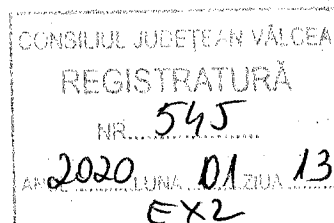


**Analiza indeplinire obiective
S.C. Parc Ind Valcea S.A.**

Catre domnul Vicepresedinte Marin Florian

In atentia domnului Presedinte Radulescu Constantin



Ca urmare a solicitarii telefonice a doamnei Oprescu Adinita din data de 07.01.2021, in data de 08.01.2021 in jurul orele 10.30 m-am prezentat la sala 7 a Consiliului Judetean Valcea, in vederea unei intalniri de lucru cu dumnevoastra, cu domnul Administrator Public Mihaila Adrian si a doamnei Oprescu Adinita.

In cadrul acestei sedinte mi-ati solicitat ca in data de 13.01.2021, orele 14.00, sa va prezint un material cu prezentarea societatii si analiza indeplinirii obiectivelor acesteia.

S.C. PARC IND VALCEA S.A. este persoana juridica romana de drept privat, infiintata in baza Legii nr.31/1990 si OUG 109/2011, de catre Judetul Valcea, prin Consiliul Judetean Valcea, prin Hotararea Consiliului Judetean Valcea nr.35/28.02.2013, Municipiul Dragasani, prin Consiliul Local al Mun. Dragasani, prin Hotararea Consiliului Local al Mun. Dragasani nr.20/07.03.2013 si Orasul Balcesti, prin Consiliul Local al Orasului Balcesti, prin Hotararea Consiliului Local al Orasului Balcesti nr.16/28.03.2013, pentru realizarea si administrarea Parcurilor industriale Dragasani si Balcesti si functioneaza ca societate comerciala pe actiuni, cu un capital social de 3.200.000 lei, detinut astfel:

- | | |
|--|------|
| ✓ Judetul Valcea, prin Consiliul Judetean Valcea | -50% |
| ✓ Orasul Balcesti, prin Consiliul Local Balcesti | -25% |
| ✓ Municipiul Dragasani, prin Consiliul Local Dragasani | -25% |

➤ Obiective generale ale S.C. Parc Ind Valcea S.A.:

- ❖ Realizarea celor doua infrastructuri de afaceri functionale in Balcesti si Dragasani.
- ❖ Atragerea de investitii straine si autohtone in judetul Valcea.
- ❖ Sa reprezinte cadrul de dezvoltare a parteneriatului dintre mediul de afaceri si administratiile publice locale in scopul dezvoltarii economico-sociale durabile a judetului Valcea.

➤ Obiective specifice :

Transformarea celor doua parcuri industriale green-field din Municipiul Dragasani si Orasul Balcesti in infrastructuri de afaceri functionale prin:

- ❖ Atragerea de afaceri profitabile care sa genereze un numar important de locuri de munca stabile.
- ❖ Mentinerea indicatorilor de protectie a mediului in limitele impuse de normativele U.E. prin atragerea unor afaceri profitabile care promoveaza tehnologii nepoluante si utilizeaza terenurile puse la dispozitie.

- ❖ Atragerea de fonduri de investitii pentru realizarea si dezvoltarea parcurilor industriale Balcesti si Dragasani.
- ❖ Racordarea parcurilor industriale la utilitatile publice (apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica), inclusiv contorizarea acestora.
- ❖ Realizarea utilitatilor pentru unitatile (parcelele) componente ale infrastructurii parcurilor industriale Balcesti si Dragasani oferite rezidentilor pentru investitii industriale green-feeld, inclusiv contorizarea acestora.
- ❖ Suport logistic si institutional pentru obtinerea de facilitati pentru rezidentii care investesc in parcurile industriale.
- ❖ Cresterea vizibilitatii parcurilor industriale Balcesti si Dragasani la nivel regional, national si international.
- ❖ Realizarea de parteneriate cu institutii similare la nivel regional, national si international.

Parcul industrial reprezinta o zona delimitata in care se desfasoara activitati economice, de cercetare stiintifica, de productie industriala si servicii, de valorificare a cercetarii stiintifice si/sau de dezvoltare tehnologica, intr-un regim de facilitati specifice, in vederea valorificarii potentialului uman si material al zonei.

