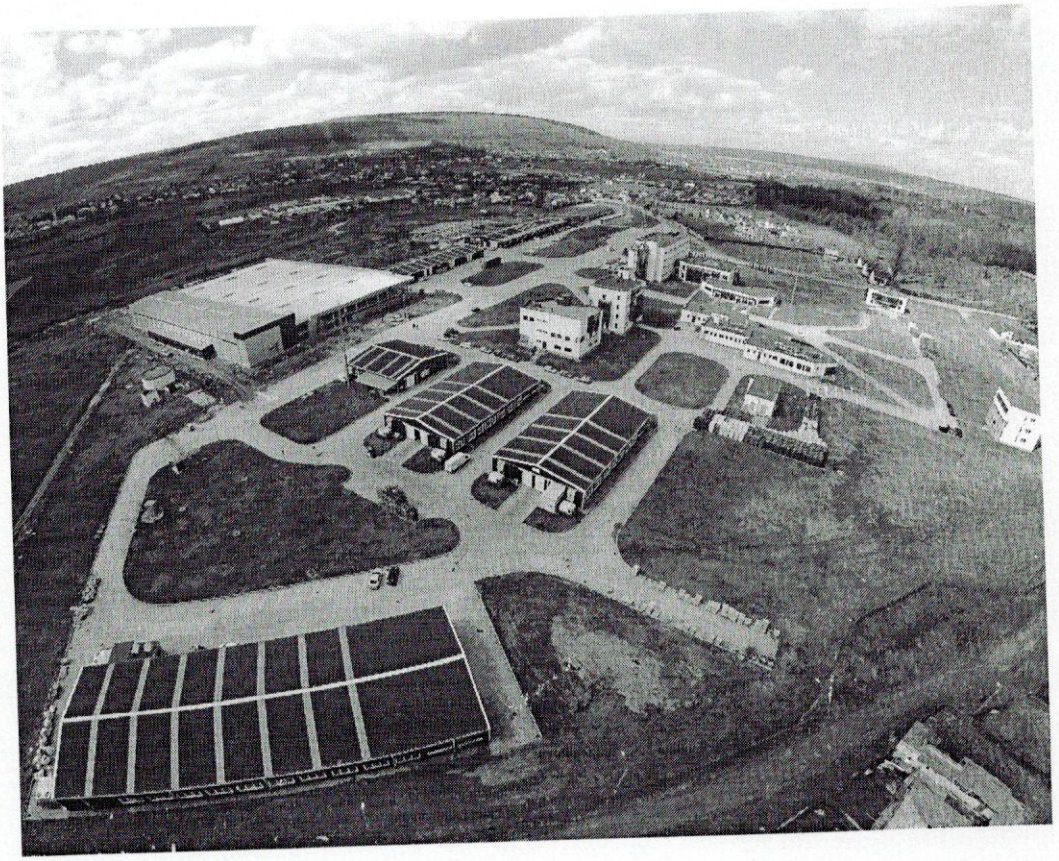
PLAN DE ADMINISTRARE
al Consiliului de administrație
al SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL



2015-2019

CUPRINS

1. INTRODUCERE
   1.1. Despre consiliul de administrație al SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL
   1.2. Despre planul de administrare
   1.3. Despre proiectul PARC INDUSTRIAL HIT

2. PREZENTAREA SOCIETĂȚII
   2.1. Istoric
   2.2. Date de identificare ale societății
   2.3. Obiectul de activitate
   2.4. Patrimoniul
   2.5. Sinteză datelor economice si financiare

3. ANALIZA DIAGNOSTIC
   3.1. Analiza activității de bază
   3.2. Analiza organizațională si resurse umane
   3.3. Patrimoniul aflat în administrare
   3.4. Analiza de mediu
   3.5. Analiza sistemului informational
   3.6. Analiza financiară
   3.7. Analiza juridică
   3.8. Concluzii

4. ANALIZA DE PIAȚĂ
   4.1. Context general
   4.2. Analiza PEST (influența factorilor Politici, Economici, Sociali, Tehnologici)
   4.3. Analiza de piață
   4.4. Analiza SWOT
   4.5. Concluzii

5. PLANUL DE ADMINISTRARE PROPUS
   5.1. Cresterea gradului de ocupare
   5.2. Extinderea suprafeței parcului
   5.3. Programul de reparații si reabilitare pentru patrimoniul aflat în exploatare
   5.4. Optimizarea costurilor de exploatare
   5.5. Planuri de investiții

6. INDICATORI SI CRITERII DE PERFORMANȚĂ

1. INTRODUCERE

1.1. Despre consiliul de administrație al SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL

Componența consiliului de administrație (CA) al SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL a fost stabilită prin HCJ Bacău nr.75/28.05.2015 si prin HCL Hemeiusi nr.7706/2.06.2015, după parcurgerea procedurii de selecție reglementată prin OUG nr.109/2011 privind guvernanța corporativă. Componența nominală a consiliului de administrație este următoarea:

1. Tăbăcaru Ion - administrator neexecutiv și independent si președinte al Consiliului de administrație;
2. Fantază Ciprian-Gabriel - administrator neexecutiv, funcționar public din aparatul de specialitate al Consiliului Județean Bacău, membru al consiliului de administrație;
3. Mănăilă Gheorghe - administrator neexecutiv și independent, membri ai consiliului de administrație;
4. Drăgușanu Vasile - administrator neexecutiv și independent, membri ai consiliului de administrație;
5. Iordache Adrian-Bogdan - administrator neexecutiv, membru al consiliului de administrație.

Durata mandatului consiliului de administrație este de 4 (patru) ani, respectiv pe perioada 2015 – 2019, cu posibilitatea ca la expirarea acestei perioade mandatul membrilor Consiliului de administrație să poată fi reînnoit , potrivit legii.

1.2. Despre planul de administrare

Prezentul plan de administrare a fost elaborat, în acord cu prevederile art. 30 (1) din OUG 109/2011 privind guvernanța corporativă, de către consiliul de administrație.

Scopul planului de administrare este acela de a descrie strategia de administrare a societății pe durata mandatului consiliului de administrație, în vederea atingerii obiectivelor și indicatorilor de perfomanță stabiliți prin contractul de mandat.

Conform OUG 109/2011 termenul de realizare a planului de administrare este de 90 zile de la data numirii, respectiv până la data de 26.08.2015. În acest sens, consiliul de Administratie va transmite Adunării Generale a Acționarilor (AGA) planul de administrare până la acea dată, în vederea analizării si aprobării.
Anexa la contractele de administrare conținând indicatorii si criteriile de performanță va fi definitivata concomitent sau imediat dupa aprobarea planului de administrare si va contine indicatorii si criteriile de performanță propusi prin plan.

1.3. Despre proiectul PARC INDUSTRIAL HIT

H.I.T. Park (Hemeiuș Information Technology) este un proiect de infrastructură de afaceri, promovat de către Consiliul Județean Bacău și Consiliul Local Hemeiuș sub denumirea *„Parc de dezvoltare a infrastructurii de afaceri pentru întreprinderile mici și mijlocii și întreprinzătorii privați”*, în cadrul programului Phare 2000 CES, fiind unul din cele 128 de

proiecte de infrastructură locală şi regională, finanţate de către Uniunea Europeană şi Guvernul României, prin acest program.

Prin Hotărârea Consiliului Judeţean Bacău nr.28/24.05.2001 si prin Hotărârea Consiliului Local Hemeius nr.23/31.05.2001, cele două entităţi ale administraţiei publice locale decid asocierea în vederea realizării acestui proiect.

Contractul de asociere între Consiliul Judeţean Bacău şi Consiliul Local Hemeiuş a fost încheiat în luna iunie 2001, având drept obiect realizarea în comun a proiectului, exploatarea în comun a obiectivului şi constituirea unei societăţi comerciale care să aibă ca unic obiect de activitate administrarea obiectivului *„Parc de dezvoltare a infrastructurii de afaceri pentru întreprinderile mici şi mijlocii şi întreprinzătorii privaţi"*.

Proiectul promovat a fost acceptat spre finanţare în anul 2001, iar lucrările de construire a obiectivului au început în anul 2002. Procesul-verbal de recepţie finală a lucrării *Parcul Industrial HIT-Hemieuş*, autorizată cu autorizaţia nr.36/22.03.2002, eliberată de către Consiliul Judeţean Bacău, a fost semnat pe data de 13.09.2006.

Protocolul încheiat pe data de 21.06.2005 între Ministerul Integrării Europene, în calitate de Autoritate Contractantă şi Consiliul Judeţean Bacău, în calitate de Beneficiar Local, are ca obiect predarea de către Ministerul Integrării a investiţiei obţinute ca rezultat al implementării Proiectului PHARE cu numărul de contract RO 007.02.03.01, cu titlul *Parcul Industrial HIT, Hemeiuş- Dezvoltarea infrastructurii de afaceri pentru IMM-uri şi investitori particulari în Bacău*.

Prin HCJ nr.80/24.06.2005, Consiliul Judeţean Bacău a aprobat preluarea investiţiei cu titlul *Parc Industrial HIT, Hemeiuş- Dezvoltarea infrastructurii de afaceri pentru IMM-uri şi investitori particulari în Bacău*, menţionându-se la art.2 că " exploatarea investiţiei se face de către SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL Bacău, societate constituită de autorităţile administraţiei publice locale autonome – Consiliul Judeţean Bacău şi Consiliul Local al comunei Hemeiuş- în acest scop."

