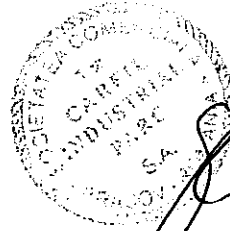


CONFORM  
CU  
ORIGINALUL



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

## **PLAN DE MANAGEMENT**

**S.C. CARFIL INDUSTRIAL PARC S.A. BRAȘOV**

**2015 – 2018**



**I. 1. Cadrul organizațional al companiei**

**2. Cadru legislativ**

**II. 1. Viziunea, declarația de misiune și obiectivele strategice**

**II. 2. Declarația de misiune a Directorului General**

**III. Strategia de conducere pentru atingerea obiectivelor și criteriilor de performanță din contractul de mandat.**

**III.1. Strategia privind aspectele instituționale – sistemul de management**

Strategia 1: Menținerea calității serviciilor, prin implementarea Sistemului de Management al Calității

**III.2. Strategii comerciale**

**3.1 Strategii de piață**

Strategia 2: Creșterea intensivă a pieței

Strategia 3: Creșterea extensivă a pieței

**3.2. Strategii de preț**

Strategia 4: Menținerea unor prețuri competitive

**3.3. Strategii de produse și servicii**

Strategia 5: Facturarea chiriei și celorlalte utilități conform prevederilor contractuale

Strategia 6: Creșterea capacității de închiriere

**3.4. Strategii de promovare**

Strategia 7: Consolidarea relațiilor publice cu toți factorii interesați

Strategia 8: Consolidarea relațiilor cu clienții

**III.3. Strategii financiare**

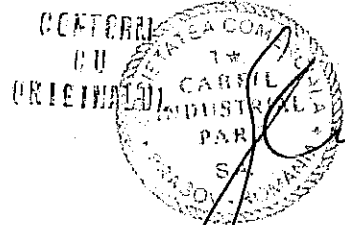
Strategia 9: Optimizarea fluxului de numerar

Strategia 10: Îmbunătățirea sistemului de management al activelor

**III.5. Strategii de resurse umane**

Strategia 11: Dezvoltarea unui sistem de eficient și eficace de management al performanțelor resurselor umane

**Concluzii**



## 1. Cadrul organizațional al companiei

La începutul anilor 2000 industria din România se afla în colaps, multe companii închizându-și sau restructurându-și activitatea. Guvernul și instituțiile locale căutau soluții pentru încurajarea mediului de afaceri. Una dintre măsuri a fost și crearea de parcuri industriale pe infrastructura foștilor giganti industriali.

Astfel în anul 2003 apare Pacul Industrial Carfil, societatea ocupându-se în principal de administrarea parcului industrial constituit ca urmare a divizării Societații Comerciale "Carfil" S.A. Brașov din cadrul Companiei Naționale "Romarm" S.A., potrivit prevederilor H.G. nr. 420/10.04.2003.

Aceasta este o societate pe acțiuni al cărui acționar unic este Consiliul Județean Brașov, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Brașov sub nr. J08/1922/2003 având codul fiscal R 15786047. Obiectul principal de activitate îl constituie "alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a." ce corespunde codului CAEN 8299.

Parcul industrial CARFIL este un parc de tipul brownfield, creat cu scopul de valorificare a potențialului uman și material existent, ca rezultat al restructurării industriei de apărare.

Toate activitățile CARFIL INDUSTRIAL PARC au ca bază preocuparea permanentă pentru creșterea performanțelor economice a agenților economici care își desfășoară activitatea în parcul industrial și satisfacția acestora privind utilitățile și serviciile oferite de societatea de administrare.

CARFIL INDUSTRIAL PARC se constituie ca o modalitate eficientă și atractivă de dezvoltare economică, agenții economici contractanți fiind avantajați de infrastructura și utilitățile puse la dispoziție de societatea administrator, beneficiind de spații de producție și administrative și parcări.

S.C. CARFIL INDUSTRIAL PARC S.A. asigură cadrul și sprijinul logistic necesar desfășurării activității societăților din parcul industrial. Sprijinul logistic

constă în principal în asigurarea accesului la instalațiile și rețelele parcului, punerea la dispoziția investitorilor a aparaturii proprii, tehnicii de calcul și a informațiilor utile, organizarea în beneficiul partenerilor a unor întâlniri, simpozioane, training-uri, specializări în sălile de conferințe și de cursuri proprii, precum și asigurarea la cerere a logisticii pentru desfășurarea unor activități specifice.

Având în vedere că principala rațiune ce a condus la înființarea parcurilor industriale a constituit-o dezvoltarea economică zonală și regională, principala preocupare a CARFIL INDUSTRIAL PARC constă în identificarea posibilităților legate de dezvoltarea unor proiecte comune menite să conducă la noi investiții în domenii de vârf și la creșterea potențialului economic al parcului industrial.