Titlul de parc industrial este actul administrativ emis solicitantului de catre organul de specialitate al administratiei publice centrale care confera platformei industriale, platformei industriale existente ori terenului destinat parcului industrial regimul juridic de parc industrial prevazut de legea nr. 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale.

Titlul de parc industrial confera administratorului si rezidentilor parcului dreptul la urmatoarele facilitati:

- a) scutire de la plata taxelor percepute pentru modificarea destinatiei sau pentru scoaterea din circuitul agricol a terenului aferent parcului industrial;
- b) scutire de la plata impozitului pe terenuri, corespunzator terenului aferent parcului industrial,
- c) scutire de la plata impozitului pe cladiri, corespunzator cladirilor care fac parte din infrastructura parcului industrial,
- d) scutiri, numai cu acordul autoritatilor administratiei publice locale, de la plata oricaror taxe datorate bugetelor locale ale unitatilor administrativ-teritoriale pentru eliberarea oricaror certificate de urbanism, autorizatii de construire si/sau autorizatii de desfiintare de constructii pentru terenurile si cladirile din infrastructura parcului, ce fac parte integranta din parcul industrial;
- e) alte facilitati ce pot fi acordate, potrivit legii, de autoritatile administratiei publice locale.

Rezidentul parcului poate fi orice operator economic, persoana juridica romana si/sau straina, ONG-uri, institutii de cercetare si alte unitati care nu au personalitate juridica, care functioneaza conform legii si desfasoara activitati economice, de cercetare stiintifica, de valorificare a cercetarii stiintifice si/sau de dezvoltare tehnologica, agroindustriale, logistice si inovative, industriale etc., in cadrul parcului industrial.

Societatea este condusa de catre trei membri ai consiliului de administratie, dintre care unul este executive.

Societatea a desfasurat, in principal, activitati de management de proiect pentru realizarea activitatilor specifice necesare realizarii Parcurilor industriale Dragasani si Balcesti, precum si de gestiune curenta financiar-contabila si nu a avut venituri din activitatea de baza, acestea putand proveni doar din taxa de inchiriere/superficie si taxa de administrare. In conditiile nefinalizarii tuturor lucrarilor de realizare a utilitatilor din Programele de investitii, in anul 2018, s-a trecut, la demararea procedurilor de scoatere la concesiune/inchiriere a unor parcele de teren, dar, fara a atinge standardul minim de amenajare, racordarea si asigurarea utilitatilor, potrivit Legii 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale, cele doua locatii nu au atractivitate pentru investitii, aceasta rezultand si din toate discutiile avute cu institutiile cu competenta in domeniu si cu mediul de afaceri, cu care exista permanent dialog.

In aceste conditii de la infiintarea societatii si pana la aceasta data, au fost inregistrate cheltuieli pentru investitii si pentru functionarea societatii.

Activitati desfasurate pentru amenajarea parcurilor industriale :

Din anul 2014 nu s-au mai putut accesa fonduri europene pentru obiective „Dezvoltare Parcuri Industriale”, 2013 a fost ultimul an in care au fost alocate fonduri pentru infiintarea si dezvoltarea Parcurilor Industriale

In anii precedenti nu au existat sursele necesare de finantare de la bugetele UAT-urilor pentru a realiza si finaliza toate lucrarile de amenajare a infrastructurii si de asigurare a utilitatilor necesare, fiind alocati pana in prezent 3.000.0000 lei, reprezentand 8% din valoarea celor doua proiecte:

2014 - 0 lei, solicitati 1.050.000 lei

2015 - 1.000.000 lei, solicitati 2.050.000 lei

2016 - 1.000.000 lei, solicitati 4.000.000 lei

2017 - 1.000.000 lei, solicitati 4.388.684 lei

2018 - 0 lei, solicitati 4.050.244 lei

2019 - 0 lei, solicitati 4.400.699 lei

2020 - 0 lei, solicitati 4.400.699 lei

S-a solicitat in fiecare an finantare pentru continuarea amenajarii interioare a celor doua locatii cu lucrari de sistematizare si dezvoltare a infrastructurii si utilitatilor, pentru a atinge standardul minim de amenajare, astfel incat sa aiba atractivitate pentru investitii.

