

Raport pentru evaluarea activității Directorului General al societății - anul 2018 -

Prezentul raport este întocmit de către Consiliul de administrație al Societății în baza prevederilor art. 36 din OUG nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, "Evaluarea activității directorilor sau directoratului, după caz, se face anual de către consiliul de administrație sau supraveghere și vizează atât execuția contractului de mandat, cât și a componentei de management a planului de administrare [...]. Datele care conform legii au caracter confidențial sau secret sunt exceptate de la publicare".

1. Abrevieri utilizate

AGA - Adunarea Generale a Acționarilor
BVC - Bugetul de Venituri și Cheltuieli
CA - Consiliul de administrație
CDI - Cercetare-dezvoltare-inovare
CJC - Consiliul Județean Cluj
DG - Directorul General
HCJ - hotărâre CJC

MDRAP - Ministerul Dezvoltării Regionale și
Administrației Publice
PI - parc industrial
PȘT - Parcul științific și tehnologic
SCIM - Sistem de Control Intern Managerial
SGG - Secretariatul General al Guvernului
SMC - Sistem de Management al Calității

2. Prezentarea societății

TETAROM SA, cu obiectul principal de activitate "6832 - Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract", este societatea administrator a PI Tetarom, în baza contractului de administrare a acestora încheiat între CJC și TETAROM SA și a mai multor HCJ.

Dezvoltarea societății, încă de la înființarea sa în anul 2001, a avut loc într-un ritm continuu, ajungând în prezent să administreze peste 198 ha de teren, spații de birouri, spații de producție, spații logistice și dobândind o reputație solidă în mediul de afaceri.

Societatea integrează trei PI operaționale care generează venituri comerciale și fiscale. În aceste PI își desfășoară activitatea peste 130 de firme, respectiv peste 11.875 de angajați.

În cei 17 ani de activitate, datorită unui management adecvat desfășurat sub conducerea DG, societatea a îndeplinit cu succes obiectivele pentru care a fost înființată și numită societate-administrator, dovadă fiind numărul mare de contracte încheiate și/sau menținute, deci, implicit, gradul de ocupare a terenului sau a spațiilor închiriate, valorile acestor contracte, numărul locurilor de muncă create și numele investitorilor/chiriașilor.

3. Activitatea desfășurată de Directorul General

Prin Planul de administrare pentru mandatul 2018+2021, au fost conturate câteva direcții generale de dezvoltare, de care DG a ținut cont în desfășurarea activităților societății, directe și prin intermediul subalternilor, așa cum se va putea observa în evaluarea de mai jos:

- Construirea de relații strategice cu partenerii interni și externi prin încurajarea și sprijinirea comunităților de afaceri și de dezvoltare care să ducă la investiții în PI Tetarom
- Permanentă monitorizare a situației economice locale pentru a putea avea o reacție rapidă la oportunitățile și amenințările din piață
- Facilitarea dezvoltării de noi parcuri industriale
- Menținerea/asigurarea unui grad maxim de ocupare a PI Tetarom
- Dezvoltarea de parteneriate cu universitățile clujene în vederea dezvoltării Parcului Științific și Tehnologic.

În urma evaluării făcute asupra activității DG pentru 2018, membrii CA putem afirma că DG și-a îndeplinit obligațiile și atribuțiile stabilite prin: contractul de mandat, prin Actul constitutiv actualizat, prin OUG 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice și prin OUG 119/1999 privind controlul intern și controlul financiar preventiv, și-anume:

- asigurarea conducerii și funcționării societății cu respectarea principiului de utilizare optimă a resurselor financiare, materiale și umane, în conformitate cu atribuțiile stabilite, în limitele obiectelor de activitate ale societății și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege, actul constitutiv și hotărârile AGA și ale CA