Prin prisma acestor deziderate, CARFIL INDUSTRIAL PARC, a manifestat permanent încă de la înființare, deschidere și preocupare în a sprijini activitatea parteneriilor venind în întâmpinarea rezolvării diverselor nevoi ale acestora și oferind o gamă variată de servicii ale căror prețuri simbolice au fost stabilite la nivelul minim posibil.

Încrederea în organizație și în oamenii care compun organizația sunt esențiale în încercarea de a aduce noi parteneri în parc și de a păstra actuali parteneri. Cu toate că marea majoritate a contactelor dintre firmele din parc și angajații CARFIL INDUSTRIAL PARC sunt între conducerea acestora, marea majoritate a investițiilor se referă la angajații din parc. Astfel angajații parcului acordă o importanță deosebită fiecărui om ce își desfășoară activitatea în interiorul parcului.

Datorită faptului că parcul s-a înființat cu scopul de valorificare a potențialului uman și material existent, ca rezultat al restructurării industriei de apărare, interesul parcului este să creeze condiții în care investitorii să-și desfășoare activitatea în condiții prielnice.

Facilitățile pe care parcul poate să le ofere sunt limitate deoarece a moștenit halele de la fabrica de armament CARFIL, iar o parte din infrastructură este deținută în coproprietate cu aceasta.



Parcul industrial încearcă să pună la dispoziție societăților din interiorul parcului serviciile necesare desfășurării activității în bune condiții. Investitorii fiind interesați să se concentreze pe activități critice, cum ar fi activitățile de producție și comerciale. Pentru restul este mai profitabil a se externaliza activitățile către companii specializate.

## 2. Cadru legislativ

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

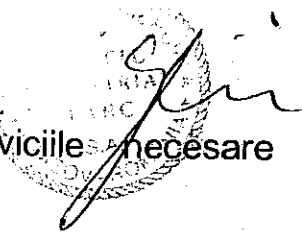
Parcul industrial este administrat de o societate comercială care deține titlul de parc industrial, iar terenul aferent parcului industrial, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă acces la drum național sau european;
- b) să aibă o suprafață de cel puțin 10 hectare;
- c) să se afle în proprietatea sau în folosința, pe cel puțin 30 de ani, a societății comerciale care solicită titlul de parc industrial;
- d) să fie liber de orice sarcini;
- e) să nu facă obiectul unor litigii, în curs de soluționare la instanțele judecătorești, cu privire la situația sa juridică.

Titlul de parc industrial se acordă prin ordin al ministrului de administrație și interne în urma unei analize și evaluări amănunțite. Titlul de parc industrial este obținut de către societatea comercială, persoană juridică română având ca obiect unic de activitate administrarea parcurilor industriale, denumită în continuare societate-administrator.

Societatea care deține titlul de parc industrial are următoarele obligații față de agenții economici care își desfășoară activitatea în parcul industrial stipulate prin Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale :

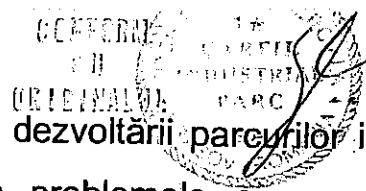


CONFIRM  
ORIGINAL  


- a. să furnizeze (presteze) utilitățile și serviciile necesare activităților desfășurate în parcul industrial
- b. să asigure și să garanteze nediscriminatoriu dreptul de folosință asupra infrastructurii și utilităților, potrivit contractelor încheiate cu beneficiarii acestora;
- c. să repare și să întrețină infrastructura și utilitățile din interiorul parcului
- d. să asigure accesul la utilizarea spațiilor din parcul industrial destinate folosinței comune
- e. să asigure administrarea spațiilor și clădirilor parcului industrial
- f. să gestioneze sursele financiare proprii și atrase, în conformitate cu strategia de funcționare și dezvoltare a parcului industrial;
- g. să asigure selectarea solicitărilor de admitere de noi agenți economici în parcul industrial
- h. să atragă investitori pentru dezvoltarea de activități productive și servicii
- i. să elaboreze strategia de funcționare și dezvoltare a parcului industrial
- j. să asigure sprijin pentru dezvoltarea parteneriatelor interne și internațională, consultanță pentru afaceri, consultanță tehnologică;
- k. să asigure relațiile de colaborare ale clienților din cadrul parcului cu autoritățile guvernamentale și cu autoritățile administrației publice locale și centrale

Parcul industrial se dezvoltă ca un proiect de afaceri, unitar conceput, în care societatea de administrare are în vedere două obiective principale: să atragă agenți economici care să se localizeze în parc și să le asigure acestora condiții optime pentru desfășurarea activităților economice. Aceste obiective conduc în mod direct la realizarea unei afaceri profitabile nu numai de către societatea administrator ci și de agenții economici localizați. În aceste condiții, administratorul închiriază și/sau vinde parcele de teren (cu sau fără construcții) și pune la dispoziția agenților economici care se localizează în parcul industrial infrastructura și utilitățile necesare și după caz, alte facilități, ca de exemplu: spații pentru birouri, centru expozițional, cantină, centru de conferințe.





