

Raportul Administratorilor TETAROM SA - anul 2024 -

Raportul asupra activității de administrare este întocmit conform prevederilor: OUG 109/ 2011, art. 56; Legii 31/1990 republicată, art. 105¹, litera a) ÷ d), art. 142 alin. (2) lit. e), art. 181, art.185, alin. (1); actului constitutiv al TETAROM SA, actualizat, art.78, art.79 lit. s); Ordinului MFP 1802/2014, art.489-491.

Conform art. 1 din Normele metodologice de aplicare a unor prevederi din OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, aprobate prin Hotărârea nr. 722/2016, "în raportul anual al consiliului de administrație sunt prezentate modul și măsura în care sunt îndeplinite principiile și recomandările de guvernanta corporativă și măsurile adoptate pentru respectarea recomandărilor care nu sunt îndeplinite în totalitate". Conform art. 489 din Ordinului MFP 1802/2014, "Consiliul de administrație elaborează pentru fiecare exercițiu financiar un raport, denumit în continuare raportul administratorilor, care conține o prezentare fidelă a dezvoltării și performanței activităților entității și a poziției sale, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini cu care aceasta se confruntă".

1. Abrevieri utilizate

AGA - Adunarea Generale a Acționarilor
BVC - Bugetul de Venituri și Cheltuieli
CA - Consiliul de administrație
CJC - Consiliul Județean Cluj
DG - Directorul General
DGA - Director General Adjunct
HCJ - hotărâre CJC

MFP - Ministerul Finanțelor Publice
PI - parc industrial
PȘT - Parc științific și tehnologic
SCIM - Sistem de Control Intern Managerial
SGG - Secretariatul General al Guvernului
SMC - Sistem de Management al Calității
UTCN - Universitatea Tehnică Cluj-Napoca

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 PI Tetarom I încheiat între CJC și societate (și aprobat prin HCJ 105/2007) și, pentru celelalte două parcuri, în baza HCJ-urilor prin care infrastructura de drumuri și utilități a fost dată în administrare societății.

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 parcuri industriale operaționale care generează venituri comerciale și fiscale. În aceste parcuri industriale își desfășoară activitatea peste 180 de firme, respectiv peste 15.500 angajați.

PI Tetarom sunt situate în puncte strategice ale Județului Cluj, fiecare deservind - prin facilitățile oferite - segmente specifice de afaceri.

Prin Ordin al Ministrului Educației Naționale, în 2013 societatea a primit autorizație de funcționare pentru PȘT Tetapolis, al cărui administrator este TETAROM SA. Acest parc va crea premisele necesare dezvoltării sectorului cercetare-dezvoltare-inovare la nivel local și regional, prin stimularea interacțiunilor dintre: mediul academic, administrația publică, mediul economic și cel financiar, pentru a susține dezvoltarea de companii și produse inovatoare.

TETAROM SA este marcă înregistrată la Oficiul de Stat pentru Invenții și Mărci și certificată, din 2008, pentru implementarea și menținerea unui sistem de management al calității conform standardului ISO 9001, de către firma DEKRA.

TETAROM SA este membră:

- IASP - International Association of Science Parks
- APITSIA - Asociația Parcurilor Industriale, Tehnologice, Științifice și a Incubatoarelor de Afaceri din România), prin intermediul căreia este membră a EURADA (The European Association of Development Agencies)
- INBIA – International Business Innovation association – USA.

TETAROM SA are semnate Memorandumuri de înțelegere cu:

- American Council for Education – USA
- IASP – Malaga.

Denumirea acționarilor și cota procentuală de participare la formarea capitalului social al societății administrator este următoarea:

- ⇒ Județul Cluj, prin CJC - 96,168%;
- ⇒ Municipiul Cluj-Napoca, prin Consiliul Local Cluj - 3,602%;
- ⇒ Municipiul Dej, prin Consiliul Local Dej - 0,0037%;
- ⇒ Municipiul Gherla, prin Consiliul Local Gherla - 0,2073%;
- ⇒ Municipiul Turda, prin Consiliul Local Turda - 0,0005%;
- ⇒ Municipiul Câmpia Turzii, prin Consiliul Local Câmpia Turzii - 0,0148%;
- ⇒ Orașul Huedin, prin Consiliul Local Huedin - 0,0037%.

