

**SCRISOARE DE AȘTEPTĂRI
privind administrarea și conducerea
SOCIETĂȚII OLTENIA BUSINESS PARK S.R.L.**



întocmită în conformitate cu cerințele H.G. nr. 639/2023 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice

Acesta reprezintă un document cu statut orientativ, care exprimă așteptările autorității publice tutelare în ceea ce privește administrarea și conducerea societății.

Domeniul de activitate al SOCIETĂȚII OLTENIA BUSINESS PARK S.R.L.

Domeniul principal de activitate corespunde grupei CAEN 941, având activitatea principală:

- 9411 – activități ale organizațiilor economice și patronale.

Activități secundare:

6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

7022 - Activități de consultanță pentru afaceri și management

7219 - Cercetare - dezvoltare în alte științe naturale și inginerie

7490 - Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.

Obiectul de activitate al societății poate fi modificat, prin extinderea sau restrângerea sa, conform hotărârii asociatului unic.

Societatea OLTENIA BUSINESS PARK S.R.L are o suprafață de 1.807.509 mp (din acte) și 1.805.931 mp (din măsurători), fiind amplasată în comuna Coșoveni, de-a lungul Drumului European 70 și a căii ferate Craiova-București., la 10 km distanță de Municipiul Craiova și la 40 km distanță de orașul Caracal.

În apropierea societății se află Aeroportul Internațional Craiova și platforma industrială FORD OTOSAN.

Scopul acestei societăți este acela de a realiza lucrarea de utilitate publică de interes județean „Parc Industrial nr. 3”, respectiv de a dobândi și deține titlul de parc industrial, eliberat potrivit prevederilor legale, de a gestiona și administra, în conformitate cu acestea, parcul industrial.

Parcul industrial este definit ca fiind o zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de producție industrială și servicii, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, într-un regim de facilități specifice, în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei.

Durata de funcționare a societății este nedeterminată, cu începere de la data înregistrării în Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Dolj, ea putând fi modificată prin hotărârea asociatului unic.

Societatea va putea înființa sedii secundare — sucursale, puncte de lucru, agenții, reprezentanțe sau alte asemenea unități fără personalitate juridică — și la alte adrese, în alte localități din România și alte state, cu respectarea prevederilor legale în materie.

Structura acționariatului SOCIETĂȚII OLTENIA BUSINESS PARK S.R.L.

Societatea Oltenia Business Park S.R.L. a fost înființată prin H.C.J. Dolj nr. 306/2023, ca persoană juridică de drept privat, cu asociat unic Unitatea Administrativ-Teritorială Județul Dolj prin Consiliul Județean Dolj și, prin aceeași hotărâre, a fost aprobat și actul constitutiv al societății, care, ulterior, a fost modificat prin HCJ Dolj nr. 57/2024 și nr. 209/2024.



Cadrul legal

Cadrul legal după care funcționează Societatea Oltenia Business Park S.R.L. este dat, în principal, de:

- Legea societăților nr. 31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, aprobată prin legea nr. 111/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Conform art. 1 din Anexa nr. 1b la Normele metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice,

„(1) Scrisoarea de așteptări face parte din setul de documente obligatorii cu care începe procesul de selecție a membrilor consiliului pentru întreprinderile publice și este parte din componenta inițială a planului de selecție.

(2) Scrisoarea de așteptări stabilește performanțele așteptate de la organele de administrare și conducere, precum și politica autorității publice tutelare privind întreprinderile publice care au obligații specifice legate de asigurarea serviciului public.

(3) Scrisoarea de așteptări cuprinde obiectivele întreprinderii publice, care stau la baza stabilirii criteriilor specifice de selecție a candidaților aflați pe lista scurtă.

ART. 2

(1) Scrisoarea de așteptări este fundamentată pe baza strategiei guvernamentale în sectorul în care acționează întreprinderea publică, precum și a politicilor fiscal-bugetare.

(2) Scrisoarea de așteptări conține o sinteză a obiectivelor financiare și nonfinanciare ale societății, stabilite de către autoritatea publică tutelară, în consultare cu acționarii, după caz, reprezentând individual sau împreună minimum 5% din capitalul social al întreprinderii publice.