Prin HCJ nr.35/30.03.2007, Consiliul Judeţean Bacău a aprobat "preluarea în domeniul public al judeţeului Bacău a investiţiei obţinute ca rezultat al implementării Proiectului PHARE- RO 007.02.03.01, cu titlul *Parc industrial HIT Hemeiuş- Dezvoltarea infrastructurii de afaceri pentru IMM-uri şi investitori particulari în Bacău.*„ Art.2 precizează că "parcul industrial va fi administrat de către SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL, înfiinţată de **autorităţile** administraţiei publice locale autonome Consiliul Judeţean Bacău şi Consiliul Local al comunei Hemeiuş."

2. PREZENTAREA SOCIETĂŢII

2.1. Istoric

În vederea administrării parcului industrial, prin HCJ Bacău nr.87/25.08.2003 si prin HCL Hemeius, a fost constituită o societate de administrare, SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL, având obiect unic de activitate administrarea parcului industrial. Forma de organizare a societatii este de "societate cu răspundere limitată – s.r.l" şi are doi asociaţi, CJ Bacău (91,61%) şi CL Hemeiuş (8,39%). Procentele de participare în cadrul societăţii sunt aceleasi cu cele prevăzute în contractul de asociere încheiat la momentul iniţierii proiectului.

Pe data de 26.04.2007, a fost încheiat, pentru o perioadă de 4 (patru) ani contractul de administrare nr. 3614, între Judeţul Bacău, prin reprezentantul său legal – Dragoş Benea

- în calitate de președinte al Consiliului Județean Bacău, denumit proprietar și SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL, reprezentată de directorul general, Adrian Iordache, denumit administrator, prin care „ proprietarul transmite administratorului dreptul de administrare asupra bunurilor imobile aparținând domeniului public al județului Bacău." Prin actul adițional nr.1, încheiat pe data de 23.03.2009, valoarea obiectivului a fost majorată, în urma realizării unor lucrări de investiții care au avut drept scop creșterea capacității de alimentare cu energie electrică a Parcului Industrial HIT, Hemeiuș, Bacău. Prin actul adițional nr.2, aprobat prin HCJ Bacău nr.63/20.04.2011, conform art. 1 „se prelungește durata Contractului de Administrare nr.3614/26.04.2007 pe o durată de 30 de ani de la data semnării prezentului act adițional." Acest act adițional a fost aprobat prin HCL Hemeiuș nr.45/29.06.2011.

2.2. Date de identificare ale societății

SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL este o societate comercială cu răspundere limitată, înregistrată la Registrul Comerțului Bacău cu nr. J04/1461/2003, având cod unic de înregistrare 15904533.

SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL are sediul social în localitatea Hemeiuș, str. Gării, nr. 100, corp administrativ G1, județul Bacău; este societate plătitoare de TVA și impozit pe profit.

Prin Ordinul de Ministru publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 310/29.05.2013, societatea a obţinut titlul de parc industrial.

Societatea comercială PARC INDUSTRAIL HIT SRL, se organizează şi funcţionează în conformitate cu:

- Legea 31/1990 privind societăţile comerciale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea 186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale;
- Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului 109/2011 privind guvernanţa corporativă a întreprinderilor publice.

Valoarea capitalului social subscris şi vărsat al este de 1.861.000 lei, cu următoarea componenţă:

- 92% Consiliul Judeţean Bacău reprezentând un aport de 1.712.120 lei;
- 8% Consiliul Local Hemeiuş reprezentînd un aport de 148.880 lei.

2.3. Obiectul de activitate

Domeniul de activitatea este prestări de servicii, iar obiectul unic de activitate il constituie „Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract" – CAEN 6832.

2.4. Patrimoniul

Patrimoniul propriu al societăţii PARC INDUSTRIAL HIT SRL este format din bunuri proprii (mobilier, aparatura de birou, autoturisme), cu o valoare totală de 222.873 lei.

Societatea are în administrare un patrimoniu public, care constă în bunurile aflate în administrare societăţii în baza contractului de administrare nr. 3614 din 26.04.2007, alcătuit din clădiri de birouri, hale de producţie, reţele de apa, retele electrice, reţele canalizare, reţele telefonice, reţele de gaze naturale, terasamente, drumuri, platforme şi parcări.

La momentul actual valoarea patrimoniului public actualizată conform prevederilor legale este este de 30.689.305,36 lei.

2.5. Sinteză date economice si financiare

Principalii indicatori realizaţi în ultimii 5 ani de activitate de către societatea PARC INDUSTRIAL HIT SRL:

-lei-

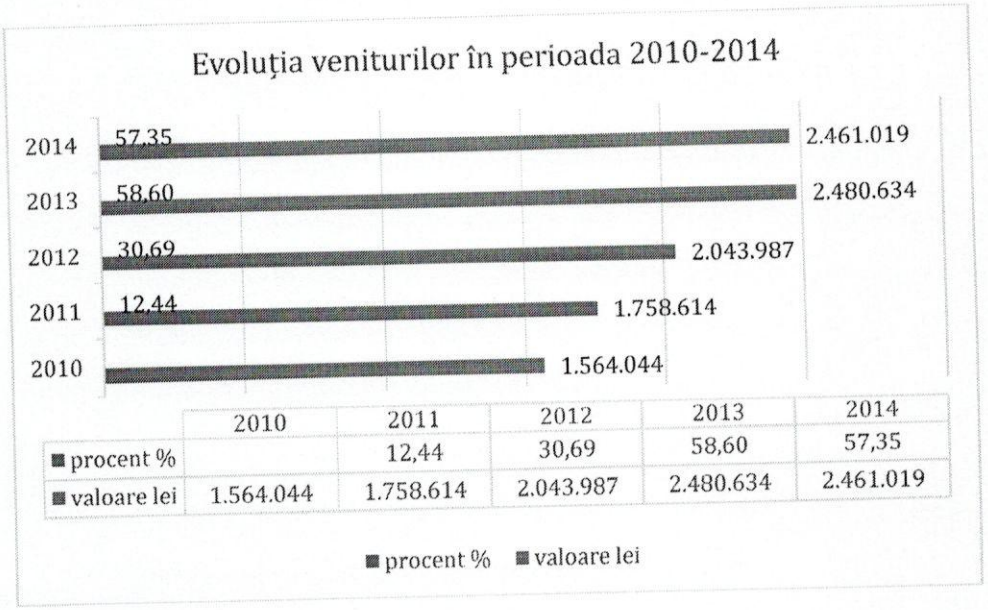
Indicatori	2010	2011	2012	2013	2014
Venituri din exploatare	1.564.040	1.758.612	2.043.134	2.480.634	2.461.019
Cheltuieli de exploatare	1.630.461	1.756.679	2.041.598	2.432.302	2.251.085
Rezultat din exploare	-66.421	1.933	1.536	48.332	209.934
Venituri financiare	4	2	853	0	0
Cheltuieli financiare	0	0	0	0	0
Rezultat financiar	4	2	853	0	0
Venituri totale	1.564.044	1.758.614	2.043.987	2.480.634	2.461.019
Cheltuieli totale	1.630.461	1.756.679	2.041.598	2.432.302	2.251.085
Rezultat brut	66.417	1.935	2.389	48.332	209.934
Rezultat net	72.867	1.935	2.389	48.332	209.934

Înfiinţată în anul 2003, societatea a înregistrat până în anul 2010 pierderi financiare. Perioada 2003 – 2005 a fost o perioadă premergătoare activității operaționale propriu-zise, administrarea efectivă a parcului începând cu luna iunie 2005, dată în care parcul a fost preluat efectiv în administrare. Rezultatele negative din perioada respectivă se justifică prin lipsa clienţilor (generatori de venituri pentru societate) şi efectuarea cheltuielilor curente, mai mari decât sursele de finanţare. Începând cu anul 2011, creşterea gradului de ocupare al parcului a condus la obţinerea de rezultate pozitive, performanţa financiară obţinută repartizându-se pentru acoperirea pierderilor din anii precedenţi.

Societatea a înregistrat o creștere constantă a performanței economice de la o pierdere în sumă de 72.867 lei în anul 2010, la un profit net de 209.934 lei în anul 2014.

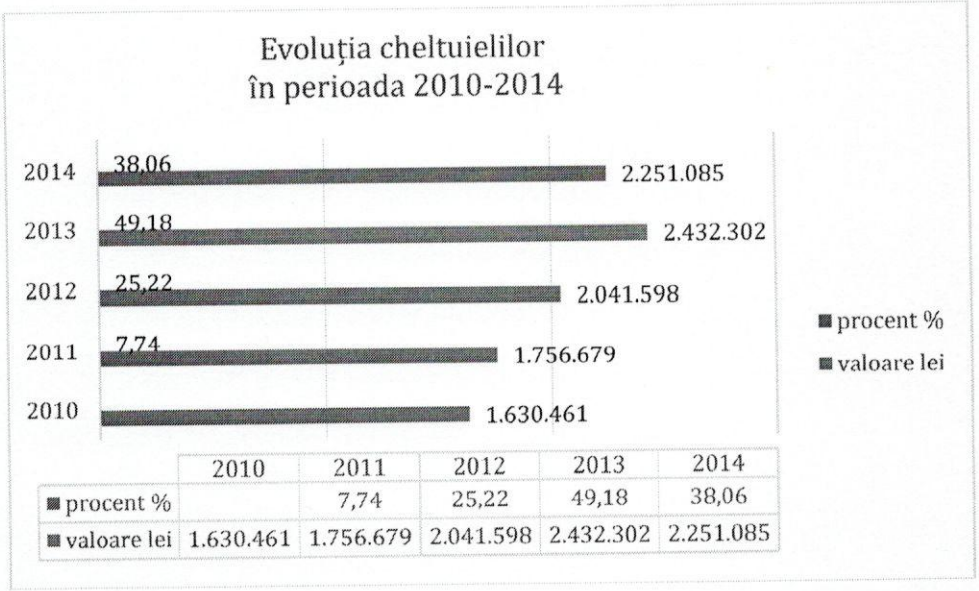
Structura si evoluția veniturilor este prezentată sintetic mai jos:

Tipul de venituri	Valoare -lei-	Pondere %
Venituri din servicii prestate, din care:	**1.425.349,85**	**57,92**
- energie electrica	1.286.584,36	52,28
- gaz metan	121.297,23	4,93
- apa	17.468,26	0,71
Venituri din redevente, locatii si chirii, din care:	**979.350,61**	**39,79**
- venituri din chirii	687.714,87	27,94
- venituri din taxa pe servicii	291.635,74	11,85
Alte venituri din exploatare, din care:	**56.318,08**	**2,29**
- venituri din penalitati	55.510,59	2,26
- alte venituri din exploatare	807,49	0,03
TOTAL	**2.461.018,54**	**100,00**



Structura cheltuielilor si evoluția acestora este prezentată mai jos:

Tipul de cheltuieli	Valoare	Ponderea
	-lei-	%
Cheltuieli privind combustibilii	3.133,06	0,139
Cheltuieli privind piesele de schimb	40.188,95	1,785
Cheltuieli privind alte materiale consumabile: consumabile birou, materiale pt reaparaţii	14.922,03	0,663
Cheltuieli privind materialele de nat ob.de inv.	2.275,00	0,101
Cheltuieli privind energia, gazul şi apa	1.473.433,57	65,454
Cheltuieli de întreţinere şi reparaţii	60.142,79	2,672
Cheltuieli cu primele de asigurare	44.787,25	1,990
Cheltuieli privind comisioanele şi onorariile	2.649,70	0,118
Cheltuieli de protocol, reclamă şi publicitate	3.981,93	0,177
Cheltuieli cu transportul de bunuri si de personal	29,00	0,001
Cheltuieli cu deplasări, detaşari şi transferari	2.806,28	0,125
Cheltuieli postale şi taxe de telecomunicaţii	51.771,31	2,300
Cheltuieli cu serviciile bancare şi asimilate	2.658,50	0,118
Alte cheltuieli cu servicii prestate de terţi	201.872,92	8,968
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si vars. asim.	2.262,27	0,100
Cheltuieli cu salariile personalului	225.876,00	10,034
Cheltuieli priv.asigurarile şi protecţia socială	60.392,00	2,683
Alte cheltuieli de exploatare: servicii de pază, salubritate, dezăpezire, dezinfecţie, etc	49.131,70	2,183
Chelt.de expl.privind amortizarea imobilizarilor	8.770,70	0,390
TOTAL	**2.251.084,96**	**100,000**



	2010	2011	2012	2013	2014
procent %		7,74	25,22	49,18	38,06
valoare lei	1.630.461	1.756.679	2.041.598	2.432.302	2.251.085

3. ANALIZA DIAGNOSTIC

3.1. Analiza activității de bază

Activitatea de bază a societăţii constă în administrarea Parcului Industrial HIT, domeniu public, proprietate a Consiliul Judeţean Bacău şi UAT Hemeiuş. Proprietarul întregii infrastructuri construite în cadrul proiectului (clădiri, căi de acces, parcări, rețele de utilități, echipamente) este CJ Bacău, iar proprietarul terenului este CL Hemeiusi. Administrarea se face în baza contractului de administrare nr. 3614 din 26.04.2007 încheiat cu Consiliul Judeţean Bacău şi a bugetelor de venituri şi cheltuieli întocmite de societate şi aprobate de cei doi asociați.

Activitatea de administrare presupune întreţinerea clădirilor, a căilor de acces si a infrastructurii de utilități existente în vederea desfăşurării activităţilor economice din cadrul parcului în bune condiții, menţinerea acestora la standarde optime de funcţionare, realizarea de lucrări de reparații si intervenții, lucrări de reabilitare, asigurarea furnizării de utilități (energie, gaz, apă, comunicații, iluminat public) în parametrii optimi, precum si asigurarea serviciilor de pază, salubritate, deratizare, dezăpezire si întreținere a spațiilor verzi.

Societatea are încheiate contracte de închiriere cu rezidenţii parcului, preţurile convenite fiind exprimate în valută (euro), iar facturarea se face în lei la cursul BNR din ziua întocmirii. Contractele prevăd, cuantumul chiriei, precum şi recuperarea cheltuielilor cu serviciile comune (în principal pază, salubritate, dezăpezire, asigurare si iluminat public, întreținerea rețelelor de utilități), denumită „taxă pe servicii", precum şi condiţii de păstrare şi conservare a patrimoniului public.

Modelul de contract de închiriere precum si tarifele de închiriere ale spațiilor au fost aprobate prin hotărâri ale CJ Bacău si CL Hemeius.

Veniturile societăţii sunt reprezentate de:

- veniturile din chirii şi taxă de servicii;
- venituri din recuperarea cheltuielilor cu utilitățile clienților;
- venituri din penalități de întârziere.

Referitor la cheltuielile societăţii, acestea sunt efectuate în conformitate cu Bugetele de Venituri şi Cheltuieli aprobate la începutul fiecărui an fiscal de către Consiliul Județean Bacău. Societatea aplică proceduri specifice privind execuția bugetară pe fiecare trimestru în vederea încadrării în limitele aprobate.

Cheltuielie de exploatare cuprind:

- cheltuieli cu utilităţi (energie, apă, gaz);
- cheltuilie cu servicii de pază, salubritate, etc;
- cheltuieli cu întreţinerea patrimoniului public;
- cheltuieli cu asigurarea patrimoniului public;
- cheltuieli cu salariile şi asigurările sociale aferente;
- cheltuielile generale de administrare, respectiv comunicaţii, combustibili, consumabile si birotică.

Colectarea veniturilor şi cheltuielilor se face conform Legii Contabilităţi nr. 82/1990, cu modificările şi completările ulterioare, prin departamentul contabilitate şi auditul intern.

Spațiile disponibile pentru închiriere din cadrul parcului sunt de 3 tipuri:

- spații industriale de tip hală industrială;
- spații de tip office;
- spații destinate serviciilor.

La sfârșitul anului 2014, gradul de ocupare efectivă al parcului era de 71%, din care:

- 4.418 mp spații industriale;
- 1.116 mp spații de tip office si servicii.

Prețul de închiriere al acestor spații este de 2 euro/mp/lună + 0,5 /mp/lună taxa de servicii + TVA. Prețurile de închiriere si valoarea taxei de servicii sunt stabilite prin hotărâri ale celor doi asociați.

Pe lângă sumele încheiate din închirierea acestor spații, societatea de administrare încasează taxa de servicii pentru o suprafață de 5.369 mp ocupată de firma Vimercatti cu hale de producție ridicate din fonduri proprii, pe un teren aflat în incinta parcului, concesionat de la CL Hemeiusi care este proprietarul terenului. În schimbul achitării acestei taxe de servicii, clientul beneficiază de acces la infrastructura de utilități a parcului si de serviciile conexe (pază, salubritate, dezăpezire).

La sfârsitul anului 2014, în cadrul HIT PARK activau un număr de 11 agenți economici, care însumau un total de 640 angajați.

Cifra de afaceri cumulată a firmelor din HIT PARK, pentru anul 2014, a fost de aproximativ 28.000.000 euro. Investițiile realizate de către clienți până la această dată depășesc valoarea de 15.000.000 euro (aprox. 7.000.000 euro investiții în construcții noi și peste 8.000.000 euro investiții în linii și echipamente de producție).

Continuând demersurile procedurale demarate în cursul anului anterior, în anul 2014, SC TECNOSTAMP TRIULZI EST EUROPE SRL, un alt client al parcului, a început extinderea bazei de producție proprii din cadrul parcului, prin concesionarea unei suprafețe de teren de la UAT Hemeiuș și începerea lucrărilor de construire a unei hale proprii de 8500 mp. Construcția halei este în desfășurare, conform termenelor planificate. Conform noilor estimări, termenul de punere în funcțiune a noii investiții este luna septembrie 2015. Valoarea estimată a acestei investiții este de aproximativ 3.500.000 euro, iar numărul locurilor de muncă nou create în următorii 3 ani este de aproximativ 100.

3.2. Analiza organizaţională si resurse umane

În cadrul SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL personalul este organizat în următoarele compartimente:

- management;
- financiar-contabil;
- resurse umane;
- administrativ;
- mentenanţă.

Numărul total al posturilor, la nivelul lunii iunie 2015, este de 11. Compartimentul Administrativ are cel mai mare număr de posturi, respectiv 4, urmat de compartimentul Mentenanţă cu un număr de 3 posturi. Anumite activităţi, cum ar fi cele legate de achiziţii, relaţiile cu clienţii, administrarea contractelor de închiriere, sunt atribuite, prin fişa postului, personalului existent.