TETAROM SA este condusă de un Consiliu de Administrație.

Capitalul social al întreprinderii publice – societate pe acțiuni subscris și vărsat este de 38.059.433 lei, din care 1.022.483 lei aport în numerar și 37.036.950 lei aport în natură.

La data de 31 decembrie 2024, capitalul social al societății este format din 3.805.943 acțiuni, valoarea unei acțiuni fiind de 10 lei. Acțiunile societății nu au fost înstrăinate.

Societatea nu are sucursale.

3. Misiunea, viziunea și obiectivele societății

Societatea, prin conducerea și angajații acesteia, are misiunea de a dezvolta și de a consolida un mediu economic performant la nivel regional, în deplin acord cu strategiile locale, regionale și naționale.

Viziunea societății, realizabilă pe termen mediu și lung, conturează o companie puternică, a cărei activitate este definită prin:

- profesionalism, calitate și performanță
- transparență și predictibilitate
- etică și integritate.

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 noștri.

Managementul societății acordă o atenție deosebită implementării propriei politici referitoare la calitate, ca parte integrantă a politicii generale a organizației, propunându-și ca, prin implementarea, menținerea și îmbunătățirea continuă a SMC - în conformitate cu standardul ISO 9001 - și a SCIM, conform Ordinului nr. 600/2018, să își îndeplinească obiectivele strategice stabilite prin Planul de administrare.

Cheia succesului nostru este satisfacția clienților noștri!

De la începutul activității sale, datorită unui management adecvat, 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 terenurilor sau a spațiilor

închiriate, valorile acestor contracte, numărul locurilor de muncă create și numele investitorilor/chiriașilor.

Obiectivele generale, derivate din strategie, stabilesc rezultate specifice pe care societatea dorește să le îndeplinească în concordanță cu viziunea și misiunea societății. Aceste obiective stabilesc cadrul pentru direcția de implicare a TETAROM SA în dezvoltarea economică locală și regională, identificată în Planul de administrare, răspunzând nevoilor comunității prin menținerea și extinderea unui mediu de afaceri sănătos, o componentă cheie în asigurarea vitalității economiei Județului Cluj.

Obiectivele pot fi atinse prin:

- Asigurarea îndeplinirii obligațiilor de societate administrator, în conformitate cu legislația PI și cu HCl
- Desfășurarea unei activități continue și eficiente la nivelul societății
- Asigurarea unui management de calitate, la fiecare nivel ierarhic al societății.

Societatea susține, prin activități de lobby-ing și întâlniri cu rol consultativ, activitățile desfășurate de către societățile rezidente, urmărind în aceleași timp atragerea de noi companii în spațiile și/sau terenurile care devin disponibile în timp.

4. Activitatea Consiliului de Administrație

CA este compus din 7 administratori, dintre care unul este președinte, numiți de Adunarea Generală, în urma procedurii de selecție prevăzută în OUG 109/2011 (aprobată prin Legea 111/2016) și a prevederilor HG 722/2016, în baza mandatelor speciale date de acționariat.

Prin Planul de administrare, pentru mandatul 2022 ÷ 2026 au fost conturate câteva obiective generale de dezvoltare, pe care membrii CA le-au urmărit în desfășurarea/susținerea activităților societății în anul de raportare:

- Implementarea unui sistem dinamic de ajustare a valorilor economico-financiare
- Realizarea gradului de ocupare a celor trei PI
- Facilitarea și stimularea investițiilor
- Consolidarea și dezvoltarea relațiilor strategice
- Extinderea prerogativelor PI
- Promovarea TETAROM SA
- Continuarea investiției Parcului Științific Tetapolis.

Strategia de administrare pentru atingerea obiectivelor și realizarea indicatorilor cheie de performanță reflectă viziunea și misiunea societății, precum și principalele direcții de dezvoltare a serviciilor oferite.

Pentru sprijinirea bunei desfășurări a activităților din PI Tetarom, executivul și CA al TETAROM SA s-au întrunit periodic în perioada analizată pentru discutarea și dezbateră diverselor probleme și situații care au apărut. Astfel, în anul 2024, CA al TETAROM SA s-a întrunit în ședință de 20 ori (dintre care 17 au fost prin corespondență), în urma cărora a adoptat 14 de hotărâri dintre care 6 au fost comunicate CJC, cu solicitarea de a fi promovate și aprobate prin HCl.