(3) Scrisoarea de așteptări descrie rezultatele generale preconizate, cu indicarea unor valori orientative, care sunt recomandate organelor de administrare și conducere ale întreprinderii publice, și recomandă o serie de indicatori de performanță pentru întreprinderea publică.”

Rezumatul strategiei locale în domeniul de activitate al societății

Prin strategia de dezvoltare durabilă a județului Dolj se urmărește obținerea unor rezultate care să soluționeze o parte din problemele socio-economice identificate, aducând totodată beneficii pentru întreaga comunitate. Astfel de rezultate se referă la dezvoltarea economiei locale prin valorificarea creativă a resurselor, revitalizarea spațiului rural, îmbunătățirea accesului la servicii sau dezvoltarea infrastructurii de bază.

Administrarea societății

În actul constitutiv al Societății „Oltenia Business Park” S.R.L., se menționează: „Administrarea societății se face de către 3 administratori, dintre care - un administrator cu drepturi depline de reprezentare și de angajare a societății în relațiile cu terții și 2 administratori cu drepturi limitate de reprezentare a societății.”

Conducerea societății se realizează prin asociatul unic, în temeiul următoarelor atribuții:

- să aprobe situația financiară anuală și să stabilească repartizarea profitului net;
- să desemneze administratorii și cenzorii sau, după caz, auditorii interni, să îi revoce și să le dea descărcare de activitatea lor, precum și să decidă contractarea auditului financiar, atunci când acesta nu are caracter obligatoriu, potrivit legii;
- să modifice actul constitutiv;
- alte atribuții prevăzute de legislația în vigoare.

Administratorii Societății au în principal, următoarele atribuții:

- 1) Conducerea directă, efectivă și operativă a societății, în conformitate cu obiectivele stabilite de către asociatul unic, precum și cu cele stabilite prin contractul de mandat;
- 2) Aplicarea Strategiei și Politicilor de dezvoltare ale Societății aprobate de Consiliul Județean Dolj;
- 3) Reprezentarea societății în relațiile cu terții, cu instituțiile statului, cu autoritățile administrației publice centrale și locale, cu autoritatea națională de reglementare competentă, precum și cu mass-media;
- 4) Angajarea, promovarea și concedierea salariaților societății, în condițiile legii;
- 5) Organizarea evidenței contabile a societății;
- 6) Negocierea, în condițiile legii, a contractelor individuale de muncă ale salariaților societății;
- 7) Încheierea de acte juridice, în numele și pe seama societății, în limitele împuternicirilor acordate prin Statutul societății și prin contractul de mandat;
- 8) Aprobarea încheierii sau rezilierii contractelor de natură comercială aferente desfășurării activității societății;
- 9) Aprobarea achizițiilor de produse, servicii și lucrări derulate în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare;
- 10) Stabilirea îndatoririlor și responsabilităților personalului societății și propunerea spre aprobare, președintelui Consiliului Județean Dolj, a Regulamentului de organizare și funcționare al societății, conform legii;
- 11) Stabilirea criteriilor de evaluare a activității profesionale a salariaților aplicabile la nivelul societății;
- 12) Aprobarea operațiunilor de încasări și plăți potrivit competențelor legale;



- 13) Urmărirea realizării programului de investiții după aprobarea acestuia de către asociatul unic;
- 14) Asigurarea îmbunătățirii sistemului informațional;
- 15) Urmărirea realizării activităților din cadrul societății în condiții de securitate pentru personal, clădiri, utilaje și echipamente, precum și pentru mediu.

Viziunea generală a autorității publice tutelare cu privire la misiunea și obiectivele întreprinderii publice desprinsă din strategia locală în domeniul de activitate al întreprinderii publice



Obiective și criterii de performanță

Viziunea autorității publice tutelare, realizabilă pe termen mediu și lung, conturează o societate puternică, ale cărei caracteristici sunt transparența, calitatea și performanța.

Asigurarea unor servicii eficiente cantitativ și calitativ, responsabile la adresa mediului înconjurător, decurge din condițiile unei reale și permanente preocupări pentru nevoile și doleanțele clienților.