Valoarea totala a proiectului Parc Industrial Dragasani: 25.951.635 lei (5.900.000 Euro) conform Studiului de Fezabilitate ce a stat la baza intocmirii documentatiei pentru obtinerea Titlului de Parc Industrial.

Valoarea totala a proiectului Parc Industrial Balcesti: 11.667.820 lei (2.611.638 Euro) conform Studiului de Fezabilitate ce a stat la baza intocmirii documentatiei pentru obtinerea Titlului de Parc Industrial.

Aceste investitii sunt in concordanta cu indicatori tehnico-economici prevazuti de studiul de fezabilitate cu privire la amenajarea parcurilor industriale documentatie anexa la cererea de ajutor de stat intocmita in conformitate cu Ordinul 2980/ 2013 al MDRAP

Conform „Studiu de fezabilitate pentru constituirea si acordarea titlului de parc industrial pentru obiectivul de investitii Parc Industrial Balcesti – Valcea” cu indicatorii tehnico-economici si „Studiu de fezabilitate pentru constituirea si acordarea titlului de parc industrial pentru obiectivul de investitii Parc Industrial Dragasani – Valcea” cu indicatorii tehnico-economici societatea are:

Cheltuieli obligatorii, care includ:

- Cheltuieli cu realizarea infrastructurii propriu-zise și a cladirii administratorului. Acestea sunt obligatorii pentru a vorbi de un parc functional.
 - Cheltuielile preoperationale (facute pana in momentul cand parcul devine functional). Acestea includ cheltuieli facute de administrator pentru obtinerea titlului de parc, pentru indeplinirea functiunii de management a proiectului, dar mai ales pentru promovarea parcului si atragerea investitorilor.
- Acestea au fost prevazute în devizul general „CHELTUIELI OBLIGATORII”

Incasari pe care le va obtine administratorul parcului vor fi la nivelul costurilor din:

- cheltuielile de mentenanta comune;
- cheltuielile de mentenanta individuale;
- contravaloarea utilitatilor;

Incasarile din activitatea de administrare si prestari de servicii conexe pe care o desfasoara administratorul vor acoperi costurile plus o marja de 10%.

Avand in vedere nefinalizarea investițiilor din cele două locatii societatea s-a aflat in imposibilitatea realizarii de venituri din activitatea de baza in anul 2018 au fost scoase la inchiriere cu sau fara constituirea dreptului de superficie primele parcele de teren din Parcul Industrial Dragasani pentru investitii green field cu/fara constituirea dreptului de superficie pe terenul folosit pentru edificarea unor capacitati de productie, servicii sau centre logistice multifunctionale, toate numite generic “Unități”, potrivit Legii nr. 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale.

In acest sens, au fost vandute trei Dosare de Presentare (Caiet de sarcini), pentru trei parcele de teren din Parcul Industrial Dragasani, pentru procedura de licitatie publica cu oferta in plic.

Au fost analizate mai multe oferte, ale potentialilor investitori, care au adresat solicitari direct autoritatilor locale, detinatori de drept ai terenurilor care fac obiectul celor doua parcuri industriale, pana in prezent ramanand fara finalitate intrucat ofertele nu au indeplinit, cerintele din Regulamentele de Functionare ale celor doua locatii.

Conducerea societatii a purtat discutii cu potentiali investitori pentru demararea procedurilor inchiriere/superficie a unor parcele de teren si a solicitat sprijinul autoritatii publice tutelare, precum si al UAT-urilor proprietari de drept ai terenurilor administrate, in vederea negocierilor.

Inchirierea/superficiea parcelelor se face prin organizare de licitatie conform Regulamentului de Organizare si Functionare al Parcului Industrial Dragasani aprobat prin H.C.L. nr. 54/29.11.2016 a Mun. Dragasani si al Regulamentului de Organizare si Functionare al Parcului Industrial Balcest prin H.C.L. nr.49/07.06.2017 a Orasului Balcesti.