În conformitate cu atribuțiile stabilite prin contractele de mandat ale membrilor și prin Actul constitutiv actualizat, CA a desfășurat sau a susținut desfășurarea următoarelor activități, în perioada raportată:

- monitorizarea aplicării Planului de administrare pentru perioada 2022÷2026, elaborat la începutul mandatului
- urmărirea execuției contractelor de mandat ale directorilor și supravegherea activității acestora, în baza atribuțiilor delegate
- întocmirea și înaintarea spre aprobare a Bugetului de Venituri și Cheltuieli și a Planului de investiții, pentru anul în curs și, ulterior, urmărirea încadrării în acestea
- aprobarea Situațiilor financiare pentru anul anterior, cu documentele însoțitoare

- înaintarea spre aprobare a BVC și a Situațiilor financiare anuale de către Adunarea Generală a Acționarilor
- aprobarea Raportării contabile semestriale aferentă anului financiar în curs
- urmărirea realizării indicatorilor cheie de performanță stabiliți pentru membrii CA și pentru directori
- întocmirea raportărilor solicitate în baza diverselor reglementări legale
- monitorizarea activității societății și sprijin în derularea acesteia
- participarea la ședințe ale CA sau ale CJC, lunare sau ori de câte ori este necesar, prin convocare
- convocarea AGA ori de câte ori este nevoie și implementarea hotărârilor acesteia
- aprobarea prin hotărâri a tuturor demersurilor și documentelor necesare în vederea realizării obiectului de activitate al societății și a planului propriu de administrare
- asigurarea afișării pe pagina de internet a societății a documentelor și informațiilor a căror publicitate e prevăzută de legislația în domeniu (OUG 109/2011, L 544/2001, L 186/2013, L 176/2010, HG 1269/2021)
- susținerea de activități pentru menținerea și dezvoltarea continuă a Sistemului de Control Intern Managerial, cu urmărirea respectării reglementărilor Ordinului SGG nr. 600/2018.

5. Dezvoltarea societății

Strategia generală pentru atragerea investitorilor a fost folosirea unor tarife competitive de acordare în suprafață 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 local și aport crescut la creșterea gradului de ocupare a forței de muncă și nu numai asupra profitului societății.

Pe parcursul funcționării societatea și-a extins domeniul de activitate cu activități de distribuție/furnizare energie electrică, furnizare gaze naturale, activități pentru care societatea a primit licențe.

5.1. Activitatea desfășurată de societate, în calitate de societate-administrator

Pentru atingerea obiectivelor stabilite, în perioada raportată societatea a desfășurat următoarele activități:

⇒ Servicii oferite rezidenților din PI Tetarom

- asigurare utilități la parametrii normali pt. rezidenți (energie, gaz, apă, canalizare, telecomunicații, etc.)
- asigurare servicii specifice pază, curățenie – pe zonele comune, deszăpezirea drumurilor din incinta parcurilor și iluminat stradal în incinta parcurilor
- asigurare infrastructură, în baza contractelor încheiate, și întreținerea acesteia și a clădirilor
- asigurare suport investitori în relația cu administrația locală și județeană și cu instituțiile abilitate pentru emiterea de autorizații, avize
- asigurare de asistență de specialitate pentru investițiile din PI Tetarom, verificare documentații și urmărire evoluție investiții noi – când este cazul
- asigurare de asistență (juridică, financiară), la solicitare, către firmele rezidente
- susținere și promovare acțiuni ale investitorilor din PI Tetarom (prin postare pe site-ul societății, email-uri trimise celorlalți agenți economici din PI Tetarom, Facebook, etc.)
- întâlniri de lucru, la solicitare sau periodice, cu rezidenți din PI Tetarom, pentru prezentarea și/sau discutarea problemelor apărute.

⇒ Activități desfășurate în scopul funcționării și dezvoltării PI Tetarom, printre care amintim:

- activități de administrare, specifice societății administrator: întreținere și reparații infrastructură existentă (drumuri, scară principală acces clădire A1, rigolă zona Muzeului Etnografic, trasare marcare rutiere pentru trecere de pietoni, etc.); extindere infrastructură (realizare proiect de producție de energie electrică din surse regenerabile în PI Tetarom I "Centrală electrică fotovoltaică 400 kWp pe acoperișul Halei H1); promovare spații și terenuri libere; organizare licitații cu

respectarea Codului administrativ și a legislației aplicabile, în vederea închirierii spațiilor din cele 3 clădiri preluate în administrare în urma finalizării proiectului PIDU; întocmire contracte cu viitorii rezidenți; monitorizarea și urmărirea îndeplinirii obligațiilor contractuale de către rezidenți; raportări către diverse autorități administrative și instituții; etc.