- urmărirea realizării indicatorilor cheie de performanță stabiliți prin contractul de mandat
- determinarea și aplicarea de măsuri pentru buna administrare și păstrare a patrimoniului societății
- stabilirea sarcinilor, obiectivelor, atribuțiilor, competențelor și responsabilităților angajaților societății, prin negocierea și încheierea contractelor individuale de muncă și semnarea documentelor de angajare/colaborare/incetare a relațiilor de muncă
- emiterea de acte de dispoziție valabile pentru angajații societății
- aprobarea procedurilor de reglementare a activităților societății (financiare, de administrare, de aprovizionare, vânzare-cumpărare, resurse umane, etc.)
- asigurarea și coordonarea proiectării, implementării și dezvoltării continue a SCIM, în conformitate cu Ordinul SGG 600/2018
- coordonarea menținerii, dezvoltării și eficientizării SMC, în conformitate cu standardul ISO 9001
- reprezentarea societății în relațiile cu terții
- inițierea și dezvoltarea de acțiuni de colaborare prin încheierea de protocoale cu companii/instituții/asocieri având același obiect de activitate sau care pot susține financiar/logistic/cu know-how activitatea/politica/strategiile de dezvoltare ale societății și informează CA cu privire la aceste demersuri
- informarea CA, în mod regulat și cuprinzător, asupra operațiunilor întreprinse și a celor avute în vedere a se realiza
- prezentarea, în AGA, a situației economico-financiare a societății, stadiul realizării investițiilor, sau alte documentații solicitate, vizate și certificate de auditori financiari
- elaborarea și prezentarea către CA a unui raport trimestrial, conform art. 54 din OUG nr. 109/2011

Această evaluare s-a făcut ținând cont de rapoartele trimestriale prezentate CA de către DG, de discuțiile și materialele prezentate în ședințe și de rezultatele economico-financiare ale societății. S-au evidențiat, pentru perioada raportată, desfășurarea sau susținerea derulării – din partea DG - a următoarelor activități:

- monitorizarea aplicării Planului de administrare pentru perioada 2018+2021
- întocmirea BVC, a Planului de investiții și urmărirea încadrării în acestea
- întocmirea situațiilor financiare pentru anul anterior
- propunerea spre aprobarea AGA a BVC și a situațiilor financiare anuale ale societății
- organizarea și participarea la ședințele CA și AGA
- participarea la ședințele lunare CJC
- monitorizarea activității societății, în calitate de societate-administrator:
 - ⇒ Diverse servicii oferite rezidenților din PI Tetarom
 - asigurare utilități la parametri normali pt. rezidenți (energie, gaz, apă, canalizare, telecomunicații, etc.). Pe lângă obiectul principal de activitate, societatea desfășoară activități de distribuție și furnizare energie electrică, de furnizare gaze naturale
 - asigurare servicii specifice (pază, curățenie, dezapezire) pe zonele comune
 - asigurare infrastructură, în baza contractelor încheiate, și întreținerea acestora și a clădirilor
 - asigurare suport investitori în relația cu administrația locală și județeană, respectiv cu instituțiile abilitate pentru emiterea de autorizații, avize
 - asistență de specialitate pentru investițiile din pi tetarom, verificare documentații și urmărire evoluție investiții noi
 - asigurare de asistență, la solicitare, către firmele rezidente în pi tetarom
 - întruniri de lucru (la solicitare sau periodice) cu rezidenții din pi tetarom, pentru prezentarea și discutarea problemelor apărute
 - ⇒ Activități desfășurate în scopul funcționării și dezvoltării PI Tetarom
 - activități de administrare, specifice societății administrator (reparații, întreținere, extindere infrastructură)
 - activități în scopul asigurării funcționalității societății, în baza diverselor reglementări legale, specifice
 - participare la diverse seminarii/conferințe/forumuri/workshop-uri tematice
 - primirea, în PI tetarom, a diverselor delegații - oameni de afaceri, potențiali investitori, studenți, etc.
 - susținerea de activități în domeniu CDI