Redeventa aprobata prin H.C.L-urile sus mentionate este in quantum de: 0,3 Euro/mp/an (fara TVA) si Taxa de administrare este in quantum de 0,5 Euro/mp/an (fara T.V.A.). Taxa de administrare se calculeaza la intreaga suprafata a terenului aflat in folosinta/proprietatea rezidentului, conform contractului de inchiriere, concesiune, inchiriere/contractului de administrare și prestari servicii conexe.

In acest sens in anul 2019 directorul general al societatii a cerut sprijinul autoritatii publice tutelare in vederea negocierii cu solicitantii, dar investitorii nu s-au aratat dispusi sa ofere nici macar pretul minim stabilit prin HCL, Regulamentele de functionare, etc. Oferta acestora de 0.1 euro/mp/an abia ar fi putut acoperii cheltuielile cu amortizarea investitiilor realizate in parcul industrial.

In aceste conditii nu s-a trecut la demararea procedurilor de inchiriere/superficie a unor parcele de teren astfel societatea nu a putut realiza venituri.

Membrii Consiliului de Administratie s-au intrunit cu reprezentantii actionarilor in data de 15.02.2019, si au propus masuri pentru reducerea pierderilor inregistrate de societate.

Programul de reducere a pierderilor societatii nr.5/PIV/09.01.2019 a fost prezentat reprezentantilor actionarilor, acesta fiind intemeiat pe analiza reala a perspectivelor in cece priveste posibilitatea de a inchiria suprafete de teren in cele doua parcuri industriale, realizarea veniturilor si asigurarea fondurilor pentru cheltuielile de functionare.

Din aceste motive am inaintat catre actionari solicitare pentru largirea ariei obiectului secundar de activitate al societetatii, ca prin aceste activitati sa putem sprijini viitorii rezidenti si sa aducem venituri suplimentare societatii.

- realizarea veniturilor proprii/reducerea pierderilor prin:

Activitati secundare:

6201 Activitati de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)

6311 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web si activitati conexe

7830 Servicii de furnizare si management a fortei de munca

8010 Activitati de protectie și garda

- 8121 Activitati generale de curatenie a cladirilor
- 8130 Activitati de intetinare peisagistica
- 8211 Activitati combinate de secretariat
- 8219 Activitati de fotocopiere, de pregatire a documentelor si alte activitati specializate de secretariat
- 8230 Activitati de organizare a expozitiilor, targurilor si congreselor
- 8559 Alte forme de invatamant n.c.a.

Totodata, din acelasi motive am solicitat, finalizarea procedurilor de selectie pentru administratori. Aceasta procedura finalizandu-se in luna septembrie 2020.

Aceste masuri au fost aprobate de Adunarea Generala a Actionarilor drept pentru care a fost actualizat Actul Constitutiv al Societatii cu data de 15.02.2019.

Pana la aceasta data si-au mai aratat intentia de inchiriere alti 3 investitori, carora le-am prezentat locatiile, amenajarile existente la momentul de fata si scutiile de care beneficiaza conform art. 20 din Legea nr.186/2013, actualizata.

Activitati desfasurate pentru promovarea parcurilor industriale:

Au fost desfasurate actiuni de promovare, de informare a potentialilor investitori:

- Pentru atragerea investitiilor straine in cele doua locatii, prin Directia Generala Investitii Straine din cadrul Ministerului Economiei, Energiei si Mediului de Afaceri, care are in responsabilitate dezvoltarea de mari proiecte investitionale, fiind punctul de contact pentru investitorii straini.
- Contacte si discutii cu firme de consultanta pentru investitorii straini, care selecteaza locatiile potrivite pentru afacerile acestora, facandu-le cunoscute cele doua parcuri industriale, potentialul zonelor Dragasani si Balcesti, facilitatile de care beneficiaza, sprijinul autoritatilor locale si dorinta acestora de a le asigura climatul potrivit pentru investitii si parteneriate.
- Au fost realizate materiale de prezentare, actualizate periodic, care au fost transmise electronic si/sau distribuite, insotite si de scrisori de intentie la firme de nivel multinational, national, regional si judetean, selectate si evaluate in prealabil ca avand potential sau intentii de dezvoltare.

Director general,

Catanoiu Aurelia