- acțiuni specifice pentru desfășurarea activităților de furnizare și distribuție energie el., furnizare gaze naturale
 - activități în scopul asigurării funcționalității societății, în baza diverselor reglementări legale, specifice, și a reglementărilor interne stabilite în acest scop
 - întâlniri de lucru: ședințe CA, AGA, cu potențiali investitori, furnizori, participare la ședințele ordinare ale CJC
 - menținerea și eficientizarea Sistemului de Management al Calității (SMC) în conformitate cu standardul ISO 9001
 - întocmirea și depunerea de raportări sau chestionare solicitate de diverse autorități publice: ANAF, ANRE, BNR, CJC, FMI, INSSE, MDRAP, etc.
 - asigurarea participării angajaților la cursuri de instruire profesională, conform legislației, contractului colectiv de muncă și a planului de pregătire profesională
 - participare la diverse seminarii/conferințe/forumuri/workshop-uri tematice, cursuri de pregătire profesională
 - primirea, în PI Tetarom, a diverselor delegații—oameni de afaceri, potențiali investitori, studenți, etc.
 - 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
 - suport în desfășurarea de controale/auditori ale diverselor autorități (2 misiuni de audit public desfășurate de CJC, control al ANAF, verificare (a documentelor propuse a se distruge) din partea Arhivelor Naționale, verificare din partea Companiei ABA Someș-Tisa) și, ulterior, dacă este cazul, stabilirea și derularea de activități/acțiuni necesare pentru implementarea recomandărilor făcute.
- ⇒ Activități desfășurate în vederea dezvoltării Parcului Științific și Tehnologic Tetapolis – întâlniri de lucru pentru informare, documentare; participare la consultările privind actualizarea domeniilor de specializare inteligentă la nivel național.

Mai jos prezentăm câteva dintre obiectivele mai importante ale societății, stabilite pentru anul 2024 și stadiul de realizare a acestora.

a) Obiectivul "Obținerea autorizației ISU pentru clădirea A1 din cadrul PI Tetarom I". Pentru îndeplinirea acestuia, pe parcursul anului 2024 s-au desfășurat următoarele activități:

- de la sfârșitul anului 2023 până la mijlocul anului 2024 s-a finalizat proiectul tehnic de execuție aferent lucrărilor și s-au realizat verificările tehnice pentru fiecare domeniu, respectiv A1, A2 – construcții civile, Is-instalații sanitare, Ie – instalații electrice, etc;
- după finalizarea proiectului tehnic de execuție s-a demarat și finalizat procedura de achiziție a executantului lucrărilor;
- s-a realizat procedura de achiziție a serviciilor de dirigenție de lucrări și s-a atribuit contractul;
- la sfârșitul anului 2024 s-a atribuit contractul de lucrări și s-a emis ordinul de începere a lucrărilor de execuție.

Până în decembrie s-a realizat obiectivul în proporție de 90%, urmând ca în anul 2025, până la sfârșitul lunii mai, să se finalizeze toate lucrările, astfel încât, la începutul lunii iunie, să se demareze procedura de depunere a documentelor la Inspectoratul pentru situații de urgență Avram Iancu Cluj în vederea obținerii Autorizației de securitate la incendiu.

b) Obiectivul "Obținerea autorizației ISU pentru clădirea H1 din cadrul PI Tetarom I". Pentru realizarea acestuia s-au desfășurat în 2024 următoarele activități:

- de la sfârșitul anului 2023 până la mijlocul anului 2024 s-a finalizat proiectul tehnic de execuție aferent lucrărilor și s-au realizat verificările tehnice pentru fiecare domeniu, respectiv A1, A2 – construcții civile, Is-instalații sanitare, Ie – instalații electrice, etc;
- în cadrul documentației economice aferente proiectului de execuție s-a constatat că valoarea estimată de către proiectant la faza aceasta este de două ori mai mare decât valoarea estimată de acesta la faza DTAC și obținere Autorizație de construire;