Autoritatea publică tutelară a imprimat societății o strategie de dezvoltare pentru implementarea căreia se așteaptă atingerea următoarelor obiective (pe lângă obiectivele generale de eficiență economică, modernizarea și îmbunătățirea serviciilor, competența profesională și grija pentru mediu):

- obținerea titlului de parc industrial;
- elaborarea strategiei de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial;
- egalitatea de tratament pentru toți rezidenții parcului;
- obligativitatea respectării regulamentelor interne de către toți rezidenții parcului;
- stimularea constituirii de noi locuri de muncă, în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- încheierea contractelor de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții parcului;
- asigurarea rezidenților parcului a dreptului de folosință asupra infrastructurii comune;
- efectuarea lucrărilor și serviciilor de mentenanță, reparații și/sau modernizări, convenite asupra infrastructurii parcului, astfel încât să asigure rezidenților parcului folosința normală asupra unităților proprii;
- publicarea informațiilor prin intermediul web site-ului propriu;
- gestionarea fondurilor financiare obținute din activitatea de administrare a parcului industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare propusă;
- colaborarea și cooperarea cu autoritățile publice locale în vederea asigurării respectării legii, în cadrul parcului industrial;
- acțiuni de socializare cu clienții, pentru consolidarea rețelelor de afaceri - întâlniri informale.

Așteptări privind politica de dividende/vărsăminte din profitul net, având drept rezultat general preconizat obținerea de dividende

Potrivit legislației în vigoare, respectiv O.G. nr. 64/2001 privind repartizarea profitului la societățile naționale, companiile naționale și societățile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat, precum și la regiile autonome, cu modificările și completările ulterioare, destinațiile repartizării profitului sunt următoarele:

- rezerve legale;
- alte rezerve reprezentând facilități fiscale prevăzute de lege;
- acoperirea pierderilor contabile din anii precedenți;
- constituirea surselor proprii de finanțare pentru proiectele cofinanțate din împrumuturi externe, precum și pentru constituirea surselor necesare rambursării ratelor de capital, plății dobânzilor, comisioanelor și a altor costuri aferente acestor împrumuturi externe;
- alte repartizări prevăzute de lege;
- minimum 50% dividende la bugetul APT;
- profitul nerepartizat pe destinațiile prevăzute mai sus se repartizează la alte rezerve și constituie sursă proprie de finanțare.



Așteptări privind politica de investiții aplicabilă, având drept rezultat general preconizat efectuarea de investiții profitabile

Așteptările autorității publice tutelare cu privire la politica de investiții aplicabilă întreprinderii publice „Oltenia Business Park” SRL sunt următoarele:

- aprobarea cheltuielilor viitoare de capital necesare îndeplinirii obiectivelor societății cu respectarea legislației în vigoare privitoare la fundamentarea, aprobarea investițiilor publice și a dispozițiilor legale privind protecția mediului;
- luarea măsurilor necesare pentru achitarea cu prioritate a obligațiilor la bugetul de stat, local, la bugetul asigurărilor sociale de stat, a măsurilor pentru prevenirea înregistrării de plăți restante către furnizori și implicit, înregistrarea de cheltuieli suplimentare - majorări penalități de întârziere, dobânzi etc.;
- îmbunătățirea procedurilor de colectare a creanțelor care să se adreseze clienților cu voință redusă de plată;
- implementarea metodelor corespunzătoare pentru creșterea gradului de satisfacere a exigențelor clienților, pentru îmbunătățirea calității serviciilor furnizate;
- implementarea măsurilor corespunzătoare pentru reducerea costurilor, pentru creșterea productivității muncii și creșterea performanțelor societății;
- măsuri de administrare optimă a infrastructurii.

Așteptări cu privire la comunicarea cu organele de administrare și conducere ale întreprinderii publice, având drept rezultat general preconizat comunicarea eficientă dintre autoritatea publică tutelară și întreprinderea publică

Consiliul Județean Dolj are în vedere să întărească răspunderea organelor de administrare și conducere ale întreprinderii publice cu scopul de a asigura gestionarea eficientă a patrimoniului societății. În acest sens, se va urmări

îmbunătățirea comunicării bidirecționale cu organele de administrare și conducere ale Societății Oltenia Business Park SRL, în vederea susținerii și asigurării unei înțelegeri a așteptărilor autorității publice tutelare.

