



**SCRISOARE DE AȘTEPTĂRI**  
privind selecția administratorului Societății Business Park Bistrita Sud S.R.L.,  
pentru perioada 2023-2027

Prezenta Scrisoare de asteptări este întocmită în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr.109/2011 privind guvernanta corporativa a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu prevederile Hotărârii nr.722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice.

Scrisoarea de asteptări este un document de lucru, orientativ care exprimă performanțele așteptate de către asociatul unic-Municipiul Bistrita în calitate de autoritate publică tutelară în ceea ce privește administrarea Societății Business Park Bistrita Sud S.R.L.

Scopul Scrisorii de asteptări este de a:

- stabili obiectivele pe termen scurt, mediu și lung a Societății Business Park Bistrita Sud S.R.L.
- defini principiile de lucru și conduita așteptate din partea candidaților înscriși pentru poziția de administrator al Societății Business Park Bistrita Sud S.R.L.
- reflecta viziunea și performanțele așteptate de către autoritatea publică tutelară care este și asociat unic, din partea administratorului întreprinderii publice.

**1. Legislația specifică domeniului de activitate al Societății Business Park Bistrita Sud S.R.L.:**

- Ordonanța de urgență a guvernului nr.109/2011 privind guvernanta corporativa a întreprinderilor publice modificată și aprobată prin Legea 11/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr.722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din OUG 109/2011 privind guvernanta corporativa a întreprinderilor publice;
- Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale, Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare.



## **2. Descrierea activității întreprinderii publice:**

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, pentru administrarea unui parc industrial este obligatorie înființarea unei societăți-administrator, care să obțină titlul de parc industrial. Astfel prin HCL nr.109/20.09.2012, se aproba înființarea societății comerciale cu răspundere limitată Business Park Bistrita Sud S.R.L., societate-administrator pentru Parcul Industrial Bistrita Sud. Ulterior, societatea administrator a obținut titlul de parc industrial prin Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr.262/20.11.2012.

Societatea Business Park Bistrita Sud este o societate cu răspundere limitată, cu sediul în Bistrita, str. Nicolae Titulescu, nr.6, jud. Bistrita Năsăud, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului 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-Activități 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 și strategiile locale ce guvernează activitatea societății.**

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.

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 similare.

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 tutelare 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 implemmentarea acestei strategii, se asteapta atingerea unor obiective cum ar fi:

- crearea unei structuri de sprijinire a afacerilor in zona;
- atragerea de investitori care prin investitiile create vor genera pe termen mediu si lung 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 reprezentanți ai mass-media locală și/sau națională privind promovarea imaginii societății Business Park Bistrita Sud Srl pe piața economică;

- îmbunătățirea imaginii societății prin asigurarea și menținerea conformității cu reglementările în domeniu;

- îmbunătățirea mentalității proactive a personalului și a celor care lucrează în numele societății, în ceea ce privește calitatea, protecția mediului înconjurător, responsabilitatea socială și securitatea în muncă.

Alături de obiectivele de mai sus, Autoritatea publică tutelată 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 categoriile de scopuri ale întreprinderii publice, respective 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 publica tutelara se asteapta ca acest plan sa fie elaborat in baza unei fundamentări tehnico-economice a investitiilor, care sa evidentieze rentabilitatea investitiei si profitul potential pentru societate.

### **8. Dezideratele Autorității publice tutelare cu privire la comunicarea cu organele de administrare si conducere ale întreprinderii**

Societatea Business Park Bistrita Sud Srl este o societate cu răspundere limitata constituita in baza legii nr. 31/1990-Legea Societăților Comerciale, al cărui asociat unic este Municipiul Bistrita prin Consiliul Local si este considerata o întreprindere publica in sensul dispozitiilor prevăzute la art. 2 pct. 2 lit. b din OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporative a întreprinderilor publice cu modificările si completările ulterioare.

Asociatul unic-Municipiul Bistrita prin Consiliul Local este reprezentat de un număr de 5(cinci) reprezentanti desemnati prin Hotărâre de Consiliul Local, in baza unui Contract de mandat. Acestia vor adopta hotărârile din toate domeniile care cad in competentele Asociatului unic la Societatea Business Park Bistrita Sud Srl.