Având în vedere costurile estimate mult mai mari decât cele cuprinse în bugetul Tetarom SA și peste posibilitatea de susținere financiară din partea societății, complexitatea lucrărilor necesare a fi realizate (bazin rezervă de apă, rețea de sprinklere, sisteme de desfumare, căi noi de evacuare, etc) și inițierea discuțiilor cu proprietarul halei - județul Cluj - în vederea stabilirii unor reguli clare cu privire la alocarea fondurilor necesare - ca urmare a Raportului auditului CJC cu nr. 42556/17.10.2024, s-a decis renunțarea începerii lucrărilor în anul 2024 și reluarea acestora în anul 2025.

c) Obiectivul "Obținerea Planului Urbanistic Zonal pentru Parcul Științific Tetapolis, până în iunie 2025"

Având în vedere că în anul 2023 s-a obținut avizul de la siguranța circulației și s-a aprobat studiul de trafic, în perioada următoare și pe parcursul anului 2024 s-au demarat procedurile de reobținere a certificatului de urbanism și a avizelor aferente acestuia. În perioada precizată s-au obținut: majoritatea avizelor, respectiv aviz oportunitate Primăria Cluj-Napoca, gaze naturale, electrice, DSP, Ocolul silvic, Telecom, s-a depus pentru avizul de mediu, s-a refăcut studiul topografic și s-a finalizat documentația de PUZ în baza ultimelor cerințe din cadrul avizelor obținute.

Pentru anul 2025 preconizăm obținerea ultimelor avize, depunerea documentației la Primăria Cluj-Napoca și aprobarea acestuia.

d) 3 proiecte de producție de energie electrică din surse regenerabile în PI TETAROM I, respectiv:

- Centrală electrică fotovoltaică 80 kWp pe acoperișul Clădirii A1
- Centrală electrică fotovoltaică 50 kWp pe acoperișul Clădirii A2
- Centrală electrică fotovoltaică 400 kWp pe acoperișul Halei H1.

Anul 2024 a debutat cu prețuri în scădere pe piețele de energie electrică, care pentru prima dată după multă vreme s-au apropiat de cele practicate înainte de începutul crizei energetice (ex. preț PZU luna Martie 2024 - 328 lei/MWh). În contrast cu cele întâmplare în prima parte a anului, în al doilea semestru prețurile la energia electrică au cunoscut o majorare accelerată, atingând valoarea de 936 lei/MWh, preț PZU luna Noiembrie 2024. Cu toate acestea societatea noastră a reușit să închidă achiziția de energie electrică la prețuri competitive, reușind astfel să aducă în portofoliul propriu mare parte din clienții care au migrat la alți furnizori de energie electrică pe parcursul crizei energetice.

Și în acest an am acționat proactiv informând din timp clienții asupra evoluțiilor din piață, aceștia având o viziune clară asupra evoluției reglementărilor și a pieței de energie electrică din România.

O altă preocupare a noastră pe parcursul anului a fost să furnizăm clienților noștri energie electrică provenită exclusiv din surse regenerabile și certificată cu garanții de origine.

Distribuția de energie electrică ca element central al activității Serviciului Energetic s-a confruntat cu o serie de provocări pe parcursul anului dintre care amintim: trecerea utilizatorilor rețelei noastre de energie electrică de la calitatea de consumator la cea de prosumator (8 utilizatori), racordarea de noi utilizatori la rețeaua electrică de distribuție (6 utilizatori), managementul energiei electrice preluate de la prosumatori, precum și asigurarea continuității, respectiv a calității energiei electrice distribuite necesar a se încadra în standardele de calitate impuse de către regulamentele europene și naționale.

O altă preocupare a noastră legată de sfera activităților aparținând distribuției energiei electrice a fost ca o parte dintre activitățile externalizate să fie efectuate cu personal propriu. Astfel, după dotarea prealabilă cu echipamente specifice și instruirea corespunzătoare a personalului, începând cu acest an

suntem în măsură să efectuăm cu personal propriu verificarea periodică a prizelor de pământ, precum și remedierea defectelor pe cablurile electrice de medie tensiune.