De la debutul fazei operaţionale a Parcului industrial HIT, respectiv din anul 2005, până în prezent, fluctuaţia de personal a fost redusă, numărul angajaţilor oscilând între 9 – 11. În primii ani de activitate, când s-a impus o activitate evidentă de marketing şi publicitate care să promoveze oferta parcului în rândul agenţilor economici, în organigrama societăţii existau şi compartimente cu atribuţii de marketing, relaţii publice si vânzări. Ulterior, odată cu creşterea constantă a gradului de ocupare al spaţiilor din cadrul parcului, dar şi din cauza restricţiilor bugetare, aceste posturi au fost desfiinţate, volumul de activitate crescând mai ales în cadrul compartimentelor Administrativ şi Mentenanţă. Acestea sunt foarte solicitate în menţinerea infrastructurii la standarde optime de funcţionare, mai ales că, odată cu trecerea timpului, nevoile de reabilitare, reparaţii, investiţii, care să menţină baza materială la standarde optime de funcţionare, este în continuă crestere.

Comparativ cu volumul si întinderea activităţilor specifice de exploatare, subdimensionarea echipei la nivelul compartimentului întreţinere si mentenanţă, reprezintă în continuare principala problemă cu care se confruntă societatea de administrare.

Principii care stau la baza politicii de dezvoltare a resurselor umane

În concordanţă cu obiectivul general al SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL de a administra Parcul industrial HIT în condiţii de performanţă, eficacitate şi eficienţă, printr-o abordare generală pro-client, politica de resurse umane a fost şi este focalizată pe direcţia evidenţierii şi dezvoltării potenţialului uman existent, astfel încât acesta să îşi exercite atribuţiile într-un mod profesionist.

Strategia privind resursele umane este integrată în strategia de dezvoltare a societăţii şi urmăreşte ca, prin intervenţiile asupra resurselor umane ca organizare, recrutare şi selecţie, performanţă, dezvoltare, să răspundă cerinţelor generate de atingerea obiectivelor de performanţă stabilite. Scopul este de a asigura o forţă de muncă instruită şi motivată, care să contribuie, prin continua îmbunătăţire a performanţelor individuale şi de echipă, la atingerea obiectivelor societăţii.

Relaţia cu angajaţii va avea la bază următoarele linii directoare:

- **stabilitate şi motivare** – angajaţii vor fi motivaţi în mod pozitiv să desfăşoare o activitate de calitate, va fi menţinut un climat organizaţional favorabil defăsurării în bune condiţii a activităţilor curente;
- **armonizarea intereselor**- organizarea de întâlniri de lucru periodice cu coordonatorii compartimentelor, pentru armonizarea activităţii acestora, dar şi

pentru adoptarea unor măsuri operative de a veni în întâmpinarea nevoilor exprimate de angajaţi.

3.3. Analiza patrimoniului aflat în administrare

O situație centralizată a patrimoniului public aflat în administrare este prezentată în tabelul următor. Codificarea clădirilor este codificarea din proiectul inițial înaintat spre finanțare.

Nr crt	Denumire obiectiv	Valoare de inventar	Date de identificare
1	Cladire A/A1-Zona de Servicii si Productie Software pt IMM-uri	8.150.637,87	A-cladire P+3E A1-cladire P+1E Ac=1450 mp; Adc= 3967 mp;
2	Cladirea B1 Hala mica	450.187,88	B1-hala de productie P Ac=380 mp
3	Cladirea B2 Hala medie	764.543,20	B2-hala de productie P Ac=810 mp
4	Cladirea B2' Hala medie	761.632,52	B2' - hala de productie Ac=810 mp
5	Cladirea B3 Hala mare	1.180.772,96	B3-hala de productie Ac=1210 mp
6	Cladirea B4 Depozit general	1.673.651,06	B4-depozit general Ac=1732 mp
7	Cladirea C - Spatii de productie si Servicii pt. Companii I.T.	1.226.296,26	C-cladire P+1E Ac=216 mp
8	Cladirea D2-Centru de instruire I.T.	912.726,61	D2-cladire P + 2E Ac=180mp;Adc=568,72mp
9	Cladirea F1-Servicii pentru subcontractanti	1.040.134,90	F1-cladire P Ac = 500 mp
10	Cladirea F2 -Servicii comercial-alimentatia fast-food cantina	2.132.060,58	F2-cladire P Ac= 500 mp
11	Cladirea G1-Centru administrativ	2.076.452,79	G1 - cladire P + 3E Ac = 345 mp;Adc=1216mp
12	Cladirea G2 -Centru de Afaceri	1.787.866,83	G2- cladire P + 3E Ac=292 mp; Adc= 1047mp
13	Cladirea H4 - post transformare	239.704,50	H4 - cladire P
14	Statie clorinare	46.489,84	Q = 11 - 25mc/h
	Retea apa,	425.974,58	Aductiune 2 x Dn 75 mm L=210m Retele distributie: Dn 110 mm L = 905 m Dn 140 mm L = 440 m

15	Rezervor apa - H3	74.250,00	Dn 160 mm L = 15 m Dn 150 mm L = 455 m Bransamente Dn 50 - 90 L=360m Rezervor de inmagazinare 1bc V = 300 mc Camera vanelor+grup pompe Tablouri electrice+automatizari
16	Retele electrice	2.913.779,60	***A.Racord electric*** Retele aeriene OL-AL 70mm^2,L=700m Retele subterane-cablu 20 kw= 150mm^2 ; L=360 m; Transformator 1000 kwa-20/0,4 Kw = 1 buc; Racorduri electrice subterane L= 440 m ; Generator electric 1 buc; Rezervor de combustibil pt.Generator=1buc Retele electrice de joasa tensiune in interiorul parcului L=4490 m; Racord LEA 20 kV Contor electronic trifazat ALPHA Power 3 buc traf TC 100/5/5A, 20kV-3 buc traf TT 20/0,1 kV ***B.Iluminat perimetral exterior*** Stâlpi de otel L= 9m, 65 buc Cablu electric subteran L=3607m Corpuri de iluminat = 77 buc ***C.Iluminat exterior in incinta*** Stâlpi de otel L = 5m, 60buc; Corpuri de iluminat = 60 buc; Cablu electric subteran

			L=1810m
17	Retele canalizare	1.558.367,80	***A.Canalizare menajera*** Retele-racorduri L = 1,53Km Camine vizitare - buc = 46 Statie pompare ape uzate 1 buc Conducta de refulare L=4,5Km ***B.Canalizare pluviala*** Retele+racorduri Dn 200-400mm L=1,675 Km Camine de vizitare buc = 35 Conducta de refulare DN 300mm L=900 m
18	Retea de telefonie	571.794,72	Cablu telefonic - 100x2x0,5 L = 35 m; Cablu telefonic - 50x2x0,5 L= 448 m Cablu telefonic - 30 x 2 x 0,5 L= 1473m Cablu telefonic - 10 x 2 x 0,5 L= 742 m cablu TV L = 1350 m
19	Retele gaze naturale	165.904,51	Retele din PEHD,d = 110x10mm L = 365 m Idem Dn = 90 mm L = 426 m Idem Dn = 63 mm L = 212 m
20	Terasamente + Drumuri, platforme, parcari	2.536.076,35	Drumuri,platforme si parcari S = 27772,53 mp
	TOTAL	**30.689.305,36**	

Probleme principale

La sfârșitul anului 2014, a fost efectuată ultima evaluare tehnică si funcțională asupra acestui patrimoniului, în vederea identificării principalelor probleme tehnice existente si pentru identificarea factorilor de risc care pot afecta funcționalitatea clădirilor si rețelelor de utilități, în vederea implementării unei strategii optime de remediere.

Probleme deosebite le ridică clădirea A. Aceasta are o suprafață construită de 1407 mp si o suprafață desfășurată de 3967 mp, fiind destinată activităților de tip office. Hidroizolația acoperișului acestei clădiri este compromisă în totalitate. Apa a străpuns stratul termoizolant și foliile bituminoase pe întreaga suprafață, ceea ce impune îndepărtarea tuturor straturilor de hidroizolație și termoizolație până la placa de beton. Acumularea apei sub hidroizolație în cantități mari, a provocat infiltrații considerabile la nivelul planșeului de la etajul III și degradări ale zidăriei și ale parchetului în unele birouri, în special pe tronsoanele de ape pluviale. Acoperișul prezintă probleme

accentuate în zona aticului și în zonele de unde sunt montate echipamentele de climatizare. La interior se înregistrează infiltrații la nivel de pardoseală a apei prelinse prin montanții tâmplăriei de aluminiu, în zona îmbinării peretelui cortină cu fațada (casa liftului). Distrugerea sistemului de hidroizolație și infiltrațiile substanțiale poate pune în pericol și structura de rezistență a clădirii.

Aceste probleme apărute în timp datorită unei soluții de proiectare prost alese, trebuiesc remediate în regim de urgență deoarece stadiul de degradare este foarte avansat, iar problemele apărute afectează funcționalitatea acestora, structura de rezistență a clădirii, instalațiile si finisajele interioare precum si securitatea oamenilor care lucrează în interiorul clădirii.

Probleme deosebite prezintă si fațada clădirii A, unde la doar 3 ani din momentul expirării perioadei de garanție au început să se desprindă suprafete importante din placajul decorativ cu care este acoperită clădirea. Găsirea unei alte soluții tehnice pentru refacerea fațadelor clădirii este foarte importantă, deoarece în acest moment o suprafață foarte mare de fațadă este expusă direct intemperiilor, problemă care determină în timp erodarea si afectarea fațadei si a structurii de rezistență.

O altă problemă majoră cu care se confruntă administrația parcului se referă la eficiența energetică a tuturor clădirilor din incinta parcului. Lipsa unei anvelopări termice la clădirile existente determină costuri energetice de exploatare ridicate atât pentru clienții parcului, cât si pentru administrație, la aceasta adăugându-se si degradarea accentuată a fațadelor.