Politica de sprijinire a constituirii și dezvoltării parcurilor industriale a fost inițiată pentru a soluționa o parte din problemele cu care se confruntau comunitățile locale la începutul anilor 2000 (restructurarea activității unor mari întreprinderi și șomaj ridicat). Ca urmare, printre alte măsuri (ca de exemplu, sprijinirea sectorului întreprinderilor mici și mijlocii), pentru atragerea de investiții directe și creșterea locurilor de muncă, a fost încurajată crearea de parcuri industriale.

**Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industrial** , stabilește cadrul legal privind condițiile de acordare a facilităților, precum și criteriile care trebuie îndeplinite de beneficiar și de proiectul de dezvoltare a parcului industrial. Condițiile de constituire și dezvoltare a parcurilor industriale au fost reglementate numai pentru acele locații pentru care se solicită ajutor de stat. Încadrarea legală este realizată pentru o urmărire riguroasă a fondurilor și certitudinea succesului. Ministerul Dezvoltării poate să anuleze prin ordin titlul de parc industrial dacă în zona delimitată nu se mai desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de producție industrială și servicii, de valorificare a cercetării științifice sau de dezvoltare tehnologică.

Mai mult, un titlu de parc industrial obținut prin ordin al ministrului sau o hotărâre a Guvernului de declarare a unui parc industrial constituie temeiul acordării de facilități fiscale sau de acces la programe de finanțare destinate exclusiv parcurilor industriale.

În vederea atingerii obiectivului de dezvoltare regională, sunt sprijinite investițiile inițiale, realizate în parcul industrial, prin acordarea următoarelor facilități fiscale:

- scutirea de la plata impozitului pe clădiri ;
- scutirea de la plata impozitului pe teren;
- scutirea de la plata taxelor percepute pentru modificarea destinației terenului aferent parcului industrial;

- COPIU ORIGINAL  
PARCUL INDUSTRIAL CARFIL  
SOCIETATEA SA  
S.C. CARFIL INDUSTRIAL  
SOCIETATE SA  
S.C. CARFIL INDUSTRIAL  
SOCIETATE SA
- scutirea de la plata taxelor percepute pentru scoaterea din circuitul agricol a terenului aferent parcului industrial

Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale stabilește mai multe tipuri de parcuri industriale, acestea clasificându-se după mai multe criterii. Parcurile industriale se clasifică după existența infrastructurii, utilităților și construcțiilor în:

- a) parcuri de tip greenfield – în cadrul cărora nu există infrastructură, utilități și construcții;
- b) parcuri de tip brownfield – în cadrul cărora se găsește infrastructura, utilitățile și construcțiile, constituite în principal pe platformele industriale.

După tipul de proprietate al terenului și al clădirilor din interiorul parcului există:

1. parcuri industriale publice – parcuri în care terenul și clădirile aferente se află în proprietate publică;
2. parcuri industriale private – parcuri în care terenul și clădirile aferente sunt în proprietatea unor persoane fizice sau juridice de drept privat, fără ca statul să aibă interes asupra acestora;
3. parcuri industriale mixte – parcuri în care terenul și clădirile aferente sunt în proprietatea privată a statului și a unor persoane fizice sau juridice de drept privat;

### **II.1. Viziunea, declarația de misiune și obiectivele strategice**

**Viziune:** Parcul industrial CARFIL este un parc de tipul brown field.

Strategia de dezvoltare se bazează pe definiția parcului industrial ca fiind aceea de "zonă delimitată în care se desfășoară activități economice cu scopul de a valorifica potențialul uman și material din zonă".

#### **Declarația de misiune:**

- promovarea respectului și transparenței prin tratamentul egal al tuturor clienților și prin menținerea unei comunicări eficiente cu toți factorii interesați;



- CLASIFICAT  
CU  
ORIGINALULUI
- țintirea unui nivel ridicat de profesionalism prin continua instruire a angajaților societății pe care să îi tratăm cu respect și fără discriminare;
  - construirea viitorului societății având drept scop prosperitatea, continuitatea, stabilitatea și dezvoltarea durabilă a acesteia pentru un management competitiv;

### **Obiectivele strategice:**

1. Obiectivul prioritar al strategiei este ca parcul industrial să corespundă întocmai cerințelor pentru parcurile industriale la nivel european.