5.2. Prezentarea situației Parcurilor Industriale TETAROM la finele anului 2024

Parcul Industrial TETAROM I

- ⇒ situat în Cluj-Napoca, str. Tăietura Turcului nr.47
- ⇒ stadiu de dezvoltare: operațional
- ⇒ suprafață de 31,9 ha (prin titlu de PI)
- ⇒ titlu de parc industrial prin Ordinul nr. 319/2002 al Ministerului Dezvoltării și Prognozei și Ordinul nr. 470/2008 al Ministrului Internelor și Reformei Administrative (modificare Ordin anterior)
- ⇒ grad de ocupare (la sfârșitul perioadei raportate): a se vedea cap. 6
- ⇒ nr. de firme: peste 150 firme (inclusiv subchiriași ai investitorilor din PI)
- ⇒ locuri de muncă existente: peste 3.200
- ⇒ clienți semnificativi: Agression, Banca Transilvania, CMAT Industry, EGH Import-Export, Energobit, GMG Logistic Park, Hallen Bau Kons, Heisterkamp, Kadra Tech, Krisia West, Lecom Birotica Ardeal, Net Brinel, Netrom Comunicații, Novis Plaza, PMA Invest, PP Protect, RCC Consulting, Studio Impress, Suiradiv, Suprem Office, Transilvania Construcții, Wedas, Universitatea Bogdan Vodă, Salice, ș.a.

Parcul Industrial TETAROM II

- ⇒ situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emerson 4
- ⇒ stadiu de dezvoltare: operațional
- ⇒ suprafață de 12 ha, ocupate integral - 11 ha au fost cesionate și ulterior vândute către Emerson SRL
- ⇒ titlul de parc industrial prin Ordinul nr. 1152/2006 al Ministerului Afacerilor Interne
- ⇒ grad de ocupare: 100%
- ⇒ nr. de firme: 7 firme
- ⇒ locuri de muncă existente: 3.674
- ⇒ clienți: Emerson, Orange, Eon, etc.

Parcul Industrial TETAROM III

- ⇒ situat în Comuna Jucu, jud. Cluj
- ⇒ stadiu de dezvoltare: operațional
- ⇒ suprafață de 154,562 ha + 5 ha extindere
- ⇒ titlul de parc industrial prin Ordinul nr. 462/2008 al MAI
- ⇒ grad de ocupare: 100%
- ⇒ nr. de firme: 27 firme (din care 4 operatori), fără subchiriași ai investitorilor din PI
- ⇒ locuri de muncă existente: peste 8.800
- ⇒ clienți: Robert Bosch, Cosmetic Plant, De'Longhi, Il Caffè Servexim, Imperial Development, Impro, LS International, Open Park, Papilion Cosmetics Production, Transilvania Construcții, TRC Parc Jucu, Vitrerom, BT Transilvania, etc..

Parcul Științific și Tehnologic TETAPOLIS – primul PȘT din Transilvania

- ⇒ autorizația de funcționare eliberată în baza Ordinului nr. 4902MD/27.08.2013 al ministrului Educației Naționale
- ⇒ înființat pe baza Asocierii în Participațiune încheiate între TETAROM SA și UTCN; ulterior, în 2 martie 2017, a intrat în asocierie și Primăria Cluj-Napoca
- ⇒ în curs de dezvoltare.

6. Acordarea în suprafață a parcelelor și închirierea spațiilor

În perioada de raportare au avut loc unele intrări și ieșiri în/din spațiile închiriate în clădiri și terenurile date în suprafață, astfel încât, la sfârșitul perioadei evaluate, ocuparea spațiilor și a terenurilor a fost de 99.9781% și se prezintă astfel:

- în PI Tetarom I:
 - teren – 100%
 - clădirea A1 – spații închiriate - 90,4%; suprafață liberă la 31 decembrie 2024 – 54,09 m² (2 spații)
 - clădirea H1 – spații închiriate - 99,45%; suprafață liberă la 31 decembrie 2024 – 23,8 m² (1 spațiu)
 - clădirea H2 – spații închiriate - 98,6%; suprafață liberă la 31 decembrie 2024: 0 m²
 - clădirea H3 – spații închiriate - 100%
 - clădirea A2 – spații închiriate - 98,7%; suprafață liberă la 31 decembrie 2024: 0 m²
- în PI Tetarom II și III – terenuri - 100%.