- promovarea și păstrarea imaginii societății, prin vizite/întâlniri de lucru interne și internaționale la parcuri industriale, potențiali investitori/parteneri; întreținerea/actualizarea site-ului societății; interviuri și articole în mass-media; participare la acțiuni de responsabilitate socială corporativă
- ⇒ Activități desfășurate în vederea dezvoltării PȘT Tetapolis
 - întâlniri de lucru în vederea stabilirii unor măsuri pentru derularea obiectivului PȘT Tetapolis
 - întâlniri și discuții despre posibilitatea accesării de fonduri pentru dezvoltarea PȘT Tetapolis
 - contracte de acord, de asociere, de parteneriat
 - participare la workshop-uri tematice, etc.

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

Se poate observa că DG acordă o atenție deosebită implementării propriei politici referitoare la calitate, ca parte integrantă a politicii generale a organizației și își propune să atingă obiectivele stabilite prin implementarea, menținerea și îmbunătățirea continuă a SMC în conformitate cu standardul de calitate ISO 9001 și a SCIM, conform Ordinului SGG nr. 600/2018.

Cheia succesului nostru este satisfacția clienților noștri!

Strategia generală pentru atragerea investitorilor a fost folosirea unor tarife competitive de acordare în suprafața a parcelelor de teren, accentul fiind pus pe orientarea către client și pe atragerea de investiții care să reprezinte contribuții importante către bugetul național și județean și aport crescut la creșterea gradului de ocupare a forței de muncă și nu numai asupra profitului societății.

Societatea este furnizorul de energie electrică al tuturor clienților din PI administrate (cu excepția unuia singur care însă are un consum nesemnificativ). Strategia inspirată de achiziție și vânzare precum și aplicarea reală către nevoile partenerilor au adus și menținut societatea la nivelul de azi.

De asemenea, în aceeași piață suprareglementată - restrictivă și imprevizibilă - societatea, prin serviciul de distribuție energie electrică, asigură siguranța și continuitatea în alimentarea cu energie electrică conform standardelor europene.

Se extind mereu serviciile conexe oferite de societate, pentru a consolida parteneriatele existente cu investitorii. Începând cu anul 2018 Societatea, prin departamentul special de servicii energetice, lucrează împreună cu partenerii săi pentru a identifica eventualele disfuncționalități în activitățile de furnizare și distribuție de energie și tot împreună caută cele mai bune soluții la aceste eventuale disfuncționalități. Acest departament lucrează proactiv, iar serviciul complementar oferit este unul gratuit.

4. Sistemul de Control Intern Managerial

Conform Ordinului SGG nr. 600/2018, prin funcția de control - "privită ca o funcție managerială și nu ca o operațiune de verificare", managementul constată abaterile rezultatelor de la țintele stabilite, analizează cauzele care le-au determinat și dispune măsurile corective sau preventive ce se impun. Controlul intern se aplică pe tot parcursul activităților desfășurate de societate și permite acțiuni de eficientizare atât a acestuia cât și a activităților derulate.

Pe parcursul anului 2018, cu sprijinul și coordonarea permanente ale DG, s-au continuat activitățile pentru implementarea, dezvoltarea și eficientizarea SCIM, conform Ordinului amintit:

- elaborarea Obiectivelor și a Planului de măsuri corespunzător, pentru anul în curs
- întocmirea Planului de dezvoltare a SCIM pentru anul curent și urmărirea îndeplinirii activităților
- desfășurarea autoevaluării stadiului de implementare a standardelor de control intern managerial, la nivelul compartimentelor
- analiza indicatorilor de performanță asociați obiectivelor și activităților, pentru anul anterior
- modificarea/realizarea de proceduri documentate
- desfășurarea de activități de monitorizare a riscurilor identificate, conform procedurii interne elaborate și întocmirea de informări trimestriale privind procesul de gestionare a riscurilor
- întocmirea de raportări, informări, situații asupra stadiului SCIM, conform legislației în domeniu sau solicitate de CJC
- organizarea și desfășurarea de ședințe ale Comisiei de monitorizare ori de câte ori a fost nevoie
- participarea la un curs de instruire cu tema "Implementarea controlului intern managerial conform OSGG nr. 600/2018, organizat pentru un număr de 16 angajați, la sediul societății

- organizarea și derularea ședinței de analiza managementului (la care au participat conducerea, șefii de servicii și responsabilii de compartimente) și a auditurilor interne privind calitatea, în cadrul cărora s-a evaluat și stadiul SCIM.