### 2. Modernizarea și îmbunătățirea serviciilor

- modernizarea și reabilitarea infrastructurii rutiere în beneficiul clienților;
- diversificarea ofertei de servicii către clienți;
- furnizarea serviciilor de utilități la costuri reduse către clienți;

### 3. Orientarea către client

- preocuparea permanentă pentru creșterea gradului de încredere al clienților și pentru asigurarea unei transparențe legate de acțiunile întreprinse;
- îmbunătățirea calității activității clienților prin asigurarea permanentă a serviciilor de apă, canalizare, energie electrică la nivelul standardelor europene;

### 4. Competența profesională

- creșterea eficienței generale a companiei prin corecta dimensionare, informare și motivare a personalului societății;
- instruirea permanentă a personalului pentru creșterea gradului de profesionalism;

## **II.2 DECLARAȚIA DE MISIUNE A DIRECTORULUI GENERAL**

Societatea noastră țintește înspre atingerea performanțelor operaționale și financiare, prin oferirea de servicii prestate societăților comerciale localizate în

Parcul Industrial Carfil. În contextul obiectivelor generale ale Parcurilor Industriale:

- ✓ stimularea dezvoltării economice regionale și locale;
- ✓ atragerea societăților comerciale capabile să desfășoare activități productive generatoare de produse cu valoare adăugată mare.

și a obiectivelor specifice:

- ✓ crearea de condiții atractive pentru desfășurarea activităților economice,
- ✓ în condiții de eficiență, prin înființarea de parcuri industriale, ca zone delimitate teritorial, cu infrastructură, utilități și servicii conexe adecvate;
- ✓ dezvoltarea activităților economice care pot să determine, cu prioritate, angajarea personalului cu înaltă calificare, crearea de locuri de muncă în concordanță cu evoluțiile de pe piețele autohtone și internaționale;
- ✓ creșterea volumului de investiții;
- ✓ stimularea parteneriatelor dintre sectoarele privat, universitar, de cercetare și al administrației publice.

strategia este:

- participarea întregului personal la îmbunătățirea calității;
- educația și instruirea continuă a personalului;

### **III. Strategii comerciale**

#### **3.1 Strategii de piață**

##### **Strategia 1: Creșterea intensivă a pieței**

###### **Obiective generale**

Societatea își propune implementarea unei strategii de creștere intensivă a pieței prin realizarea de campanii de promovare a oportunităților de desfășurare a afacerilor în Parcul Industrial Carfil.

###### **Acțiuni**

Editare de publicații, participare la întâlniri cu mediul de afaceri, schimb de experiență cu alte parcuri industriale, autorități și instituții publice.



## **Strategia 2: Creșterea extensivă a pieței**

### **Obiectiv**

Societatea își propune implementarea unei strategii de creștere extensivă a pieței prin extinderea infrastructurii, a serviciilor prestate operatorilor economici.

## **3.2. Strategii de preț**

### **Strategia 3: Menținerea unor prețuri competitive**

#### **Obiectiv**

În ceea ce privește componenta de preț a mixului de marketing, societatea își propune menținerea unor prețuri competitive, atât la închirierea spațiilor cât și cele pentru serviciile de apă, canalizare, energie electrică, etc.

#### **Acțiuni**

Realizarea unui centralizator al chiriilor pe categorii de spații, stabilirea unui plafon minim al chiriilor și actualizarea chiriilor în raport de cerere și ofertă

## **3.3. Strategii de produse și servicii**

### **Strategia 4: Facturarea chiriei și celorlalte utilități conform prevederilor contractelor de închiriere, prestări servicii etc.**

#### **Obiectiv**


Societatea administrează Parcul Industrial, prin urmare închiriază imobilele aflate în proprietatea sa, asigură furnizarea utilităților (apă, energie electrică, gaz etc), se ocupă de întreținerea infrastructurii. Astfel, pentru a acoperii toate costurile acestei activități, societatea facturează chiriașilor și altor colaboratori contravaloarea chiriei, a utilităților și a altor servicii efectuate.

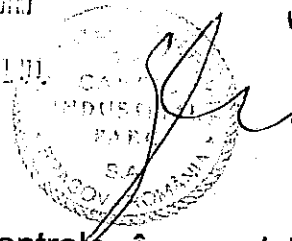
Metodologia de facturare și cea de calcul a penalităților v-a respecta prevederile în vigoare.

### **Strategia 5: Creșterea capacității de închiriere**

#### **Obiectiv**

Societatea se va preocupa permanent pentru creșterea capacității de închiriere prin achiziționarea unor noi spații de la S.C. Carfil S.A și prin construcția de noi imobile.