7. Sistemul de Control Intern Managerial

Conform Ordinului 600/2018, controlul intern trebuie să se aplice pe tot parcursul activităților desfășurate de societate și să permită acțiuni de eficientizare atât a acestuia cât și a activităților derulate.

Pe parcursul anului 2024 s-au continuat activitățile pentru implementarea, dezvoltarea și eficientizarea SCIM, conform Ordinului 600/2018. Astfel:

- ⇒ s-a realizat autoevaluarea anuală a SCIM și s-a raportat către CJC Situația sintetică a rezultatelor autoevaluării și Raportul asupra SCIM la data de 31 decembrie a anului precedent
- ⇒ s-a realizat analiza indicatorilor de performanță asociați obiectivelor/activităților
- ⇒ s-au elaborat, pentru anul anterior: raportul Consilierului etic, raportul de autoevaluare privind implementarea Strategiei naționale anticorupție, informări privind stadiul și monitorizarea riscurilor identificate
- ⇒ s-au stabilit obiectivele pentru anul în curs, cu activitățile, termenele, riscurile și indicatorii de performanță asociați
- ⇒ s-a întocmit Planul de dezvoltare a SCIM pentru anul în curs
- ⇒ s-a întocmit Planul anual de dezvoltare profesională și Planul de instruire
- ⇒ au avut loc ședințe ale Comisiei de monitorizare ori de câte ori s-a considerat necesar
- ⇒ s-au identificat și, ulterior, s-au desfășurat activități de monitorizare a riscurilor identificate, conform programărilor și a procedurii interne
- ⇒ s-au creat sau actualizat proceduri/regulamente/instrucțiuni documentate (6 proceduri de sistem, 5 proceduri operaționale, 7 Regulamente)
- ⇒ s-au desfășurat auditurile interne pe calitate și auditul de supraveghere - de către organismul de certificare, conform standardului ISO 9001:2015
- ⇒ s-au implementat recomandările făcute de diverse autorități publice în urma misiunilor de audit
- ⇒ s-au desfășurat activități în scopul continuării implementării în societate a Strategiei Naționale Anticorupție, conform HG 583/2016, respectiv HG nr. 1269/2021, dar și a Regulamentului european privind protecția datelor
- ⇒ s-au organizat:
 - instruirea angajaților privind protecția datelor cu caracter personal
 - testarea în scopul autorizării interne pe linie de SSM, PSI, SU pentru electricienii angajați (studiu norme și instrucțiuni specifice, control medical și psihologic), în urma instruirii începute în anul anterior
 - curs de prim ajutor pentru 27 persoane
 - instruirea angajaților asupra reglementărilor interne privind prevenirea și combaterea hărțuirii, protecția avertizorilor în interes public, codul etic și asupra modificărilor din Regulamentul de Organizare și Funcționare – finalizată cu testarea angajaților
 - instruirea personalului privind SCIM implementat în societate – finalizată cu testarea angajaților.

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 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 analizele și evaluările riscurilor identificate.

8. Indicatori economico – financiari realizați la finele perioadei monitorizate

Mai jos sunt evidențiați câțiva indicatori economico-financiari, stabiliți în baza situațiilor financiare pentru 2024.

Nr. crt.	Indicator	UM	31.12.2024
1.	Capital social	lei	38.059.433
2.	Active imobilizate	lei	50.723.236
3.	Active circulante	lei	19.601.493
4.	Cifra de afaceri	lei	43.033.584
5.	Venituri totale	lei	44.449.929
6.	Cheltuieli totale	lei	43.199.719
7.	Profit brut	lei	1.250.210
8.	Profit net	lei	1.076.209

În ceea ce privește indicatorii cheie de performanță ai membrilor CA, stabiliți și aprobați prin Hotărâre AGOA, aceștia sunt calculați și raportați trimestrial. În urma întocmirii Situațiilor financiare anuale aceștia s-au recalculat și se poate constata că au fost îndepliniți, chiar depășiiți.

Indemnizațiile membrilor CA și a directorilor au fost acordate integral, în urma realizării indicatorilor cheie de performanță.

Instrumentele financiare folosite de societate au dus la achitarea datoriilor la scadență – datoriile existente în sold la 31.12.2024 au scadența la începutul anului 2025.