În dezvoltarea și implementarea SCIM se acordă o atenție deosebită identificării și monitorizării riscurilor. Desfășurarea procesului de gestionare și monitorizare a riscurilor din cadrul societății se face în baza unei proceduri interne (care este în continuă optimizare) și constă în acceptarea riscurilor și implementarea măsurilor de control intern conform Standardelor și a legislației în vigoare, cu condiția menținerii lor sub o permanentă supraveghere. Ca urmare, la datele programate, au fost realizate evaluările riscurilor identificate.

În perioada raportată societatea nu s-a confruntat cu risc de preț, risc de credit, risc de lichiditate și risc a fluxului de numerar.

5. Indicatori economico – financiari realizați la finele perioadei evaluate

În ceea ce privește indicatorii cheie de performanță stabiliți pentru DG prin Act adițional la contractul de mandat din 11.06.2013, încheiat în baza Hotărârii CA, prezentăm mai jos situația la finele anului 2018. Indicatorii sunt calculați în conformitate cu datele din bilanța de verificare și cu situațiile financiare pe 2018. Datele sunt cumulate de la începutul anului.

Acești indicatori sunt raportați trimestrial către acționarul principal al societății, CJC.

Se constată că indicatorii au fost îndepliniți, chiar depășiți, pe categorii de indicatori și la nivel global.

Indicatori cheie de performanță pentru DG al Societății

Nr crt.	Indicator	Formula de calcul	UM	Prevederi 2018		Nivel realizat ind.	Grad realizare ind.	Grad ponderat de realiz.
				Nivel ind.	Pondere			
0	1	2	3	4	5	6	7	8=7*5/100
I.	Indicatori financiari 20%				20			21.61
1	Marja profitului net	profit net/CA netă*100	%	7	4	5.11	73.05	2.92
2	Perioada de recuperare a creanțelor*	creanțe/CA * nr. zile perioadă	zile	41	3	40.27	101.81	3.05
3	Fluxul de numerar	-		>0	2	>0	100.00	2.00
4	Lichiditatea generală	active curente/datorii curente	lei	1.5	4	1.72	114.49	4.58
5	Perioada de plată a datoriilor curente	datorii curente/CA * nr.zile perioadă	zile	70	3	40.72	171.90	5.1
6	Cheltuieli la 1000 lei venituri	chelt.totale/venituri totale*1000	lei	919	4	942	97.53	3.90
II.	Indicatori operaționali 30%				30			37.05
1	Gradul de ocupare al spațiilor (clădiri, terenuri)	suprafața ocupată / suprafața de ocupat	%	93	10	99.998	107.53	10.75
2	Calitatea serviciilor reflectat în gradul de satisfacere a cerințelor clienților	nr. de sesizări soluționate/nr. total de sesizări	%	80	10	93.75	117.19	11.72
3	Realizarea planului de investiții		%	70	10	102.05	145.79	14.58
III.	Indicatori guvernanță corporativă 50%				50			55
1	Transparența privind publicarea pe pagina de internet a obligațiilor de raportare	Cf. OUG 109/2011	%	100	15	100.00	100.00	15.00
2	Elab.si prezentarea la timp a rapoartelor trim., sem. și anuale privind execuția mandatului conform legislației, inclusiv a ind.de performanță	respectare termene din OUG 109/2012; HCJ	%	100	15	100.00	100.00	15.00
3	Dezvoltarea sistemului de control intern managerial	standarde de sistem implementate	nr	12	20	15	125	25.00
	Total ponderi %				100			113.66

Pe lângă acești indicatori s-a evaluat și situația unor indicatori economico-financiarți prevăzuți în componența de management a Planului de administrare pe perioada 2018-2021, alții decât cei din ctr. de mandat.