## Acțiuni

- ✓ Intensificarea contactelor cu:
  - autoritățile administrație publice centrale, în special Ministerul Economiei, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Ministerul Apărării Naționale
  - Compania Națională Romarm
  - Consiliul județean Brașov

În vederea achiziționării de noi spații

- ✓ Analizarea posibilităților de construcție a unor imobile

### 3.4. Strategii de promovare

#### Strategia 6: Consolidarea relațiilor publice cu toți factorii interesați

##### Politica

Sub aspectul politicii de relații publice, societatea își propune implementarea unei Politici de promovare a Parcului Industrial Carfil prin pagina de internet, materiale informative, evenimente publice, relații cu mass-media, petiții, solicitări de informații.

- ✓ În calitate de societate administrator a Parcului Industrial Carfil contribuim la dezvoltarea activităților economice care pot să determine, cu prioritate, angajarea personalului cu înaltă calificare, crearea de locuri de muncă în concordanță cu evoluțiile de pe piețele autohtone și internaționale;
- ✓ Avem ca obiectiv obținerea performanțelor operaționale și financiare care să ne recomande ca o companie competitivă pe piața.
- ✓ Ne angajăm să promovăm respectul și transparența prin tratamentul egal și menținerea unei comunicări eficiente și eficace cu toți factorii interesați

##### Obiective

Implementarea unei politici de promovare a Parcului Industrial Carfil care să vizeze restabilirea imaginii firmei, promovarea produselor și serviciilor acesteia și dezvoltarea canalelor de transmitere a mesajelor.

## Acțiuni

- ✓ reconstrucția paginii web a societății
- ✓ editarea și distribuirea de materiale informative pentru promovarea produselor și serviciilor oferite clienților
- ✓ organizarea de întâlniri cu mediul de afaceri, autorități publice locale și centrale, instituții publice în vederea promovării produselor și serviciilor oferite de societate.

### Strategia 7: Consolidarea relațiilor cu clienții

Strategia dedicată Relațiilor cu clienții promovează următoarele valori: creșterea nivelului de încredere al clienților în calitatea serviciilor prestate, optimizarea procesului de comunicare dintre societatea comercială și clienți, respectiv monitorizarea permanentă a opiniei acestora;

#### **Politica**

- ✓ Ne propunem să furnizăm tuturor clienților servicii de calitate la standarde europene.
- ✓ Ne dorim să îmbunătățim continuu relațiile de comunicare și colaborare cu fiecare categorie de clienți în parte.
- ✓ Vom trata și rezolva toate solicitările, sesizările sau reclamațiile într-o manieră promptă și eficientă, respectând termenele și prevederile legale în vigoare.
- ✓ Manifestăm o preocupare permanentă pentru creșterea gradului de încredere al clienților în serviciile oferite și pentru asigurarea transparenței în acțiunile întreprinse.
- ✓ Vom asigura instruirea permanent a personalului în vederea optimizării comunicării cu clienții.
- ✓ Vom monitoriza periodic feed-back-ul din partea clienților noștri, prin aplicarea de chestionare privind satisfacția acestora față de serviciile oferite de către societate.





### **Acțiuni**

- ✓ se va ține o strânsă legătură cu clienții, prin elaborarea Chestionarului de satisfacție a clientului
- ✓ se va răspunde nevoilor clienților prin realizarea de investiții în spațiile închiriate pentru asigurarea condițiilor optime
- ✓ Monitorizarea și analizarea permanentă a sesizărilor/reclamațiilor clienților privind calitatea serviciilor furnizate.
- ✓ Dotarea casieriei cu sisteme performante de supraveghere și alarmare.

### **III.3. Strategii financiare**

#### **Strategia 8: Optimizarea fluxului de numerar**

În scopul asigurării stabilității financiare, societatea va dezvolta o strategie de optimizare a fluxului de numerar.

#### **Obiectiv 1**

Implementarea unui plan de măsuri care să vizeze încasarea la termen a facturilor, recuperarea debitelor restante, diminuarea deficitului de numerar.

#### **Acțiuni specifice**

- ✓ consolidarea capacității de management financiar și prin efectuarea de analize de risc financiar
- ✓ analizarea continuă a evoluției ratei încasărilor în vederea identificării din timp a tendințelor negative care pot prezenta un risc pentru fluxul de numerar al societății
- ✓ implementarea unor măsuri specifice de diminuare a factorilor de risc identificați
- ✓ implementarea unui sistem de gestionare a datorii restante, inclusiv atenționarea din timp și rezilierea contractelor de închiriere/prestări servicii, respectiv debransarea restanțierilor
  - ✓ implementarea unui plan de măsuri care să vizeze diminuarea deficitului de numerar și prin acceptarea compensărilor cu investițiile

efectuate de chiriași numai în cazul în care s-au epuizat toate celelalte mijloace de recuperare a debitului

✓ Pentru a diminua riscul de neplată societatea trebuie să constituie provizioane pentru acest fenomen.