Cele mai mari costuri de mentenanță au fost si sunt generate de menținerea în parametri optimi de funcționare a sistemelor vitale (alimentare cu energie electrică, sistemele de încălzire/răcire, sistemul de evacuare ape menajere, curenți slabi, comunicații).

Pentru toate clădirile din parc, încălzirea/răcirea se realizează prin sisteme de tip chiller. Aceste sisteme funcționează în regim aproape continuu, iar pe măsura trecerii timpului întreținerea si repararea lor devine din ce in ce mai costisitoare. Principalele probleme sunt generate de:

- uzura accentuată a echipamentelor;
- lipsa pieselor de schimb – marea majoritate nu se mai fabrică si trebuie găsite soluții alternative;
- consumuri energetice mari (clasa energetică C, D);
- pierderi tehnologice.

3.4. Analiza de mediu

SC Parc Industrial HIT SRL nu desfășoară în nume propriu activități care să aibă impact asupra mediului înconjurător.

Societatea are încheiat contract de colectare a deseurilor cu firma de salubritate SOMA, firmă care asigură colectarea centralizată a deseurilor menajere din cadrul parcului. Functie de specificul activității, clienții care desfășoară activități industriale au încheiate contracte separate de colectare a deseurilor industriale specifice cu firme specializate de colectare a deseurilor.

Colectarea apelor menajere din interiorul parcului se face în mod centralizat într-o stație de pompare proprie, din care ulterior apele sunt pompate în sistemul centralizat de canalizare al municipiului Bacău.

Pentru alimentarea cu apă potabilă si pentru canalizare SC Parc Industrial HIT SRL are încheiat contract cu compania de apă CRAB SA.

În cadrul parcului nu se execută si nu se acceptă desfăsurarea activităților care presupun eliminarea de noxe.

3.5. Analiza financiară

Diagnosticul financiar este abordat atât din perspectiva dificultăţilor efective sau potenţiale şi cărora trebuie să li se găsească soluţii preventive sau curative, dar şi dintr-o perspectivă ofensivă, în pregătirea deciziilor strategice sau tactice ale societăţii.
Tipuri de diagnostic financiar identificate în cadrul societăţii Parc Industrial HIT SRL:

- diagnosticul de criză - problemele firmei impun o dozare a costurilor curente în aşa manieră încât să nu producă dezechilibre de trezorerie şi neîncadrarea în bugete aprobate. Apariţia dificultăţilor temporare de plată indică avertizări privind aprovizionarea, continuarea activităţii firmei, dar şi cumularea de accesorii pentru neplata în termen a datoriilor;
- diagnosticul de control atât intern cât şi extern este abordat într-o manieră preventivă şi prudentă, în vederea identificării de soluţii previzibile care să evite dezechilibre în ceea ce priveşte performanţa economică şi evoluţia entităţii.

Analiza principalilor indicatori finaciari.

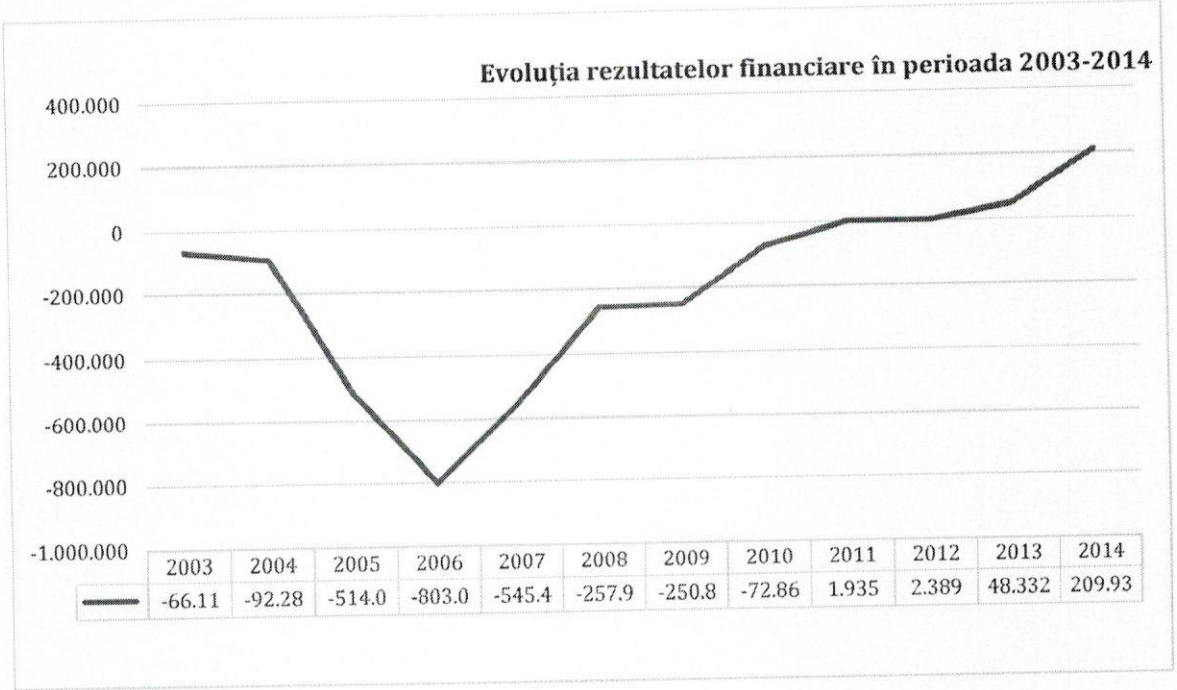
✓ *Indicatorii de profitabilitate* - analiza performanţei şi profitabilităţii pe baza contului de profit şi pierdere.

La nivelul anului 2014 performanţa economică o putem exprima prin indicatorii de profitabilitate:

1. Rentabilitatea capitalului angajat = $\frac{\text{Profit inaintea platii dob. si impoz. pe profit}}{\text{Capital angajat}}$ = 10,84%

2. Marja bruta din vanzari = $\frac{\text{Profitul din exploatare x 100}}{\text{Cifra de afaceri}}$ = 8,73%

Performanţa economică pe baza contului de profit şi pierde în perioada 2003-2014 este redată schematic în graficul de mai jos.



✓ *Indicatori de lichiditate:*

a) Indicatorul lichidității curente (indicatorul capitalului circulant) = Active curente / Datorii curente = 0,46

b) Indicatorul lichiditatii imediate (indicatorul test acid) = Active curente - Stocuri / Datorii curente = 0,46

✓ *Indicatori de activitate*

a) Viteza de rotație a debitelor-clienti = Sold mediu clienți x 365 / Cifra de afaceri = 34 zile

b) Viteza de rotație a creditelor-furnizori = Sold mediu furnizori x 365 / Achiziții de bunuri fara servicii (sau CA) = 56 zile

c) Viteza de rotație a activelor imobilizate = Cifra de afaceri / Active imobilizate = 157

d) Viteza de rotatie a activelor totale = Cifra de afaceri / Total active = 7

Concluzii

Din perspectiva celor 5 ani consecutivi analizați din punct de vedere al principalilor indicatori, putem concluziona faptul că societatea are o evoluție ascendentă a veniturilor obținute, datorită creșterii numărului de rezidenți, dar și a suprafeței spațiilor ocupate în cadrul Parcului Industrial.

Tendința de creștere se poate menține, prin creșterea gradului de ocupare a parcului, prin extinderea parcului si crearea unor noi zone de dezvoltare, cât și prin menținerea costurilor din exploatare la un nivel otimizat.

De asemenea, prin creșterea vitezei de rotație a debitelor clienți se poate obține o creștere a indicatorilor de lichiditate, care sunt la un nivel minim, ceea ce denotă faptul că societatea periodic are dificultăți de gestionare a trezoreriei.

3.6. Analiza juridică

În urma unui control al Curții de Conturi, desfășurat la Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Hemeiuș („**UAT Hemeiuș**"), s-a stabilit, în baza raportului de control, o valoare a taxelor și impozitelor pe clădiri și terenuri datorate de SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL către UAT Hemeiuș, pe o perioadă de 5 ani. Administrația parcului consideră incorectă interpretarea legală a legislației referitoare la parcurile industriale si a modului în care au fost calculate aceste datorii si în consecință, la acest moment SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL se află în litigii cu Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Hemeiuș („**UAT Hemeiuș**"), în următoarele dosare:

1. Dosarul nr. 4743/180/2015 aflat pe rolul Judecătoriei Bacău (contestație la executare);

Acest dosar are ca obiect contestația la executare formulată de Parc Industrial HIT prin care s-au solicitat următoarele:

- anularea executării silite ;
- anularea actelor de executare silită constând în somația de executare și titlul executoriu;
- suspendarea executării silite până la soluționarea contestației la executare.

2. **Dosar nr. 215/32/2015 aflat pe rolul Curții de Apel Bacău (suspendare Decizii de impunere);**

Acest dosar are ca obiect suspendarea actelor administrativ-fiscale constând în Deciziile de impunere emise de UAT Hemeiuș. Suspendarea, în situația în care va fi admisă va dura până la soluționarea în primă instanță dosarului nr. 320/32/2015 în care Parc Industrial HIT solicită anularea Deciziilor de impunere.

3.Dosar nr. 320/32/2015 aflat pe rolul Curții de Apel Bacău;

Acest dosar are ca obiect contestația formulată de Parc Industrial HIT împotriva Deciziilor de impunere emise de UAT Hemeiuș.