Asociatul unic-Municipiul Bistrita-prin Adunarea Generala a Asociatilor(AGA) desemnati de Consiliul Local, îndeplineste următoarele atributii:

- aproba strategia de dezvoltare a societății;
- numeste si revoca administratorul unic al societății, stabileste indemnizatia acestuia si îl descarcă de gestiune;
- stabileste competentele si răspunderea administratorului;
- aproba structura organizatorica si numărul de personal al societății, precum si regulamentul de organizare si functionare;
- aproba programele de activitate si proiectul bugetului de venituri si cheltuieli propuse de administratorul unic;
- aproba bilantul contabil, contul de profit si pierderi, după analizarea raportului administratorului societății;

Administrarea societății se realizează de un administrator neasociat. Mandatul administratorului este de 4 ani si poate fi reînnoit, in conditiile legii. Revocarea administratorului se poate face prin hotărârea Adunarii Generale a Asociatilor.

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

Administratorul are obligatia sa întocmească si sa înainteze asociatului unic informatiile din raportările prevăzute de Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativa a întreprinderilor publice, cu modificările si completările ulterioare.

Astfel, comunicarea dintre autoritatea publica tutelara si întreprinderea publica se va face periodic, vizând in principal, dar fără a se limita la gradul de îndeplinire a obiectivelor si la evolutia indicatorilor de performanta.

In cazul imposibilității / abaterii de la îndeplinirea obiectivelor si a indicatorilor de performanta stabiliti in contractele de mandat, administratorul are obligatia de a notifica in scris autoritatea publica tutelara cu privire la cauzele care au determinat nerealizare si impactul asupra obiectivelor si indicatorilor.



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

Funcțiile managementului calității, pe care asociatul 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 calității;
- îmbunătățirea calității;

La fel de importante ca funcțiile managementului calității sunt principiile managementului calității, principii care, într-o societate condusă de un management performant, inspiră în activitate toți angajații:

- orientarea către clienți;
- leadership;
- implicarea personalului;
- abordarea procesuală;
- abordarea managementului ca sistem;
- îmbunătățirea continuă;
- managementul pe baza de fapte;
- relații cu furnizorii reciproc avantajoase.

Se așteaptă ca în viitorul mandat administratorul societății Business Park Bistrita Sud Srl să facă demersurile necesare integrării mai-sus menționatei principii ale managementului calității în activitatea cotidiană a întreprinderii, prin:

- setarea unor obiective concrete de calitate pentru angajații societății;
- urmărirea activă 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 și de calitate și identificarea nevoilor de îmbunătățire;

## 10. Așteptări în domeniul eticii, integrității și guvernantei corporative

Așteptările autorității publice tutelare în domeniul eticii, integrității și guvernantei corporative au drept fundament câteva valori și principii care trebuie să guverneze comportamentul etic și profesional al administratorului:

**a) Etica managerială:** administratorul societății va respecta Codul de Etică adoptat, în termen de 90 de zile de la data numirii sale, cod care, se revizuieste anual, dacă este cazul, cu avizul prealabil, al auditorului intern. În plus, administratorul va acționa întotdeauna în favoarea intereselor societății.



**b) Profesionalismul:** Toate atribuțiile care revin administratorului societății trebuie îndeplinite cu maximum de eficiență și eficacitate, la nivelul de competență necesar și în cunoștința de cauză în ceea ce privește reglementările legale.

Administratorul va face toate diligentele necesare pentru creșterea continuă a nivelului lor de competență și pentru creșterea nivelului de competență al angajaților societății;

**c) Imparțialitatea și nediscriminarea:** principiu conform căruia administratorul este obligat să aibă o atitudine obiectivă, neutră față de orice interes politic, economic, religios sau de altă natură, în exercitarea atribuțiilor funcției.

Administratorului îi este interzis să solicite sau să accepte, direct ori indirect, vreun avantaj ori beneficiu moral sau material, sau să abuzeze de funcția pe care o are;

**d) Libertatea de gândire și de exprimare:** principiu conform căruia administratorul poate să-și exprime și să-și fundamenteze opiniile, cu respectarea ordinii de drept și a bunelor moravuri;

**e) Onestitatea, cinstea și corectitudinea:** principiu conform căruia administratorul în exercitarea mandatului trebuie să respecte, cu maximă seriozitate, legislația în vigoare;

**f) Deschiderea și transparența:** principiu conform căruia activitățile administratorului, în exercitarea mandatului sunt publice și pot fi supuse monitorizării cetățenilor;

**g) Confidențialitatea:** principiu conform căruia administratorul trebuie să garanteze confidențialitatea informațiilor care se află în posesia sa.

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr.109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, activitatea organelor de conducere trebuie să fie transparentă și accesibilă, garantând o bună comunicare.

ooo00ooo