### **OBIECTIV 2:**

Mentținerea și îmbunătățirea modulelor informatice de contabilitate la nivelul societății

#### **Acțiuni specifice**

Mentținerea și îmbunătățirea modulelor informatice financiar-contabile, în speță:

- ✓ Financiar – Contabilitate;
- ✓ Contabilitate generală;
- ✓ Contabilități analitice;
- ✓ Trezorerie și fluxuri de numerar;
- ✓ Contabilitate Furnizori;
- ✓ Contabilitate internă de gestiune;
- ✓ Gestiunea obiectelor de inventar.

#### **Rezultate așteptate:**

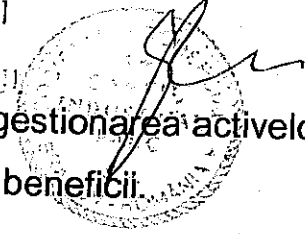
1. Generarea automată, zilnică, a situațiilor financiare pentru cash-management (încasări, plăți, etc.)
2. Încasarea la termen a facturilor
3. Recuperarea debitelor restante
4. Diminuarea deficitului de numerar

### **III.4. Strategii privind operarea și mentenanța**

#### **Strategia 9: Îmbunătățirea sistemului de management al activelor**

Managementul activelor contribuie la stabilirea unei modalități optime de repartizare a fondurilor, menținând în același timp nivelul dorit al serviciilor prestate





Există trei opțiuni de bază în ceea ce privește gestionarea activelor în timp, fiecare dintre aceste opțiuni având propriile costuri și beneficii.

- ✓ Exploatarea și întreținerea activelor
- ✓ Reabilitarea activelor
- ✓ Înlocuirea activelor

### Scop

1. Optimizarea activităților de exploatare și întreținere.
2. Obținerea celui mai scăzut cost raportat la durata de viață la nivelul activelor.
3. Îmbunătățirea procedurilor de lucru existente referitoare la întreținere, reabilitare înlocuire.
4. Sistematizarea tuturor informațiilor într-o bază de date unitară, complexă și eficientă, din care să reiasă modul de acțiune optim în ceea ce privește fiecare activ.

### Beneficii

1. Abilitate sporită de a planifica și de a acoperi costurile viitoare de reparație și înlocuire ale activelor;
2. Decizii operaționale mai bune;
3. Răspuns mai bun în caz de avarii;
4. Cunoștințe detaliate asupra activelor critice și a celor care nu sunt critice;
5. Operare mai eficientă;
6. Comunicare mai bună cu clienții;
7. Stabilirea de tarife bazate pe date operaționale bine fundamentate;
8. Întocmirea de proiecte de investiții de capital care să răspundă necesităților reale.

### Obiective

1. Implementarea unui plan, care va permite desfășurarea următoarelor activități/operațiuni:
  - ✓ programarea lucrărilor;
  - ✓ determinarea componenței echipei responsabile de lucrare;
  - ✓ lansarea comenzii;



CONTINUT  
ORIGINAL  
CARFIL INDUSTRIAL PARC S.A.  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50

2. Reinventarierea activelor care presupune următoarele acțiuni specifice:

- ✓ gruparea activelor pe categorii
- ✓ evaluarea gradului de uzură a activelor.
- ✓ evaluarea indicelui de criticitate a activelor.
- ✓ completarea bazei de date cu istoricul întreținerilor și reparațiilor pentru toate activele existente.
- ✓ determinarea duratei de exploatare rămasă.
- ✓ estimarea valorii actuale a activelor.

**Rezultate așteptate:**

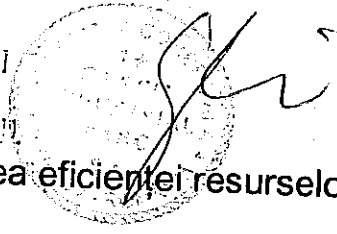
- ✓ încadrarea în bugetele alocate pentru realizarea planurilor de reparații/mentenanță.
- ✓ îmbunătățirea stării și performanțelor activelor.
- ✓ creșterea duratei de viață a activelor.
- ✓ creșterea profitului.

**III.5. Strategii de resurse umane**

**Strategia 10: Dezvoltarea unui sistem eficient și eficace de management al performanțelor resurselor umane**

**Politica**

- ✓ „S.C. Carfil Industrial Parc S.A.” își va concentra eforturile asupra dezvoltării competențelor angajaților, creșterea eficienței resurselor umane și promovarea lucrului în echipă, pentru a răspunde cerințelor generate de noile investiții, nivelul de performanță în creștere și exigențele clienților.
- ✓ Îmbunătățirea randamentului fiecărui angajat, a comportamentului său profesional și, implicit, creșterea performanțelor resurselor umane ale organizației, respectiv creșterea productivității muncii
- ✓ Dezvoltarea unui sistem eficace de management al performanței resurselor umane, care va corela eficiența profesională cu obiectivele și valorile societății.