3.7. Concluzii

Principalele concluzii care se desprind din această analiză diagnostic sunt următoarele:

- Începând cu anul 2006 evoluția gradului de ocupare si al veniturilor a avut un curs ascendent. Începând cu anul 2010 societatea de administrare a trecut pe profit, reducând concomitent si o mare parte din datoriile istorice;
- La sfarsitul anului 2014 cifra de afaceri la nivelul întregului parc a depășit 28.000.000 de euro, iar investițiile private făcute de clienții existenți în parc, au

depăsit valoarea de 15.000.000, ceea ce înseamnă de două ori mai mult decât valoarea de investiție a parcului (7.350.000 euro);

- Principalul indicator de performanță al parcului la momentul finanțării a fost crearea unui număr de aproximativ 600 locuri de muncă. În sfarsitul anului 2014 acest indicator a fost depăsit, numărul de angajați ce lucrau în cadrul parcului la acel moment fiind de 640;
- Cererea de spații cu destinație industrială a fost mult mai mare decât cererea de spații de tip office, tendința fiind în continuare aceeasi;
- Problemele existente la unele clădiri din interiorul parcului, datorate în special unor soluții tehnice "neinspirate" folosite la proiectarea si construcția parcului, au determinat apariția unor probleme tehnice si operaționale care împiedică funcționalitatea cestor clădiri si generează constant costuri de exploatare foarte mari. Datorită acestor probleme, o parte din aceste spații nu pot fi oferite spre închiriere si ca urmare nu pot genera venituri. Readucerea în circuitul economic al acestor clădiri, presupune realizarea rapidă a unor lucrări de investiții si reabilitare.

4. ANALIZA DE PIAȚĂ

4.1. Context general

Ultimii 5 ani au demonstrat la nivel global că sectorul industrial a dovedit a dovedit o rezistență sporita la criză si mai mult decât atât si-a si revenit mai rapid decât alte domenii. În ianuarie 2014, Comisia Europeană a transmis o comunicare prin care statele membre sunt invitate să participe la crearea unei Europe mai favorabile întreprinderilor şi să ia măsuri pentru stimularea inovării, creşterea competitivităţii şi acreditării, astfel încât în 2020 să se ajungă la o pondere de 20% a industriei în PIB.

Reindustrializarea economiilor ţărilor membre este soluţia propusă de UE pentru ca Europa să aibă un viitor sustenabil. Prin creşterea rolului industriei se vor crea locuri de muncă cu valoare ridicată în produsul intern brut (având în vedere că a scăzut PIB-ul în EU prin reducerea industriei), rezolvând astfel o parte din problemele sociale existente. Viziunea UE este că strategia pentru o industrie competitivă şi sustenabilă trebuie să fie bazată pe integrare şi solidaritate, într-un climat de colaborare, prin planificarea şi implementarea unor investiţii cu efecte benefice pentru fiecare parte implicată.

Pierderea bazei industriale a Uniunii Europene din perioada crizei, nu înseamnă dispariţia unor industrii, ci transferul acestora în alte ţări. Acest proces de relocare industrială nu se va stopa, ci se va amplifica în perioada următoare. În plus, la nivel mondial, producţia prezintă un grad mare atât de fragmentare cât şi de specializare, încât lanţurile valorice mondiale, dictate de firme mari sau de reţele de firme care decid asupra comerţului internaţional, scapă de sub control sau frânează capacitatea de intervenţie a unor entităţi politice şi administrative de mari dimensiuni, precum Uniunea Europeană sau SUA.

În aceste condiţii prioritățile entităţilor, atât din sectorul public, cât şi din cel privat vor trebui să fie colaborarea si identificarea tendinţelor de specializare la nivel global şi crearea împreună a unei viziuni de dezvoltare strategică pentru companiile româneşti, pentru a se putea sincroniza mai departe agenda acestora de dezvoltare, cercetare, inovare de şi de export.

În toate statele industrializate, un rol determinant pentru dezvoltarea economică și creșterea competitivității l-au avut si îl au parcurile industriale, tehnologice și științifice, structuri de afaceri care susțin planurile investitorilor privați, prin dezvoltarea

infrastructurii specifice domeniului industrial, prin concentrarea resurselor si serviciilor, prin facilități fiscale si sprijin administrativ în dezvoltarea afacerilor . Aceste structuri de afaceri, oferă un cadru adecvat pentru facilitarea și stimularea inovării, a dezvoltării locale si regionale, pentru crearea de locuri de muncă, fiind poli ai inovării și ai competitivității economice în zonele în care apar.

La ora actuală în România există 69 de parcuri industriale înregistrate oficial, din care sunt considerate cu adevărat funcționale aproximativ 30. Aceste parcuri industriale aduc un aport sub 5% din PIB si au creat un număr de aproximativ 40.000 locuri de muncă.

Din acest punct de vedere România se află undeva la coada clasamentului în Europa. Dacă privim doar în jurul nostru, la nivelul anului 2013, Ungaria avea 220 de parcuri industriale (care generau peste 30% din PIB), Polonia – 210, Cehia – 200, iar Slovacia, care are un teritoriu cât Transilvania, are 85 de parcuri.

Repartizarea parcurilor pe harta României, demonstrează o distribuție foarte neregulată cele mai multe parcuri fiind concentrate în zona Sud-Muntenia (fără Bucuresti) si în zona Centru. Cele mai puține parcuri sunt în regiunea Nord Est, respectiv 3 parcuri, Parcul Industrial HIT fiind unul dintre acestea.

În regiunea Nord Est mai există si un parc tehnologic situat în județul Iasi si dezvoltat de CJ Iasi împreună cu Universitatea Tehnică Iasi.

4.2. Analiza PEST (influența factorilor Politici, Economici, Sociali, Tehnologici)

Analiza PEST ia in considerare influentele de ordin politic, economic, social si tehnologic existente in mediul in care o companie opereaza. Acesti factori pot indica un mediu static sau dinamic, care poate afecta structura de business a companiei.

Exercitiul unei analize PEST este util pentru societatea de administrare, deoarece scopul acesteia este de a identifica factorii care afecteaza in prezent societatea si de a-i contura pe aceia cu cea mai mare probabilitate de a-i afecta activitatea in viitor.

1. *Influența factorilor politici si legislativi*
   - Lipsa de predictibilitate a cadrului legislativ ce reglementează parcurile industriale si regimul investițiilor în Romania, modificările legislative repetate determină o lipsă de încredere în rândul investitorilor.
   - Lipsa unei practici comune în rândul autorităților locale si a instanțelor de judecată si interpretarea diferită asupra avantajelor fiscale (taxe locale, impozite) oferite parcurilor industriale si tehnologice creează confuzie si nemulțumire în rândul agenților economici.
   - Lipsa unei viziuni economice naționale si a unui master plan care să stabilească prioritățile strategice de dezvoltare ale României pe termen mediu si lung creează incertitudine asupra direcției de dezvoltare în care se doreste să fie îndreptată România.
   - LIpsa unui interes real pentru dezvoltarea si susținerea dezvoltării de parcuri industriale puternice.

2. *Influența factorilor economici*
   - Recesiunea economică globală a determinat efecte imediate si în România, planurile de investiții si activitatea efectivă a clienților din cadrul parcului fiind resimțită direct.
   - Regiunea Nord-Est fiind regiunea cel mai puțin dezvoltată din punct de vedere economic este si cea mai puțin atractivă din punct de vedere

economic.

- Lipsa infrastructurii corespunzătoare pentru dezvoltarea si sustinerea unui mediu de afaceri prietenos si modern (aeroport modernizat, reteaua de drumuri, structuri de afaceri de tip parc industrial sau tehnologic, retele de utilităţi modernizate)
- Prezenţa redusă a incubatoarelor de afaceri care să susţină afacerile de tip start-up în rândul tinerilor.

3. *Influenţa factorilor sociali culturali*
   - Lipsa locurilor de muncă pe plan local si regional a determinat o migrare masivă a forţei de muncă calificate spre alte regiuni din ţară sau spre alte ţări (judeţul Bacău este cel mai mare "exportator" de forţă de muncă din Regiunea Nord Est), fapt ce creează probleme serioase investitorilor care doresc dezvoltarea de capacităţi de producţie în zonă.
   - Nivelul scăzut al salariilor din regiune îi determină în continuare pe cei care caută un loc de muncă să aleagă ca primă opţiune emigrarea.
   - Lipsa centrelor de calificare si scolilor de meserii care să pregătească forţă de muncă calificată.
   - Gradul scăzut cunostinţe, de calificare si cultură a muncii care se manifestă în rândul tinerilor absolvenţi.
   - Lipsa unei culturi antreprenoriale în rândul populaţiei.
4. *Influenţa factorilor tehnologici*
   - Slaba reprezentare a centrelor de transfer tehnologic si inovare la nivelul regiunii, determină interes si prezenţa în zonă doar a investitorilor ce caută forţă de muncă cu preţ scăzut.
   - Dezinteresul autorităţilor centrale si locale în a se implica în dezvoltarea si sustinerea reală a unor centre de inovare si transfer tehnologic care să permită atragerea în regiune a companiilor care creează valoare adăugată mare.

4.3. Analiza pieţei

SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL îsi desfăsoară activitatea în comuna Hemeiusi, judeţul Bacău, regiunea de dezvoltare Nord-Est.

Concurenţa directă este reprezentată de structurile de afaceri asemănătoare existente la nivel local sau regional.

La nivel local si judeţean concurenţa directă este reprezentată în primul rând de vechile platforme industriale băcăuane (Aerostar, Masini Unelte, Robinete Industriale, Subex, Platforma Petrochimică Borzesti) care pot să mai ofere spaţii industriale dezafectate sau neocupate. Aceste spaţii însă necesită investiţii destul de mari din partea potenţialilor chiriasi si sunt de regulă evitate de companiile care doresc investiţii semnificative în partea de producţie.

