

Nr. 318 / 22.05.2013

Raportul de activitate
al SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL pentru anul 2018

Structura raportului

- I. Prezentarea societății SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL
- II. Administrarea și conducerea societății
- III. Analiză a activității societății SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL în anul 2018
- IV. Litigii juridice
- V. Activitatea agenților economici locați în parc – perspective de dezvoltare locală și regională

I. Prezentarea societății SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL

Prin HCJ nr.35/30.03.2007, Consiliul Județean Bacău a aprobat “preluarea în domeniul public al județului Bacău a investiției obținute ca rezultat al implementării Proiectului PHARE- RO 007.02.03.01, cu titlul *Parc industrial HIT Hemeiuș- Dezvoltarea infrastructurii de afaceri pentru IMM-uri și investitori particulari în Bacău.*”, Art.2 precizează că “parcul industrial va fi administrat de către SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL, înființată de autoritățile administrației publice locale autonome Consiliul Județean Bacău și Consiliul Local al comunei Hemeiuș.”

SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL, cu sediul în Bacău, comuna Hemeiuș, str. Gării, nr. 100, având cod unic de înregistrare 15904533 a fost înființată în anul 2003 cu obiect unic de activitate “Administrarea imobilelor pe baza de contract sau comision” (CAEN 6832).

Prin Ordinul de Ministru nr. 1912/20.05.2013 publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 310/29.05.2013, societatea a obținut titlul de parc industrial.

Societatea comercială PARC INDUSTRIAL HIT SRL, se organizează și funcționează în conformitate:

- Legea 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale
- Ordonanța de Urgență a Guvernului 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice

Valoare capitalului social subscris și vărsat al SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL este 1.861.000 lei având următoarea structură:

- 1.712.120 lei Consiliul Județean Bacău 92%
- 148.880 lei Consiliul Local Hemeiș 8%

SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL administrează patrimoniul public conform contractului de administrare nr. 3614/26.04.2007 / 108/26.04.2007 încheiat cu Consiliul Județean Bacău.

Patrimoniul public administrat de entitate este alcătuit din clădiri de birouri, hale de producție, rețele de apă, rețele electrice, rețele canalizare, rețele telefonice, rețele de gaze naturale, terasamente, drumuri, platforme și parcări. Valoarea patrimoniului public administrat de SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL la data de 31.12.2017 este de 24.013.808 lei.

II. Administrarea și conducerea societății

În anul 2018 din Consiliul de administrație al SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL a avut următoarea componență:

- Administrator neexecutiv și independent, președinte al Consiliului de administrație, dl. Tăbăcaru Ion;
- Administrator neexecutiv și independent, membru al Consiliului de administrație, dl. Mănăilă Gheorghe;
- Administrator neexecutiv și independent, membru al Consiliului de administrație, dl. Drăgușanu Vasile;
- Director – membru executiv al Consiliului de administrație, dl. Iordache Adrian-Bogdan;

Activitatea Consiliului de administrație s-a concretizat în desfășurarea de ședințe lunare ordinare, de întâlniri de lucru ale membrilor CA și ale membrilor comitetelor consultative, în cadrul cărora s-au elaborat documentele de diagnoză și prognoză ale activității, s-au

fundamentat hotărâri discutate și aprobate. În urma analizelor indicatorilor economici s-a hotărât deschiderea procedurii de insolvență la cerere a societății.

Cauza principală care a determinat starea de insolvență iminentă a societății au fost problemele de cashflow-ului ale societății, probleme generate în special de:

- imposibilitatea închirierii unor suprafețe importante de birouri (respectiv clădirea A de birouri din cadrul parcului, cu o suprafață de închiriat de aproximativ 1500 mp). Din cauza unor probleme de proiectare inițiale, hidroizolația și termoizolația acoperișului clădirii au cedat destul de repede, lucru care a determinat apariția unor probleme majore în utilizarea spațiilor din această clădire. Preluarea fizică a clădirii a fost făcută în luna septembrie 2018, în această perioadă societatea de administrare a plătit către CL Hemeiș taxa pe clădire, chiar dacă nu o putea utiliza. Valoarea taxelor datorate doar pentru aceasta clădire se ridică la suma de 60.578 lei/an.
- Costuri de întreținere foarte mari pentru echipamentele active (rooftop-urile care asigură răcirea și încălzirea spațiilor de producție), în special de la halele industriale, echipamente ce trebuie înlocuite, deoarece și-au depășit durata de viață. Reparația acestor echipamente nu mai are niciun fel de justificare economică, costurile generate de menținerea lor în funcțiune fiind semnificativă, iar înlocuirea lor de către societatea de administrare nu a fost posibilă pentru că nu îndeplineam condițiile bugetare cumulative pentru a putea face aceste investiții. Costuri energetice foarte mari datorită gradului foarte slab de izolație al clădirilor (clădirile au clasa energetică C). Toate aceste cauze mai sus menționate ne-au adus în situația să depășim termenele de plată la facturile către principalul furnizor de utilități, respectiv Eon Energie România S.A. Urmare a acestor întârzieri repetate, Eon ne-a transmis în data de 05.10.2018 avizul de deconectare înregistrat la societate cu nr. 350/05.10.2018 prin care eram somați să plătim sumele restante. În urma acestui aviz am reușit să negociem un grafic de plată pentru datoria restantă, condiționat de plata fermă în timp de 6 luni, a întregii datorii restante, la termenele stabilite, în caz contrar, debransarea parcului fiind imediată. Analiza realistă a acestui grafic ne arată însă că este aproape imposibil să respectăm acest grafic, pe un termen atât de scurt. În concret, debitele restante certe datorate de subscrierilor creditorului Eon Energie România S.A. sunt în cuantum de 636.250 lei (echivalentul a două facturi lunare).

Implicațiile debransării parcului de la rețeaua electrică sunt foarte periculoase și complexe în același timp, deoarece vor declanșa efecte ireversibile în cascadă, greu cuantificabile în timp și bani. În primul rând debransarea parcului înseamnă întreruperea activităților de producție și servicii desfășurate de clienți, care sunt cu toții racordați la sistemele de utilități ale parcului.

Oprirea activității clienților, din motive imputabile nouă, ar fi generat solicitarea de despăgubiri din partea clienților, care își văd interesele și veniturile afectate.

- Imposibilitatea achitării datoriei către Consiliul Județean Bacău în cuantum de 208.608 lei. Achitarea datoriei către Consiliul Județean Bacău este imperativa și ca urmare a măsurilor dispuse de către Căminul de Conturi în urma controalelor efectuate atât la societate cât și la CJ Bacău. CJ Bacău a notificat societatea pentru plata datoriei, ultima solicitare în acest sens fiind adresa nr. 13898/31.07.2018. În prezent, datorită lipsei lichidităților, suma este în continuare restantă și imposibil de achitat în condițiile date.

S.C. PARC INDUSTRIAL HIT SRL a intrat în procedura de insolvență la cerere conform Hotărârii Tribunalului Bacău nr. 641/2018 din 09.11.2018 în dosarul nr. 2840/110/2018.

SC SIERRA QUADRANT SPRL a fost numită administrator judiciar cu atribuții de supraveghere a activității debitoarei și atribuțiile prevăzute de art. 58 din Lg.85/2014.

Conform Hotărârii nr. 1 a Adunării Generale Ordinare a Asociaților Parcului Industrial Hit SRL din data de 16.11.2018 se desemnează ca administrator special în procedura de insolvență a societății dl Iordache Adrian Bogdan Iordache cu atribuțiile prevăzute de legea 85/2014.

După deschiderea procedurii am avut mai multe întâlniri cu reprezentanții administratorului judiciar în scopul conformării activității societății cu cerințele legale în materia insolvenței.