### **Obiective Generale**

1. Dezvoltarea competențelor angajaților, creșterea eficienței resurselor umane și promovarea lucrului în echipă.
2. Asigurarea accesului la instruire tuturor angajaților, în raport cu pregătirea necesară posturilor, responsabilitățile și cerințele posturilor.
3. Derularea unei campanii interne de informare și instruire a tuturor angajaților cu privire la misiunea și obiectivele companiei, respectiv la rolul fiecărui angajat în organizație, importanța resurselor umane în obținerea rezultatelor propuse, precum și la așteptările angajatorului de la angajații săi.
4. Revizuirea periodică a sistemului de evaluare a performanțelor individuale, în concordanță cu obiectivele și strategiile companiei.
5. Evaluarea periodică a gradului de satisfacție a angajaților.
6. Asigurarea atractivității societății ca angajator, respectiv motivarea și creșterea gradului de satisfacție al angajaților.
7. Implementarea unui sistem de recompense echitabil bazat pe rezultatele obținute în urma evaluării individuale a performanțelor.

### **Obiective specifice**

1. Reactualizarea organigramei și a fișelor de post, în scopul adaptării la noile cerințe ale pieței și stabilirii unor formule optime de administrare, mentenanță și dezvoltarea activelor societății
2. Efectuarea unei analize la nivelul resurselor umane cu privire la pregătirea, expertiza, competențele, vârsta, responsabilitățile și sarcinile existente.
3. Elaborarea unui plan de instruire / perfecționare /specializare / recalificare / reconversie profesională, diferențiat pe tipuri de activități /proces/ subproces/ instalații/utilaje/echipamente.

## Concluzii:

Pentru a veni în întâmpinarea diverselor cerințe și probleme cu care se confruntă investitorii din parcul industrial, CARFIL INDUSTRIAL PARC, v-a identifica principalele domenii și modalități prin care poate sprijini efortul acestora și v-a lansat oferte de servicii și consultanță, printre care se numără: consultanța de afaceri și intermediari comerciale; consultanța și servicii de marketing-management; consultanță juridică specifică parcurilor industriale; servicii de secretariat și arhivare; consultanță și servicii de contabilitate; consultanță și servicii de management al resurselor umane; consultanță și servicii de asigurare a protecției muncii și prevenirea și stingerea incendiilor; servicii de mentenanță; servicii informatice și de acces la rețelele de telecomunicații; consultanță și servicii menite să asigure promovarea imaginii firmelor din cadrul parcului industrial.

Privit ca o concentrare de organizații și activități diverse, parcul industrial, pentru a se dezvolta durabil, necesită o promovare sistematică și profesională a activităților și oportunităților de afaceri oferite de parcul industrial și de către societățile ce activează în cadrul acestuia. Această activitate de prezentare și promovare se concretizează prin: organizarea participării la târguri, expoziții și simpozioane; prezentarea parcului și a firmelor partenere pe site-ul oficial al CARFIL INDUSTRIAL PARC; tipărirea de pliante, broșuri și alte materiale de promovare a activităților parcului industrial și al firmelor; organizarea periodică de întâlniri ale oamenilor de afaceri, la sediul CARFIL INDUSTRIAL PARC; organizarea periodică de conferințe de presă pentru promovarea prin intermediul mass-media; promovarea parcului și a societăților componente.

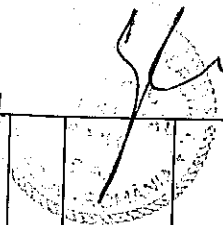


ANEXA 1 LA PLANUL DE MANAGEMENT

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA STRATEGIEI DE MANAGEMENT

Nr. crt.	Obiectiv/Acțiuni	Indicatori realizare/Rezultate așteptate	Responsabil de	Termen de realizare	Sursa de finanțare
<b>STRATEGIA 1; Creșterea intensivă a pieței</b>					
1.	Inițierea unor campanii de promovare a societății		Birou marketing Specialist Relatii Publice	permanent	BVC
2.	Participarea la întâlniri cu mediul de afaceri, alte Parcuri Industriale, autorități publice locale și centrale, instituții publice		Director General	trimestrial	BVC
<b>STRATEGIA 2; Creșterea extensivă a pieței</b>					
1.	Creșterea gradului de ocupare a spațiilor existente		Marketing Director General	permanent	BVC
2.	Extinderea infrastructurii Parcului Industrial		Consiliu de Administratie si Director General cu aprobare AGA	2016-2018	BVC Fonduri europene fonduri CJ Brașov

