

Cerințe
contextuale
ale SEPSIIPAR
S.R.L.

Contextul actual al **SEPSIIPAR S.R.L.** este influențat de factorii care determină performanța actuală și stadiul de dezvoltare al societății și care sunt susceptibili să impacteze semnificativ activitatea, dezvoltarea și performanța viitoare a acesteia. Acești factori vor trebui avuți în vedere de viitorii administratori în planificarea și exercitarea mandatului 2026-2030.

Dintre aceștia, se apreciază că următoarele circumstanțe vor avea cel mai mare impact asupra activității societății:

I. Circumstanțe interne

1. Structura de organizare

SEPSIIPAR SRL este o societate cu răspundere limitată având ca asociat unic Municipiul Sfântu Gheorghe și funcționează ca întreprindere publică în sensul OUG nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice. Societatea este administrată de un Consiliu de Administrație format din 3 membri și poate avea conducerea executivă delegată unui Director General.

Societatea îndeplinește rolul de administrator al infrastructurii parcului industrial și reprezintă unul dintre principalele instrumente de implementare a politicilor de dezvoltare economică și investițională ale Municipiului Sfântu Gheorghe.

2. Starea economică și financiară a societății

Modelul economic al societății este bazat în principal pe venituri provenite din administrarea și exploatarea activelor imobiliare, închirierea spațiilor și terenurilor, furnizarea serviciilor conexe și dezvoltarea infrastructurii parcului industrial. Societatea trebuie să își consolideze capacitatea de generare a veniturilor proprii și să mențină un echilibru financiar sustenabil pe termen mediu și lung.

Autoritatea publică tutelară urmărește:

- creșterea gradului de ocupare a parcului industrial;
- creșterea veniturilor proprii;
- îmbunătățirea colectării creanțelor;
- menținerea lichidității și a echilibrului financiar;
- realizarea investițiilor planificate;
- atingerea indicatorilor financiari minimali stabiliți de AMEPIP.

3. Guvernarea corporativă

SEPSIIPAR SRL se află în procesul consolidării mecanismelor de guvernare corporativă în conformitate cu prevederile OUG nr. 109/2011, Legii nr. 187/2023 și H.G. nr. 639/2023. Consiliul de administrație va trebui să asigure implementarea integrală a cerințelor privind transparența, raportarea, monitorizarea performanței și administrarea riscurilor.

În mod particular, societatea trebuie să dezvolte:

- sistemul de control intern managerial;
- funcția de management al riscurilor;
- mecanismele de raportare către AGA, autoritatea publică tutelară și AMEPIP;
- sistemele de audit intern și conformitate;
- cadrul etic și de prevenire a conflictelor de interese.

4. Sistemele și instrumentele de management implementate/neimplementate

Din analiza Scrisorii de Așteptări rezultă necesitatea implementării și dezvoltării următoarelor sisteme manageriale:

- Management prin obiective (MBO) și management prin indicatori-cheie de performanță (KPI);
- sistem de management al performanței organizaționale și individuale;

- sistem integrat de management al riscurilor;
- managementul investițiilor și al portofoliului de proiecte;
- managementul relației cu investitorii și cu rezidenții parcului industrial;
- managementul activelor și patrimoniului administrat;
- sisteme de control intern managerial și conformitate;
- mecanisme de monitorizare a satisfacției clienților și investitorilor;
- instrumente moderne de planificare financiară și bugetară.

5. Gradul de digitalizare

Autoritatea publică tutelară identifică digitalizarea drept una dintre prioritățile mandatului 2026-2030. Societatea va trebui să accelereze digitalizarea proceselor administrative, operaționale și de relații cu investitorii, inclusiv prin:

- digitalizarea fluxurilor interne de aprobare și raportare;
- implementarea unor sisteme informatice pentru administrarea contractelor și patrimoniului;
- digitalizarea relației cu investitorii și chiriașii;
- dezvoltarea instrumentelor de monitorizare a indicatorilor de performanță;
- dezvoltarea raportării electronice către autoritatea tutelară și AMEPIP.

6. Alte aspecte interne relevante

Societatea se află într-un sector puternic dependent de capacitatea de atragere și retenție a investitorilor, ceea ce impune:

- dezvoltarea continuă a infrastructurii și utilităților;
- menținerea competitivității costurilor de operare;
- flexibilitate în dezvoltarea de servicii pentru investitori;
- capacitate ridicată de gestionare a proiectelor investiționale și de infrastructură;
- dezvoltarea unei culturi organizaționale orientate către client și performanță.

II. Circumstanțe externe

1. Piețele țintă

SEPSIIPAR SRL activează pe piața locală și regională a infrastructurii de afaceri și a serviciilor de administrare a parcurilor industriale, având ca principale categorii de clienți:

- investitori industriali;
- companii din domeniul producției și logisticii;
- IMM-uri;
- companii din domeniul serviciilor și tehnologiilor avansate;
- investitori interesați de dezvoltarea de proiecte industriale și comerciale în Municipiul Sfântu Gheorghe și județul Covasna.

2. Mediul de afaceri

Societatea își desfășoară activitatea într-un mediu concurențial caracterizat prin:

- competiția dintre parcurile industriale regionale pentru atragerea investițiilor;
- presiunea privind modernizarea infrastructurii și serviciilor oferite investitorilor;
- volatilitatea investițiilor private;
- creșterea exigențelor investitorilor privind infrastructura și utilitățile disponibile;
- orientarea către soluții sustenabile și eficiente energetic.

3. Contextul legislativ

Activitatea societății este influențată în mod direct de:

- OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;

- H.G. nr. 639/2023;
- Legea nr. 31/1990 privind societățile;
- legislația privind parcurile industriale;
- legislația achizițiilor publice;
- legislația privind ajutorul de stat și facilitățile investiționale;
- legislația privind protecția mediului și eficiența energetică;
- reglementările AMEPIP privind indicatorii de performanță și raportarea întreprinderilor publice.

4. Noile cerințe europene

Societatea va trebui să integreze în activitatea sa:

- principiile ESG și dezvoltării durabile;
- cerințele privind eficiența energetică și reducerea emisiilor;
- politicile europene privind economia verde;
- principiile economiei circulare;
- cerințele de digitalizare și securitate cibernetică aplicabile infrastructurilor economice moderne.

III. Prioritățile Consiliului de Administrație pentru mandatul 2026-2030

Având în vedere circumstanțele prezentate anterior, prioritățile Consiliului de Administrație al SEPSIIPAR SRL pentru mandatul 2026-2030 ar trebui să fie:

- creșterea gradului de ocupare a parcului industrial și atragerea de noi investitori;
- dezvoltarea și modernizarea infrastructurii și utilităților parcului industrial;
- creșterea veniturilor proprii și consolidarea sustenabilității financiare;
- implementarea integrală a principiilor de governanță corporativă și conformare cu cerințele AMEPIP;
- dezvoltarea sistemului de management al riscurilor și control intern managerial;
- digitalizarea proceselor administrative și operaționale;
- dezvoltarea unor servicii cu valoare adăugată pentru investitori și rezidenți;
- integrarea principiilor ESG și a dezvoltării durabile în activitatea societății;
- îmbunătățirea relației cu investitorii și reducerea timpilor de răspuns la solicitări;
- implementarea unui sistem de management al performanței bazat pe KPI financiari și nefinanciari.