Competența luării deciziilor de administrare și a deciziilor de conducere a societății și răspunderea, în condițiile legii, pentru efectele acestora revine administratorilor în condițiile legii și ale statutului Societății.

Așteptări privind calitatea și siguranța serviciilor și produselor oferite de întreprinderea publică, având drept rezultat general preconizat oferirea unor servicii de înaltă calitate rezidenților parcului

Așteptările referitoare la calitatea și siguranța serviciilor oferite de societate fac timitere la:

- asigurarea unei planificări riguroase a activității desfășurate de societate;
- furnizarea de servicii care să răspundă așteptărilor rezidenților parcului, în condiții de eficiență și siguranță, servicii care constau în:

- întreținerea corespunzătoare a căilor rutiere interioare;
- întreținerea rețelelor de utilități comune;
- întreținerea spațiilor verzi stradale, a rigolelor de apă pluvială și a canalelor de colectare a apelor pluviale;
- paza obiectivelor și rețelelor de utilități comune.



Așteptări privind cheltuielile de capital și reducerile de cheltuieli, având drept rezultat general preconizat reducerea, pe cât posibil, a cheltuielilor societății

Așteptările autorității publice tutelare cu privire la cheltuielile de capital și reducerile de cheltuieli au în vedere următoarele:

- aprobarea cheltuielilor viitoare de capital necesare îndeplinirii obiectivelor societății cu respectarea legislației în vigoare privitoare la fundamentarea, aprobarea investițiilor și respectarea dispozițiilor referitoare la protecția mediului;
- luarea măsurilor necesare pentru achitarea cu prioritate a obligațiilor la bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele locale, a măsurilor pentru prevenirea înregistrării plăților restante către furnizori și, implicit, pentru prevenirea înregistrării de cheltuieli suplimentare (majorări și penalități de întârziere, dobânzi);
- îmbunătățirea procedurilor de colectare a creanțelor neîncasate de la rezidenții rău-platnici ai parcului;
- implementarea măsurilor corespunzătoare pentru reducerea costurilor și creșterea performanței societății;
- măsuri de eficientizare a administrării infrastructurii comune.

Așteptări în domeniul eticii, integrității și guvernancei corporative, având drept rezultat general preconizat respectarea valorilor stabilite de prezentul document

Așteptările autorității publice tutelare în domeniul eticii, integrității și guvernancei corporative au drept fundament valori și principii care trebuie să guverneze comportamentul etic și profesional al organismelor de administrație și conducere ale unei societăți comerciale.

Aceste valori și principii iau în considerare următoarele elemente componente:

1. Profesionalismul;
2. Imparțialitatea și nediscriminarea;
3. Integritate morală;
4. Libertatea de gândire și de exprimare;
5. Onestitatea, cinstea și corectitudinea;
6. Deschiderea și transparența;
7. Confidențialitatea și buna comunicare.

Autoritatea publică tutelară propune ca aceste obiective și criterii de performanță să se concretizeze în următorii indicatori cheie de performanță, financiari și nefinanciari, astfel:

Indicatori cheie de performanță

INDICATORI FINANCIARI – 30%

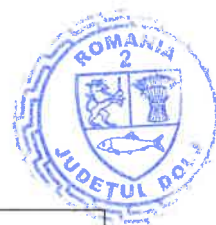
Categorie:

A. Politica de investiții

Indicator	Valoare orientativă	Formula de calcul
Rata cheltuielilor de capital	0,02	Cheltuieli de capital/Total active
Cheltuieli pt cercetare și dezvoltare	10% din buget	Cheltuieli efectuate pt cercetare și dezvoltare
Realizarea la timp a investițiilor aprobate prin planurile anuale de investiții	100%	Nr. obiective realizate conform planificării (t)/Nr. total obiective aprobate prin Programul de investiții pt anul (t), conform Anexei nr. 4 la Bugetul de venituri și cheltuieli