CONFIRMARE  
13  
13/11/2016



*[Handwritten signature]*

3.	Diversificarea serviciilor oferite chiriașilor		Executiv Carfil S.A	S.C	permanent	-
<b>STRATEGIA 3: Menținerea unor prețuri competitive</b>						
1.	Monitorizarea trimestrială a cuantumului chiriilor pentru categorii de spații pe piața imobiliară și în Parcuri Industriale		Birou marketing		trimestrial	BVC
2.	Monitorizarea lunară a prețurilor și tarifelor la servicii de apă, canalizare, distribuție energie electrică pentru chiriași		Serviciul financiar contabil		lunar	
3.	Stabilirea cuantumului minim al chiriilor în Parcul Industrial Carfil în funcție de categoriile de spații, prețurile practicate pe piața imobiliară și în alte Parcuri Industriale		Consiliu de Administrație și Director General cu aprobare AGA		martie 2015	
<b>STRATEGIA 4: Facturarea chiriei și a celorlalte servicii conform prevederilor contractelor de închiriere, prestări servicii, etc.</b>						
1.	Optimizarea sistemului informatic financiar – contabil		Director economic		permanent	BVC
2	Calculul penalitatilor conform contractelor		Serviciul financiar contabil Director economic			
<b>STRATEGIA 5; Creșterea capacității de închiriere</b>						
1.	Creșterea capacității de închiriere		Consiliu de Administrație și Director General cu aprobare AGA	de 2016-2018		aport numerar acționar unic BVC

CONFIRMAT  
DIRECTORUL

**STRATEGIA 6; Consolidarea relațiilor publice cu toți factorii interesați**

1.	Implementarea unei politici de promovare a Parcului Industrial Carfil	Specialist Relatii Publice	2015	BVC
		Birou marketing	2018	

**STRATEGIA 7; Consolidarea relațiilor cu clienții**

1	Elaborarea strategiei „Consolidarea relațiilor cu clienții”	Director General	2015	BVC
		Specialist Relatii Publice		

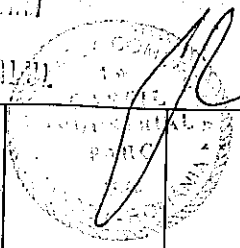
**STRATEGIA 8; Optimizarea fluxului de numerar**

1.	Consolidarea capacității de management financiar	contabilitate	lunar	
2.	Analizarea continuă a evoluției ratei încasărilor în vederea identificării din timp a tendințelor negative care pot prezenta un risc pentru fluxul de numerar al societății	Serviciul financiar contabil Director economic	saptamanal	
3.	Implementarea unor măsuri specifice de diseminare a factorilor de risc identificați	Serviciul financiar contabil Director economic	2015	
4.	Implementarea unui sistem de gestionare a datoriilor restante	Director economic Seviciul juridic	permanent	
5.	Implementarea unui plan de măsuri care să vizeze diminuarea deficitului de numerar	Serviciul financiar contabil Director economic	2015	

**STRATEGIA 9; Îmbunătățirea sistemului de management al activelor**

2.	Înregistrarea și reinventarierea activelor	Inginer sef		-
----	--	-------------	--	---

GOVERNUL  
ROMÂNIEI  
SECRETARIATUL  
GENERAL



*[Handwritten signature]*

		Serviciul financiar contabil	2015	
<b>STRATEGIA 10; Dezvoltarea unui sistem eficient și eficace de management al performanțelor resurselor umane</b>				
1.	Dezvoltarea competențelor angajaților, creșterea eficienței resurselor umane și promovarea lucrului în echipă	Responsabil resurse umane	2015	BVC
2.	Asigurarea accesului la instruire tuturor angajaților, în raport cu pregătirea necesară posturilor, responsabilitățile și cerințele posturilor.	Responsabil resurse umane Director General	2015-2018	BVC
3.	Derularea unei campanii interne de informare și instruire a tuturor angajaților cu privire la misiunea și obiectivele companiei, respectiv la rolul fiecărui angajat în organizație, importanța resurselor umane în obținerea rezultatelor propuse	Director General	2015	-
4.	Revizuirea periodică a sistemului de evaluare a performanțelor individuale, în concordanță cu obiectivele și strategiile companiei.	Responsabil resurse umane	2015-2018	-
5.	Evaluarea periodică a gradului de satisfacție a angajaților	Responsabil resurse umane Director General	2015-2018	-
6.	Asigurarea atractivității societății ca angajator, respectiv motivarea și creșterea gradului de satisfacție al angajaților	Director General	2015-2018	-