Tabelul definitiv al creditorilor PARC INDUSTRIAL HIT SRL

Nr. crt.	Denumire creditor	Valoarea creantei lei
1	UAT HEMEIUȘ	5.809.498,00
2	Judetul Baăau- Consiliul Județean Bacau	261.386,34
	Total Creante bugetare art.161, pct. 5, Lg. 85/2014	6.070.884
1	EON ENERGIE ROMANIA SA	12.714,53
		589.110,14
2	NEI Divizia de Securitatea SRL	12.943,00
3	Compania Regionala de Apa Bacau SA	2.770,44
4	SC SOMA SRL	14.805,00

5	II Grigore Roxana Margareta	10.576,00
	Total Creante chirografare art. 161, pct. 8, Lg. 85/2014	642.919,11
	TOTAL GENERAL	6.713.813

A fost elaborat planul de reorganizare a societății și aprobat de către creditorii.

La data prezentului raport nu a avut loc sedinta pt confirmarea planului de reorganizare de catre instanta. Termenul de procedura este pe data de 07.06.2019.

În anul 2018 Adunarea generală a asociaților a fost reprezentată de:

- dl. Botez Silviu începând cu data de 30.09.2016 din partea Consiliului Județean Bacău
- dl. Gălățeanu Ioan începând cu data de 27.09.2016 din partea Consiliului Local al Comunei Hemeiș;

III. Analiză a activității societății SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL în anul 2018

În anul 2018 societatea a realizat următoarele venituri:

Nr. crt	Venituri	Valoare -lei-	Pondere %
1	venituri din chirii	836.747	19,43
2	venituri din taxă de servicii	514.956	11,96
3	venituri din recuperarea cheltuielilor cu utilitățile facturate clienților	2.810.351	65,26
4	venituri din tarif de distribuție	118.787	2,76
5	alte venituri din exploatare – penalități	25.420	0,59
	Total venituri	4.306.261	100

În anul 2018 s-au încheiat 5 contracte noi de închirire după cum urmează:

- Contract.nr.63/21.05.2018 cu SC RESURSETECHNOLOGY SRL pentru suprafața de 53,55 mp în clădirea A1;
- Contract.nr.65/02.07.2018 cu SC DANERGO CONSTRUCT SRL pentru suprafața de 33,18 mp în clădirea D2;

- Contract.nr.64/06.06.2018 cu SC MOLDA ATELIER SRL pentru suprafața de 49,03 mp în clădirea G2;
- Contract.nr.66/15.10.2018 cu SC ARTERIUS BUSINESS SRL pentru suprafața de 49,03 mp în clădirea G2;
- Contract nr.62/19.03.2018 cu SC BIOTA COM SRL pentru suprafața de 469,20 mp în clădirea F2.

Structura cheltuielilor efectuate în anul 2018:

Nr. crt	Cheltuieli	Valoare -lei-	Pondere %
1	Cheltuieli privind combustibili	7.407	0,16
2	Cheltuieli privind piesele de schimb	9.718	0,21
3	Cheltuieli privind alte materiale consumabile	13.948	0,30
4	Cheltuieli privind materialele de nat ob.de inv.	6.963	0,15
5	Cheltuieli privind materialele nestocate	0	0,00
6	Cheltuieli privind energia si apa	2.935.856	63,13
7	Cheltuieli de intretinere si reparatii	216.039	4,65
8	Cheltuieli cu redeventele, locatiile si chirile	8.962	0,19
9	Cheltuieli cu primele de asigurare	326	0,01
10	Cheltuieli cu pregatirea personalului	4.607	0,10
11	Cheltuieli privind comisioanele si onorariile	24.940	0,54
12	Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	1.358	0,03
13	Cheltuieli cu transportul de bunuri si de personal	38	0,00
14	Cheltuieli cu deplasari, detasari si transferari	9.980	0,21
15	Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	41.877	0,90
16	Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	1.361	0,03
17	Alte cheltuieli cu servicii prestate de terti	309.793	6,66
18	Cheltuieli cu alte impozite, taxe si vars. asim.	258.042	5,55
19	Cheltuieli cu salariile personalului	417.007	8,97
20	Cheltuieli priv.asigurarile si protectia sociala	1.135	0,02
21	Contrib asiguratorie munca	9.407	0,20
22	Alte cheltuieli de exploatare	342.800	7,37
23	Cheltuieli de exploatare privind amortiz. si prov.	28.646	0,62
	Total cheltuieli	4.650.209	100,00

Cea mai mare pondere o reprezintă cheltuielile cu utilitățile reprezintă aproximativ 63,13 % din totalul cheltuielilor 2018 și cuprind consumul cu energia electrică, apă, gaze naturale. Cheltuielile cu energia electrică se referă la:

- ✓ Consum clienți recuperat prin refacturare;

- ✓ Consum societatea administrator;
- ✓ Consum comun al rezidenților parcului industrial reprezentând cheltuieli cu iluminatul perimetral, recuperat prin taxa pe servicii;
- ✓ Pierderi acoperite din tariful de distribuție;
- ✓ Pierderi neacoperite.

