea proceselor cheie de management, de adăugare de valoare, de asigurare de resurse, de suport si de calitate si identificarea nevoilor de imbunatatire;

10. Așteptări in domeniul eticii, integritatii si guvernantei corporative

Așteptările autorității publice tutelare in domeniul eticii, integritatii si guvernantei corporative au drept fundament câteva valori si principii care trebuie sa guverneze comportamentul etic si profesional al administratorului:

1. Etica manageriala: administratorul societatii vor respecta Codul de Etica adoptat, în termen de 90 de zile de la data numirii sale, cod care, se revizuieste anual, dacă este cazul, cu avizul prealabil, al auditorul intern. In plus, administratorii vor actiona întotdeauna in favoarea intereselor societatii.

2. Profesionalismul: Toate atributiile care revin administratorilor societatii trebuie îndeplinite cu maximum de eficienta si eficacitate, la nivelul de competenta necesar si in cunostinta de cauza in ceea ce priveste reglementările legale.

Administratorii vor face toate diligentele necesare pentru cresterea continua a nivelului lor de competenta si pentru cresterea nivelului de competenta al angajatilor societatii;

3. Impartialitatea si nediscriminarea: principiu conform căruia administratorii sunt obligati sa aibă o atitudine obiectiva, neutra fata de orice interes politic, economic, religios sau de alta natura, in exercitarea atributiilor functiei.

Administratorilor le este interzis sa solicite sau sa accepte, direct ori indirect, vreun avantaj ori beneficiu moral sau material, sau sa abuzeze de functia pe care o au;



4. Libertatea de gândire si de exprimare: principiu conform căruia administratorul poate sa-si exprime si sa-si fundamenteze opiniile, cu respectarea ordinii de drept si a bunelor moravuri;

5. Onestitatea, cinstea si corectitudinea: principiu conform căruia administratorul in exercitarea mandatului trebuie sa respecte, cu maxima seriozitate , legislatia in vigoare;

6. Deschiderea si transparenta: principiu conform căruia activitățile administratorului, in exercitarea mandatului sunt publice si pot fi supuse monitorizării cetățenilor;

7. Confidentialitatea: principiu conform căruia administratorul trebuie sa garanteze confidentialitatea informatiilor care se afla in posesia sa.

In conformitate cu prevederile O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanta corporativa a întreprinderilor publice, republicata, cu modificările si completările ulterioare, activitatea organelor de conducere trebuie sa fie transparenta si accesibila, garantând o buna comunicare.

ooo000ooo