B. Finanțarea

Indicator	Valoare orientativă	Formula de calcul
Rata lichidității curente/lichiditatea curentă	6,42	Active curente/Datorii curente



Durata de plată a datoriilor curente	Termen de plată maxim 60 zile	Sold mediu datorii curente/Cifra de afaceri x nr. zile perioadă
--------------------------------------	-------------------------------	---

C. Operațiuni

Indicator	Valoare orientativă	Formula de calcul
Rata de rotație a activelor	0,02	Cifra de afaceri netă/Valoarea medie a tuturor activelor
Reducerea creanțelor mai vechi de 90 zile	4,00	Cifra de afaceri netă/Creanțe la începutul perioadei (t0) + Creanțe la finalul perioadei (t1)/2

D. Rentabilitate

Indicator	Valoare orientativă	Formula de calcul
Rentabilitatea capitalului propriu	0,02	Profit net/Valoare capital propriu

E. Politica de dividende

Indicator	Valoare orientativă	Formula de calcul
Rata de plată a dividendelor	0,02	Dividende plătite/Profit net

INDICATORI NEFINANCIARI – 40%

Categorie:



A. Indicatori de mediu

Indicator	Valoare orientativă	Formula de calcul
Consumul de energie	500	Nr. KWh

B. Indicatori referitori la clienți

Indicator	Valoare orientativă	Formula de calcul
Scorul satisfacției clienților	95%	Total nr evaluari de 4 și 5 (t)/ total nr. evaluări (t-1)

Nr. incidente majore de siguranță, din motive imputabile societății	0	Nr. incidente (t)
---	---	-------------------

C. Indicatori referitori la angajați

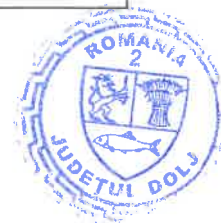
Indicator	Valoare orientativă	Formula de calcul
Numărul de instruirii în materie de siguranță	4 ore/angajat/an	Număr total de instruirii în materie de siguranță realizate pe parcursul anului
Număr mediu de ore de formare per angajat	1 ore/angajat/an	Număr total ore de formare/Număr total angajați

D. Indicatori legați de guvernanta corporativă

Indicator	Valoare orientativă	Formula de calcul
Rata persoanelor independente ca și administratori	60%	Nr total administratori independenți/nr total administratori
Confirmarea existenței codului de etică	Raport pe anul (t)	DA/NU
Respectarea termenelor de comunicare a unor acte către APT	95%	Nr total acte comunicate în termen/Nr total acte comunicate

INDICATORI NECOMERCIALI – 30%

Categorie:



A. Crearea de locuri de muncă

Indicator	Valoare orientativă	Formula de calcul
Noi locuri de muncă adăugate în cursul anului	2	Nr angajați cu echivalent normă întreagă t/ Nr angajați cu echivalent normă întreagă t-1

B. Egalitatea de gen

Indicator	Valoare orientativă	Formula de calcul
Diferența de remunerare între angajatele de sex feminin și angajații de sex masculin	15%	$\frac{\text{Salariul mediu lunar al angajaților de sex masculin} - \text{Salariul mediu lunar al angajatelelor de sex feminin}}{\text{Salariul mediu lunar al angajaților de sex masculin}}$

C. Obținerea titlului de PARC INDUSTRIAL - 100%.

Principiile directoare privind administrarea societății în intervalul 2025 - 2029, obiectivele fundamentale, țintele de performanță și prioritățile strategice prevăzute în Planul de administrare se constituie în standarde de performanță obligatorii pentru administratorii societății, reprezentând parte a politicilor de dezvoltare a SOCIETĂȚII OLTENIA BUSINESS PARK S.R.L.

În concluzie, autoritatea publică tutelară se așteaptă ca dezideratele din scrisoarea de așteptări să fie reflectate în declarațiile de intenție ale candidaților, iar administratorii societății să redacteze Planul de Administrare pornind de la premise realiste și ținând cont de conținutul prezentei scrisori de așteptări.