Tot în cadrul concurenţei directe putem se încadrează si investiţiile private noi, realizate de antreprenori din domeniul imobiliar care au reusit să construiască spaţii industriale de producţie pentru uz propriu sau pentru închiriere.

La nivel regional, mai există doar două parcuri industriale – Parcul Industrial Botosani si Parcul Industrial Ceahlăul din Piatra Neamt. Comparativ cu aceste două structuri de afaceri, HIT PARK oferă însă în continuare cele mai bune condiţii potenţialilor investitori, precum si cel mai ridicat potenţial de dezvoltare ulterioară, atât prin prisma

terenului disponibil aflat în imediata vecinătate, precum si datorită prezenței rețelelor de utilități în această zonă.

4.4. Analiza SWOT

Analiza SWOT este o evaluare critica a punctelor tari si a celor slabe, a oportunitatilor si a amenintarilor care exista in raport cu mediul intern si cel extern in care opereaza o companie, aratând starea acesteia înaintea pregatirii unui plan de actiune pe termen lung. O analiză a mediului intern al SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL este utilă în evidențierea punctelor tari si a celor slabe ale organizației, în timp ce analiza factorilor din mediul extern în care operează compania evidențiază oportunitățile si amenințările cu care aceasta se confruntă.

Utilitatea unei analiza SWOT constă în aceea ca aceasta poate contura tipurile de strategii disponibile pentru a fructifica punctele tari si oportunitățile identificate si de a găsi soluții de ameliorare pentru punctele slabe si de contracarare pentru amenințări.

Punctele tari si oportunitățile profitabile pot fi exploatate, în special în cazul în care aceste puncte îsi gasesc corespondent în oportunitățile identificate, în timp ce punctele slabe si amenințările pot fi contracarate sau limitate ca efect, după o identificare si interpretare corectă a acestora.

PUNCTE TARI

- Infrastructură de afaceri relativ nouă care poate fi exploatată eficient încă o perioadă importantă de timp, în condițiile unor investiții minimale si a unei întrețineri corespunzătoare.
- Soluții de mutare la cheie ce pot fi oferite clienților într-un termen scurt.
- Posibilitatea de a oferi clienților ce doresc să-si construiască propriile capacități de producție proprii, terenuri în vederea concesionării si racordarea la sistemele de utilități ale parcului, diminuând astfel efortul investițional.
- Valoarea mare a investițiilor realizate în cadrul parcului de către clienții existenți.
- Activitate economică sustenabilă.
- Gândire si abordare pro-client din partea personalului.

PUNCTE SLABE

- Uzura unor clădiri si echipamente care determină intervenții si costuri de întreținere relativ mari.
- Necesar de reparații capitale la unele clădiri si înlocuirea unor echipamente cu regim de funcționare intensiv.
- Lipsa unor resurse proprii pentru investițiile necesare.
- Subdimensionarea echipei în raport cu necesitățile efective de exploatare, în special în zona de mentenanță.
- Costuri mari de întreținere pentru clădiri datorită eficienței energetice scăzute a acestora.
- Datorită cresterii consumului crescut de utilități la nivelul parcului sunt necesare noi investiții de crestere si redimensionare a sistemelor de utilități în următorii 2-4 ani (în special transformatorul de curent electric).

OPORTUNITĂȚI

- Posibilitatea de extindere a parcului pe suprafețe de teren aflate în imediata vecinătate a parcului.
- Avantaje fiscale pentru cei care realizează investiții în cadrul parcului (legislație specială).
- Manifestarea în ultimii 2 ani a unui interes crescut al investitorilor pentru zona de est a României.
- Județ cu tradiție în activitatea industrială.
- Forță de muncă mai ieftină, comparativ cu alte regiuni ale țării.
- Modernizarea Aeroportului Bacău.
- Interesul partenerilor de afaceri ai clienților parcului de a-si muta o parte din operațiuni în această zonă.
- Procesul de relocare industrială care se desfășoară la nivel european.

AMENINȚĂRI (din analiza PEST)

- Lipsa de predictibiliate legislativă pe termen lung în ceea ce priveste investițiile si dezvoltarea parcurilor industriale.
- Lipsa unei viziuni de dezvoltare economică pe termen lung la nivel national si local.
- Lipsa infrastructurii necesare susținerii unui mediu de afaceri competitiv.
- Lipsa unei practici comune a autorităților locale si a instanțelor cu privire la acordarea facilităților fiscale pentru parcuri.
- Fenomenul de emigrare al fortei de muncă calificate.
- Lipsa centrelor de inovare si transfer tehnologic.
- Lipsa centrelor de calificare si a scolilor de meserii.
- Cultură antreprenorială redusă în rândul populației.

4.5. Concluzii

Principalele concluzii care se desprind din această analiză diagnostic sunt următoarele:

- parcurile industriale au reprezentat si reprezintă în continuare, atât la nivel mondial cât si la nivel european o bază realistă de încurajare si relansare a activităților de tip industrial;
- existența "pur si simplu" a unor parcuri industriale nu garantează imediat si succesul acestora. Rețeta cea mai bună pentru reusita acestei strategii de dezvoltare industrială este următoarea:
  1. elaborarea si implementarea cât mai rapidă a unei strategii de dezvoltare industrială a județului, care să constituie baza dezvoltării noii industrii la nivelul județului;
  2. realizarea de proiecte de platforme industriale "la cheie" pentru atragerea investitorilor si exploatarea la maxim a "specificului" local;
  3. atitudine puternic orientată spre nevoile clienților si a potențialilor investitori, care să confirme acestora existența unui mediu de afaceri prietenos. Această atitudine trebuie să fie manifestată atât la nivelul societăților de administrare, cât si la nivelul autorităților locale si județene.
- Procesul de relocare continuă a industriei la nivel european, precum si ultimele evoluții economice nefavoarbile din zona asiatică, constituie o oportunitate economică extraordinară ce trebuie exploatată fără întârziere, la nivel național, regional si local si asta înseamnă, în primul rând, gândirea si oferirea de oportunități de dezvoltare imediate către cei care le caută.

5. PLANUL DE ADMINISTRARE PROPUS

5.1. Cresterea gradului de ocupare

În continuare, prioritatea principală, reflectată si în principalul indicator de performanță al echipei de administrare, rămâne cresterea gradului de ocupare pentru spațiile existente. Dacă pentru spațiile de tip industrial cererea în piață rămâne în continuare la un nivel ridicat, cererea de spații pentru birouri si pentru spațiile de serviciii rămâne încă la un nivel redus.

Pe de altă parte, pretențiile utilizatorilor acestor tipuri de spații fiind din ce în ce mai mari, se va urmări în perioada mandatului de administrare identificarea de soluții si surse de finanțare pentru reparații si reabilitare energetică ale acestora.

Gradul de ocupare al parcului poate fi crescut doar în condițiile în care aceste clădiri redevin conforme cu standardele din domeniu. Spațiile industriale fiind ocupate la capacitate maximă, **atragerea de noi clienți nu este posibilă decât prin repararea si reabilitarea spatiilor de birouri si servicii care prezintă probleme de funcționalitate.**

În vederea cresterii gradului de ocupare, principalele direcții de acțiune sunt următoarele:

- elaborarea împreună cu departamentele de specialitate din cadrul CJ Bacău a unui plan de reparații capitale si reabilitare a spațiilor destinate închirierii;
- demararea demersurilor pentru realizarea unui incubator de afaceri în cadrul parcului;
- realizarea de parteneriate de dezvoltare cu parteneri pentru atragerea unor clienți importanți.

5.2. Extinderea suprafeței parcului

Necesitatea extinderii suprafeței a apărut ca o consecință logică a cresterii nivelului de activitate industrială din incinta parcului.

Începând cu anul 2008 SC VIMERCATI EAST EUROPE SRL a demarat un ambițios program de investiții reusind sa realizeze din fonduri proprii investiții în noi capacități de producție, ajungând în acest moment la o suprafață construită proprie de peste 8.000 mp, cu o valoare de peste 4,5 milioane euro.

Începând cu anul 2014 si compania SC TECNOSTAMP TRIULZI EAST EUROPE SRL a demarat un program propriu de investiții, concretizat în realizarea unei hale moderne de producție cu o suprafață de 8500 mp si cu o valoare de peste 3,5 milioane euro.

Aceste investiții au fost ridicate intr-o prima faza pe terenuri aflate în interiorul parcului si concesionate de la UAT Hemeiusi. Ulterior, datorită lipsei de teren disponibil în incinta parcului, primăria Hemeiusi a facut demersurile legale pentru a disponibiliza si pune la dispoziția parcului un teren suplimentar de 3 ha, care a fost alipit ulterior suprafeței inițiale de 10,85 ha deținută de parc. Acest teren a fost concesionat ulterior către cei doi agenți economici, în vederea edificării unor noi hale de producție.

Având în vedere cererea constantă de spații industriale manifestată în ultimii 2 ani de diversi investitori interesați de a dezvolta noi capacități de producție în județul Bacău, administrația parcului a solicitat Cj Bacău si CL Hemeius avizul de principiu în vederea extinderii suprafetei parcului cu inca 25 ha. Punerea în practică a acestei inițiative presupune, pe lângă demersurile locale si obținerea unui alt titlu de parc industrial, pentru noua suprafață extinsă a parcului. În perioada următoare consiliul de administrație îsi propune să inițieze toate aceste demersuri si să demareze elaborarea întregii documentații necesare pentru această acțiune.