Indicatori ec-fin stabiliți prin Planul de management 2018-2021*

nr. crt.	indicatori ec-fin	formulă calcul	UM	2018		
				prevăzut	realizat	pondere realizare
0	1	2	3	4	5	6=5/4
1.	Cifra de afaceri	-	mii lei	23550	37102	157.55
2.	Venituri totale, din care:	-	mii lei	24700	37676	152.53
3.	- venit.din exploatare	-	mii lei	24650	37661	152.78
4.	Chetuieli totale, din care:	-	mii lei	22660	35502	156.67
5.	- chelt.din exploatare	-	mii lei	22658	35500	156.68
6.	Nr. mediu salariați	-	nr. pers	60	66	110
7.	Active curente	-	mii lei	6400	12058	188.41
8.	Datorii curente	-	mii lei	2123	6535	307.82
9.	Creanțe curente	-	mii lei	2657	7292	274.4
10.	Profit brut	-	mii lei	2040	2174	106.57
11.	Impozit pe profit	-	mii lei	326	277	84.865
12.	Profit net	-	mii lei	1714	1897	110.7
13.	Productivitatea muncii	venituri expl. / nr.mediu sal.	lei	412	571	138.67
14.	Rata profitului net	profit net / chelt. totale	%	7.56	5.34	70.659
15.	Ponderea drepturilor salariale brute, inclusiv tichete de masă	salarii brute** / chelt tot	%	22.00	12.73	57.864
16.	Menținerea gradului de ocupabilitate Birouri și Spații închiriate în clădirea H1	supraf. spații ocupate în H1 / supraf. spații de înch în H1	%	92	100	108.7
17.	Menținerea gradului de ocupabilitate Spații închiriate în clădirea A1	supraf.spații ocupate în A1 / supraf.spații de înch.în A1	%	90	97.65	108.5
18.	Menținerea gradului de ocupabilitate în parcurile industriale Tetarom - terenuri în superficiei	supraf. teren. ocupate / supraf. teren. existente	%	97	100	103.09

* alți indicatori ec-fin decât indicatorii cheie de performanță stabiliți prin ctr. de mandat

** salarii brute + tichete masă + vouchere vacanță

Datorită preocupării de a avea spațiile și terenurile ocupate, de a atrage noi clienți pentru activitățile de furnizare și distribuție energie electrică, furnizare gaze naturale, a crescut indicatorul Cifra de afaceri și implicit cel privind Veniturile din exploatare. Realizarea indicatorilor de la 7 - 15 se datorează creșterii celor doi indicatori amintiți, iar creșterea indicatorilor de la 16-18 se datorează nivelului crescut de ocupare la sfârșitul perioadei de evaluare.

În continuare sunt prezentate investițiile realizate în 2018.

Proiecte de investiții		Valori 2018 – lei
Alocații de la buget		0
Achiziție mijloace fixe:		986.871
<i>Imobilizări corporale:</i>		<i>975.425</i>
-	Execuție sediu administrativ PI Tetarom III	592.368
-	Montaj și achiziție aparate AC în clădirea H1	106.147
-	Împrejmuire din metal PI TII Emerson	90.111
-	Rețea alimentare en.el. Tetarom sediu	4.017
-	Rețea alimentare en.el. SC Aluterm	17.348
-	Achiziție autoutilitară	115.156
-	Achiziție filtru apă ionizată	12.971
-	Achiziție tehnică de calcul	16.198
-	Achiziție mobilier, aparatură birotică	21.109
<i>Imobilizări necorporale – licențe</i>		<i>11.446</i>

Cluj-Napoca, 28 mai 2019

Președinte Consiliului de Administrație,

ABRUDEAN