



S C PARC IND VALCEA SA

str. Regina Maria nr.13 Etaj 2,,Ramnicu Valcea, Judetul Valcea J38/250/2013 CUI RO31557797

Tel:0250.731800 Fax: 0250.731800 E-mail: contact@parcindustrialvalcea.ro Website:

www.parcindustrialvalcea.ro

Nr.3/03.01.2023

**Raport privind activitatea membrilor Consiliului de Administratie
si al Administratorului Director General
pentru anul 2022**

SC PARC IND VALCEA SA 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.

Scopul societății:

- realizarea și operarea parcurilor industriale;
 - efectuarea de acte de comerț, corespunzătoare și necesare realizării obiectului de activitate,
- Obiectul de activitate al societății:

Activitatea principală: operare parcuri industriale

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.

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 administrației 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.

In perioada ianuarie-decembrie 2022 am avut 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.

Periodic, am avut intalniri de lucru intre reprezentantii primariei mun. Dragasani, primariei orasului Balcesti, Parc Ind Valcea S.A. in vederea imbunatatirii performantelor societatii cat si

pentru realizarea utilitatilor necesare desfasurarii activitatii rezidentilor in cele doua parcuri industriale.

Cele doua locatii nu au atractivitate pentru mari investitori straini, aceasta rezultand si din corespondentele si discutiile avute cu institutiile cu competenta in domeniu pentru atragerea investitiilor straine in cele doua locatii, prin Directia Generala de 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.

Investitorii straini solicitand acces rapid la autostrada si aeroport, infrastructura rutiera si feroviara actuala din judetul nostru nefiind atractiva.

Au fost realizate materiale de prezentare, actualizate periodic, care au fost transmise electronic si/sau distribuite, insotite 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.

S-a purtat corespondenta si cu mediul de afaceri intern, cu care exista permanent dialog, astfel ca in momentul de fata avem incheiate contracte de inchiriere cu investitori care intentioneaza sa isi desfasoare activitate in cele doua parcuri 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.

Activitati desfasurate pentru amenajarea parcurilor industriale:

In ani precedenti nu au existat sursele necesare de finantare 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 3.000.000 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
2021 - 0 lei, solicitati 4.400.699 lei
2022 - 0 lei, solicitati 4.344.019 lei

Pentru anul 2023 necesarul de finantare este de 4.344.019 lei conform Planului de investitii pentru anul 2023 (anexa 4 din BVC).

Se propune continuarea amenajarii celor doua locatii cu lucrari de sistematizare si dezvoltare a infrastructurii si utilitatilor, pentru a atinge standardul minim de amenajare, astfel incat sa poata deveni operationale si sa aiba atractivitate pentru investitii.

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.

Din punct de vedere investitional, cele doua proiecte se realizează și dezvoltă în funcție de finanțarea asigurată.

Atragem atentia fondatorilor ca fara sprijinul financiar sau fara implicarea directa a actionarilor pentru realizarea investitiilor necesare desfasurarii activitatilor actualilor rezidenti acestia pot rezilia contractele si solicita daune pentru nerealizarea profitului din lipsa accesului la utilitati. Mai mult decat atat potentiali investitori nu vor mai avea incredere sa opteze pentru a participa la licitati pentru inchirierea parcelelor de teren din cele doua parcuri, astfel societatea nu va putea atinge obiectivul pentru care a fost infiintata.

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 minim 10%.

Sunt scoase la inchiriere cu sau fara constituirea dreptului de suprafata primele parcele de teren din Parcul Industrial Dragasani si Parcul Industrial Balcesti pentru investitii green field cu/fara constituirea dreptului de suprafata 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;

Conducerea societatii poarta in continuare discutii cu potentiali investitori pentru inchirierea/suprafata a unor parcele de teren cu sprijinul UAT-urilor, proprietarii ai terenurilor administrate, in vederea negocierilor.

Inchirierea/suprafata parcelor 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 Balcesti prin H.C.L. nr.49/07.06.2017 a Orasului Balcesti.

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

Au fost vandute Dosare de Presentare (Caiet de sarcini), pentru parcele de teren din Parcul Industrial Dragasani si Parcul Industrial Balcesti pentru procedura de licitatie publica cu oferta in plic. Au fost incheiate contracte de inchiriere pentru Parcul Industrial Dragasani si Parcul Industrial Balcesti. Astfel incepand cu anul 2021 societatea a inceput sa aiba venituri din activitatea de baza, in consecinta se vor diminua pierderile cu cheltuielile de functionare ale societatii. Veniturile societati au crescut in anul 2022, de la 44.260 lei la 71.378 lei datorita implicarii permanente a membrilor consiliului de administratie si al directorului general, manifestand diligenta unor buni gestionari.

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

Administratori

Ghita – Culescu Alin – Mugurel – presedinte CA

Nita Lucian – Daniel – membru CA

Catanoiu Aurelia – Administrator – Director General