În categoria cheltuielilor cu serviciile prestate de terti au fost incluse, următoarele tipuri de cheltuieli:

- Cheltuieli cu servicii de pază;
- Cheltuieli cu salubritatea;
- Cheltuieli cu dezapezirea;
- Cheltuieli cu protecția muncii;
- Alte cheltuieli diverse.

Cheltuielile cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate cuprind cheltuieli cu taxele locale pentru clădirile aflate în administrare, taxa pe teren, impozite auto, alte taxe.

În exercițiul financiar 2018 SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL a înregistrat o pierdere de 343.948 lei.

IV. Litigii juridice

La 31.12.2018 dosarele aflate pe rolul instanțelor de judecată:

- **dosarul nr. 1112/110/2016** pe rolul Tribunalului Bacău – litigiul cu C.J. Bacău prin care societății PARC INDUSTRIAL HIT SRL i se solicită plata sumei de 182.912,30 lei reprezentând redevențe. Litigiu a fost soluționat în favoarea Parc Industrial Hit, Județul poate formula recurs. Termen recurs 10.01.2019.
- **dosarul nr. 320/32/2015** pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție – litigiul cu UAT Hemeiuș pentru plata impozitelor pe construcții și teren; Prin decizia nr.3704/02.11.2018 se respinge recursul declarat de PARC INDUSTRIAL HIT Decizie este definitivă. La data prezentului raport nu s-a comunicat hotărârea instanței.
- **dosarul nr. 4743/180/2015** pe rolul Judecătoriei Bacău - litigiul cu UAT Hemeiuș. Cererea de suspendare a executării silite a fost admisă. Judecata contestației la executare a fost suspendată raportat la deschiderea procedurii insolvenței față de Parc Industrial.

- **Dosar 2840/110/2018** pe rolul Tribunalului Bacău – Cerere privind deschidere a procedurii insolvenței.
- **Dosar 8343/180/2018** pe rolul Judecătorei Bacău – recuperare sume de la client TVP SERVICE SRL
- **Dosar 8342/180/2018** pe rolul Judecătorei Bacău – recuperare sume de la client DIACENTER & DESIGN SRL
- **Dosar 16343/180/2018** pe rolul Judecătorei Bacău - recuperare sume de la client HMT SERVICE DESIGN SRL

V. Activitatea agenților economici locați în HIT PARK

Aproape toate spațiile disponibile și conforme pentru închiriere sunt ocupate, iar din acest punct de vedere parcul este aproape la capacitatea maximă de exploatare. La sfârșitul anului 2018 situația suprafețelor închiriate /concesionate era următoarea:

La finele anului 2018 suprafețele ocupate în cadrul parcului industrial Hit se prezintă astfel:

- suprafețe birouri 2.378,45 mp;
- suprafețe hale producție 4.818,83 mp;

Suprafețe concesionate 19.921 mp pe care sunt construite 5 hale aparținând clienților.

În cadrul parcului industrial Hit s-au efectuat de către rezidenții parcului investiții reprezentând hale de producție și echipamente după cum urmează:

- SC VIMERCATI EAST EUROPE SRL
2013 - hală de producție – 5.107.412 lei (inclusiv echipamente)
2015 – hală de producție – 5.014.110 lei (inclusiv echipamente).
2017 – hală de producție – 2.555.400 lei
 echipamente – 7.146.427 lei

- SC TECNOSTAMP TRIULZI EAST EUROPE SRL
2015 – construire hala + investiții echipamente 15.631.078,58 lei
2016 – finalizare construcție hala – 280.404,20 lei
 echipamente 12.726.160,25 lei.
2017 – echipamente - 3.840.595 lei
2018- echipamente – 5.639.371 lei