Si pentru susținerea acestor eforturi de extindere a Parcului industrial HIT, Consiliul de Administrație va urmări identificarea și atragerea unor parteneri strategici care să participe la această extindere. Partenerii trebuie să poată asigura partea necesară de know - how pentru dezvoltarea unui asemenea proiect si dacă este posibil să poată asigura si suportul financiar necesar pentru extinderea si modernizarea infrastructurii existente (sisteme de utilități, căi rutiere).

5.3. Programul de reparații si investitii

Pentru îndeplinirea indicatorilor de performanță propusi, este absolut necesar inițierea unui program coerent si susținut de reparații si investiții. Asa cum a fost precizat deja, problemele existente la o parte dintre clădiri sunt probleme care afectează grav funcționalitatea acestora. **În acest scop propunerea echipei de administrare este ca în perioada imediat următoare, clădirile cu probleme majore să fie introduse într-un regim de conservare, urmând ca pe măsură ce problemele de funcționalitate vor fi rezolvate, acestea să fie reintroduse în circuitul economic.**

Prioritățile pe termen scurt sunt:

1. refacerea completă a termoizolației si hidroizolației pentru acoperisul clădirii A;
2. reabilitarea termică a complexului de clădiri A-A1;
3. refacerea fațadei la clădirea A, care se afla într-un stadiu avansat de degradare, prin înlocuirea placajului ceramic degradat cu vopsea specială de exterior;
4. extinderea rețelei de iluminat public pentru noul perimetru al parcului rezultat din concesionările consiliului local Hemeius către clienții care au construit noile hale de producție.

5. Elaborarea studiului de fezabilitate pentru obtinerea noului titlu de parc industrial pentru suprafața extinsă a parcului (130.000 mp).

Prioritățile pe termen mediu sunt:

1. refacerea sistemului de încălzire în clădirile de birouri prin înlocuirea sistemului centralizat actual cu centrale murale mai mici, mult mai eficiente din punct de vedere energetic si care să permită o partajare mult mai facilă a distribuției de căldură în interiorul clădirilor;
2. refacerea hidroizolațiilor si reabilitarea termică a clădirilor G1, G2, F1 si F2;
3. înlocuirea treptată a sistemelor de climatizare pentru toate corpurile de clădire.

5.4. Optimizarea costurilor de exploatare

Optimizarea costurilor de exploatare se va axa pe două direcții principale de acțiune:

1. reducerea efectivă a costurilor de exploatare;
2. previzionarea si evaluarea cât mai exactă a acestora.

La sfârsitul anului 2014 situaţia cheltuielilor societății se prezenta astfel:

Tipul de cheltuieli	Valoare	Ponderea
	-lei-	%
Cheltuieli privind combustibilii	3.133,06	0,139
Cheltuieli privind piesele de schimb	40.188,95	1,785
Cheltuieli privind alte materiale consumabile: consumabile birou, materiale pt reaparaţii	14.922,03	0,663
Cheltuieli privind materialele de nat ob.de inv.	2.275,00	0,101
Cheltuieli privind energia, gazul şi apa	1.473.433,57	65,454
Cheltuieli de întreţinere şi reparaţii	60.142,79	2,672
Cheltuieli cu primele de asigurare	44.787,25	1,990
Cheltuieli privind comisioanele şi onorariile	2.649,70	0,118
Cheltuieli de protocol, reclamă şi publicitate	3.981,93	0,177
Cheltuieli cu transportul de bunuri si de personal	29,00	0,001
Cheltuieli cu deplasări, detaşari şi transferari	2.806,28	0,125
Cheltuieli postale şi taxe de telecomunicaţii	51.771,31	2,300
Cheltuieli cu serviciile bancare şi asimilate	2.658,50	0,118
Alte cheltuieli cu servicii prestate de terţi	201.872,92	8,968
Cheltuieli cu alte impozite, taxe si vars. asim.	2.262,27	0,100
Cheltuieli cu salariile personalului	225.876,00	10,034
Cheltuieli priv.asigurarile şi protecţia socială	60.392,00	2,683

Alte cheltuieli de exploatare: servicii de pază, salubritate, dezăpezire, dezinfecţie, etc	49.131,70	2,183
Chelt.de expl.privind amortizarea imobilizarilor	8.770,70	0,390
TOTAL	**2.251.084,96**	**100,000**

Ponderea cea mai mare o reprezintă cheltuielile cu energia electrică, cheltuieli care sunt înregistrate în evidenţa contabilă a firmei şi recuperate prin refacturare în proportie de 96%. Diferenta de 4% este formată din consumul propriu al societăţii, precum şi din eventualele pierderi nerecuperate.

Întreaga rețea de distribuție a energiei electrice, precum si echipamentele aferente sunt parte din domeniul public aflat in administrare si ca urmare toate consumurile din interiorul parcului, inclusiv ale clienților sunt facturate de catre EON către societatea de administrare. Ulterior aceste consumuri sunt partajate pe fiecare punct de consum în parte si recuperate prin facturare de la clienți. Această facturare se face pe baza citirilor făcute la fiecare consumator în parte.

În vederea recuperării costurilor de întreținere si reparații aferente rețelei proprii de distribuție, precum si pentru recuperarea pierderilor tehnologice de pe rețea, au fost făcute demersurile necesare la ANRE si începând din 2016 dorim să încheiem contracte de distribuție cu fiecare client in parte. Prin aceste contracte de distribuție vom putea recupera o parte din aceste costuri, direct de la consumatorii finali.

Pentru optimizarea costurilor energetice proprii se va acționa în două direcții principale:

1. recuperarea unor costuri si pierderi tehnologice prin încheierea contractelor de distribuție cu clienții finali, în special în cazul clienților industriali;
2. realizarea unui plan de investiții pe minim 5 ani prin care o parte din echipamentele energofage cu regim de funcționare intensiv să poată fi înlocuite cu echipamente mai eficiente energetic (chilere, pompe de ape reziduale, iluminatul public).

Consumul de gaz în sezonul rece reprezintă de asemenea un cost important în ponderea totală a cheltuielilor operaționale. Dacă pentru spațiile industriale recuperarea consumurilor se face integral de la chiriasi, pentru spațiile de tip office recuperarea costurilor de încălzire se face în mod pausal, doar pentru spațiile închiriate efectiv. Pentru spațiile publice si pentru spațiile neocupate cheltuiala revine în sarcina societății de administrare, iar în acest caz lipsa izolației termice a clădirilor determină un cost energetic substanțial pentru societatea de administrare.

În acest caz optimizarea consumurilor se poate face doar printr-un program esalonat de reabilitare energetică a clădirilor sau prin schimbarea modului de încălzire al acestor clădiri. Consiliul de administrație va analiza împreună cu proprietarul patrimoniului public variantele optime de rezolvare a acestei probleme.

Din estimările noastre, doar prin reabilitare energetică a cladirilor de birouri A-A1 si G1(sediul administrativ) se poate realiza o economie de aproximativ 45.000 lei/an.

Un alt segment de cheltuieli care grevează rezultatele financiare îl reprezintă cheltuielile de întreţinere şi reparaţii a clădirilor si a instalaţiilor de furnizare utilităţi. Aceste costuri reprezintă o variabilă greu de estimat si de bugetat, datorită în primul rând impredictibilității apariției evenimentelor ce necesită intervenții si reparații. Ceea ce este deja o certitudine este faptul că, fără realizarea unui plan de investiții pentru

următorii ani, datorită gradului ridicat de uzură, aceste costuri vor cunoaste de la an la an o crestere permanentă, iar pericolul apariției unor avarii majore creste foarte mult. Costurile aferente serviciilor de pază, salubritate, iluminat public si asigurare sunt recuperate de la clienții finali prin taxa pentru servicii.

6. INDICATORI SI CRITERII DE PERFORMANȚĂ

Obiectivele şi criteriile de performanţă propuse de către consiliul de administrație al SC PARC INDUSTRIAL SRL pentru perioada 2015-2019 sunt centralizate în tabelul următor:

Nr. crt	Criterii de performanţă	UM	BVC aprobat 2015	2015	2016	2017	2018	2019
1	Cresterea gradului de ocupare (comparativ cu luna decembrie 2014)	%		73%	75%	77%	80%	83%
2	Cifra de afaceri	lei	2.303.000	2.320.000	2.372.000	2.418.000	2.533.000	2.659.000
3	Reducerea datoriilor restante	lei	450.000	427.500	400.000	382.500	360.000	340.000
4	Cresterea productivitatii muncii - Venituri totale (mii lei) / nr. salariati		209,36	214,45	215,64	219,82	230,27	241,72
5	Cresterea profitului	lei	9.950	10.500	19.930	34.825	49.750	49.750

Nr. crt.	Criterii de performanţă	Coeficientul pondere
1	Creşterea gradului de ocupare	0,2
2	Creşterea cifrei de afaceri	0,5
3	Reducerea datoriilor restante la bugetul statului	0,2
4	Creşterea productivităţii muncii	0,05
5	Creşterea profitului	0,05
	Coeficient global	**1**

Observație: Toate valorile de mai sus sunt raportate la Bugetul de Venituri si Cheltuieli aprobat pentru 2015

Consiliul de Administație al SC PARC INDUSTRAIL HIT SRL,

Președinte: Tăbăcaru Ion

Membrii neexecutivi: Fantază Ciprian-Gabriel

Mănăilă Gheorghe

Drăguşanu Vasile

Iordache Adrian-Bogdan