

**CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ**  
**DIRECȚIA IMAGINE COORDONARE**  
**INSTITUȚII SUBORDONATE ȘI RELAȚII CU PUBLICUL**  
**Compartimentul pentru Guvernanță Corporativă -**  
**Coordonare și Monitorizare Instituții Subordonate**



**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 guvernanța 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 la Registrul Comerțului, 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 guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, aprobată prin legea nr. 111/2016, cu modificările și completările ulterioare.

#### **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.

## **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):

- 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**

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 calitatea și siguranța serviciilor prestate de societate**

Așteptările referitoare la calitatea și siguranța serviciilor prestate de societate fac timiteră 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**

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**

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 de performanță



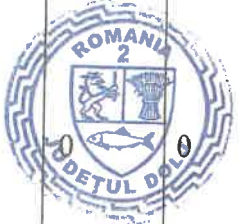
Nr. crt	Categorie	Indicator	Date primare	Formula de calcul	U M	Nivel propus 2025	Nivel propus 2026	Nivel propus 2027	Nivel propus 2028
<b>I Indicatori financiari</b>									
1.1	Politica de investitii	Gradul de realizare a investitiilor asumate prin planul anual de investitii	Procent de realizare a listei de investitii	Propuneri / realizari	%	90	90	90	96
1.2		Rata cheltuielilor de capital	Cheltuieli de capital (raportat de intreprindere) Total active (calculate din raportul de situatii financiare)	Rata cheltuielilor de capital = Cheltuieli de capital/ total active	%	0,06	0,06	0,08	0,13
2.1	Finantarea	Indeplinirea obligatiilor catre bugetele publice, fonduri speciale, fata de furnizori si alti creditorii	Datorii curente	Plata tuturor obligatiilor in termenul legal	lei	0 lei restant	0 lei restant	0 lei restant	0 lei restant
2.2		Rata lichiditatii curente	Datorii curente	Active curente(circ ualnte)/ datorii curente	%	1,00	1,00	1,00	1,00
2.3		Levierul	Datorii totale/active totale	Datorii totale/active totale	%	0,8	0,8	0,8	1
3.1	Operatiuni	Rata de rotație a activelor	Cifra de afaceri netă/Valoarea medie a tuturor activelor	Cifra de afaceri netă/Valoarea medie a tuturor activelor	%	0,02	0,06	1,00	1,44



3.2		Rata de rotatie a creantelor	Cifra de afaceri neta	Rata de rotatie a creantelor = Cifra de afaceri neta / [Creante la inceputul perioadei (T0) + Creante la finalul perioadei (T1) / 2]	%	>3%	>3.6%	>3.75%	>4%
4	Rentabilitatea	Marja neta a profitului	Profit net / Cifra de afaceri neta	Profit net / cifra de afaceri neta	%	>2,00	>3,00	>4,00	>4,40
5	Politica de dividende	Rata de plata a dividendelor	Dividendele platite / Profitul net	Rata de plata a dividendelor / Profit net (dupa diminuarea rezervelor legale)	%	50	50	50	50
II	Indicatori nefinanciari								
1	Indicatori de mediu	Consumul de energie	Consum de energie		M Wh	100	300	400	500
2	Indicatori referitori la clienti	Scorul satisfactiei clientilor	Total numar evaluari de 4 si 5 obtinute (5 este scor maxim) / total numar evaluari	Scor de satisfactie client = nr total de evaluari de 4 si 5 / total nr. evaluari	%	80	90	90	95
3.1	Indicatori referitori la angajati	Nr de instruiri in materie de siguranta	Numarul total de instruiri in materie de siguranta care s-au efectuat pe parcursul anului	Numar	Nr.	1	1	1	2
3.2		Instituirea unui sistem de siguranta a angajatilor	Confirmarea instituirii sistemului		Da/nu	Da	Da	Da	Da
4.	Indicatori legati de inovare	Ponderea vanzarilor de servicii si produse noi	Vanzari de servicii si produse noi / Total vanzari	Vanzari de servicii si produse noi / Total vanzari	%	1	1.17	1.2	1.2

5.1	Indicatori legati de guvernanta corporativa	Transparenta privind publicarea pe pagina proprie de internet a obligatiilor de raportare	Respectare termene din OUG 109/2001 – calitatea si corectitudinea informatiilor	Respectare termene din OUG 109/2011	%	100	100	100	100
5.2		Imbunatatirea sistemului de control intern managerial	Instituirea unui sistem de control intern	Numar de procedure intornite si revizuite	nr	2	4	6	6
5.3		Stabilirea politicilor de gestionare a riscurilor	Elaborarea si prezentarea rapoartelor trimestriale, semestriale si anuale privind executia mandatului de catre CA, conform legislatiei, inclusive privind performanta societatii si gestionarea riscurilor	Respectare termene OUG 109/2011	%	100	100	100	100
5.4		Ducerea la indeplinire a hotararilor AGA	Numarul de ședințe ale asociatului unic	Respectarea termenelor de implementare a hot. AGA	%	100	100	100	100
5.5		Rata de participare la ședințe ale asociatului unic	Numarul de participanti la reuniunile CA Numarul total de administratori	Numarul de participanti la ședințe ale asociatului unic / Numarul total de admin.-lor	%	100	100	100	100
III	Indicatori necomerciali								
1	Crearea de locuri de munca	Noi locuri de munca adaugate in cursul anului	Numarul de angajati cu echivalent norma intreaga/ activitati noi	numar	Nr.	2	4	6	10



2	Egalitatea de gen	Diferenta de remunerare intre angajatii de sex feminine si cei de sex masculin	Salariul mediu lunar al angajatilor de sex feminin	Diferenta de remunerare intre angajatii de sex feminine si cei de sex masculin	%	0	0	
			Salariul mediu lunar al angajatilor de sex masculin					

Principiile directeare 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.