- 2018 – INTERDEVEPOPMENT SRL echipamente 68.405 lei

- 2018 – RESURSE TECHNOLOGY SRL –echipamente 10.000 euro

- 2018 – ELCEA HREARING SRL - Amenajari spatii 68.700 lei
 Echipamente 495.204 lei

Calculatoare echip.IT 12.225 lei
 Mobilier,mijl.fixe 40.858 lei

La 31 decembrie 2018, în cadrul Parcului industrial HIT activau 21 rezidenți, agenți economici, după cum urmează:

Nr. crt	Denumire	Clasificare întreprindere microîntreprindere / mică / mijlocie / mare	Anul localizării	Descrierea activităților desfășurate (conform cod CAEN și CPSA)	Nr. salariați**)	Țara de origine a agenților economici *)
1.	SC TECNOSTAMP TRIULZI EAST EUROPE SRL	Mijlocie	2006	Fabricarea altor produse din materiale plastice 2229	361	Italia
2.	SC VIMERCATI EAST EUROPE SRL	Mare	2007	Prod.piese si accesorii ptr.autoveh.si motoare de autovehicule 2932	751	Italia
3.	SC ENERGOFOR SRL	Mijlocie	2015	Lucrari instalatii sanitare,incalzire si aer conditionat 4322	10	România
4.	SC LABORVET SERV	Micro întreprindere	2011	Analize si testari tehnice 7120 Activitati veterinare 7500	5	România
5	SC INTERDEVELOPMENT SRL	Mică	2003	Activitati consultanta pet.managementul afacerilor 7022	23	România
6.	SC TREIF SISTEM INSTAL SRL	Mică	2015	Lucrari instalatii sanitare,incalzire si aer conditionat 4322	18	România

7.	SC TEXER SERVICE SRL	Mică	2006	Fabricarea calculatoarelor si alte echip.3002 Prelucrarea informatica a datelor 7230	10	România
8.	SC RESURSETECNO SRL	Micro intreprindere	2017	Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin internet 4791	3	România
9.	SC TQM HOLING SERV SRL	Micro intreprindere	2015	Activitati consultanta pet.managementul afacerilor 7022	3	România
10.	SC TEHNOLOGIX ENG SRL	Micro intreprindere	2016	Intermedieri in comerțul cu masini, echip. Ind.nave si avioane 4614	3	România
11.	SC EURO CONS SRL	Micro intreprindere	2014	Comert cu amanuntul ale bunurilor noi in magazine specializate 4778	2	România
12.	SC BIOGEN SERVICE SRL	Micro intreprindere	2017	Analize si testari tehnice 7120 Activitati veterinare 7500	5	România
13.	SC COMSERVICE SERVICE SRL	Mică	1992	Comercializare echipamente IT 4651	25	România
14.	SC GMC FASHION DESIGMN SRL	Micro intreprindere	2016	Fabricarea altor articole de imbracaminte 1413	4	România
15.	SC ELCEA HEARING SRL	Mijlocie	2007	Fabricarea altor masini si utilaje de utilizare generala 2829	50	România

16	SC ARTERIUS SRL	Micro intreprindere	2018	Comerț cu utilaje agricole 4661	6	România
17	SC.DEMEDICO ASSISTANCE SRL	Micro intreprindere	2015	Alte activități referitoare la sănătatea umană 8690	2	România
18	SC MOLDA ATELIER SRL	Micro intreprindere	2018	Fabricarea corpurilor de iluminat 2740	2	România
19	SC DANERGO SRL	Micro intreprindere	2018	Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale 4120	2	România
20	BIOTA COM SRL	Micro intreprindere	2018	Comert cu ridicata al carni si produselor din carne	-	România

Efectivul salariaților în parcul industrial la data de 31.12 2018:

Societatea-administrator (Nr. persoane)	7
Agenții economici locatari în parcul industrial administrat (Nr. persoane)	1.285



Iordache Adrian Bogdan

Director/Administrator special al SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL

Avizat