9. Proiecte de investiții realizate în 2024

Program investiții			Valori – lei
I.	SURSE DE FINANȚARE A INVESTIȚIILOR, din care:		3.176.186
	I.1.	Surse proprii	2.609.014
	I.2.	Alte surse - Subvenții primite de la rezidenți ai Parcului Industrial	567.172
II.	CHELTUIELI PENTRU INVESTIȚII, din care:		2.995.634
	II.1.	Investiții în curs:	681.647
	a) pentru bunurile proprietatea privată a TETAROM SA:		675.897
	1.	Branșamente (Modem contor licență)	9.250
	2.	Parc Științific și Tehnologic Tetapolis	7.113
	3.	Lucrări de proiectare în vederea obținerii autorizației de construire și autorizației ISU pentru căderea A1 din Parcul Industrial Tetarom I	4.450
	4.	Lucrări de execuție în vederea obținerii autorizației ISU pentru căderea A1 din Parcul Industrial Tetarom I	655.084
	5.	Aparate aer conditionat H1	0
	6.	Parc Fotovoltaic TETAROM 1 cu baterie de de stocare	0
	c) pentru bunurile de natura domeniului privat al statului sau al unității administrativ teritoriale:		5.750
	1.	Lucrări de proiectare în vederea obținerii autorizației de construire și autorizației ISU pentru căderea H1 din Parcul Industrial Tetarom I	5.750

II.2.	Investiții noi:	2.275.870
	a) pentru bunurile proprietatea privată a TETAROM SA:	2.275.541
1.	Grup măsură energie electrică integrabil în sistem de telegestiune Parc	16.903
2.	Echipament de masurare en. el. produsa de centrala fotovoltaica RCS	1.914
3.	Branșamente electrice trifazate rezidenți Parc Transmec	75.709
4.	Racordare la rețeaua el.de distrib. STEELCORP DISTRIB	401.021
5.	Racordare la rețeaua el. de distrib. VEDAS	10580
6.	Retehnologizare celulă medie tensiune PA Tetarom I	101.250
7.	Schela metalica aluminiu	5.474
8.	Motocositoare cu fir, Modernizare aparat spălat presiune	8.053
9.	Camera de Termoviziune	9.683
	10. Aparat aer conditionat H1 5 buc.	18.806
	11. Presă de sertizat RP115 TH 16 20 26	5.300
	12. Tocator Zanon TMO-1500	24400
	13. Parc Fotovoltaic Tetarom I	1.596.448
	b) pentru bunurile de natura domeniului public al statului sau al unității administrativ teritoriale:	329
1.	Reparație sistem de control acces cu barieră în parcare halei H1 din Parcul Industrial Tetarom I	329
II.3.	Investiții efectuate la imobilizările corporale existente (modernizări), din care:	18.087
	a) pentru bunurile proprietatea privată a TETAROM SA:	
	b) pentru bunurile de natura domeniului public al statului sau al unității administrativ teritoriale:	18.087
1	Contorizarea energiei termice pe niveluri în clădirea H2	18.087
	c) pentru bunurile de natura domeniului privat al statului sau al unității administrativ teritoriale:	
II.4.	Dotări (alte achiziții de imobilizări corporale și necorporale), din care:	20.030
1.	tehnica de calcul	17.663
2.	licențe soft	2.367
TOTAL investiții (fără investiții în curs):		2.313.987

10. Dezvoltarea previzibilă – planuri de viitor

Politica de investiții a societății aferentă perioadei 2022-2026 reprezintă o politică de investiții completă, orientată către performanță. Noile realități economice au instituit obligația trasării unor obiective și ținte clare, transparente și măsurabile în materie de răspundere și rezultate. Pentru fiecare PI Tetarom, s-au elaborat obiective de dezvoltare specifice. Aceste obiective maximizează potențialul fiecărui PI și se adresează problemelor specifice de infrastructură, zonare și marketing.

Societatea va continua să lucreze îndeaproape cu rezidenții din PI pentru a menține spațiile și terenurile complet ocupate, curate și atractive.

Ca urmare, Societatea are în vedere următoarele linii de acțiune:

- Menținerea unei infrastructuri funcționale și adaptate la nevoile clienților
- Extinderea infrastructurii PI
- Realizarea de investiții pentru îmbunătățirea serviciilor oferite.

Pentru a îmbunătăți și diversifica nivelul serviciilor oferite în PI Tetarom, Societatea și-a propus următoarele investiții - precizate în Planul de administrare pentru prezentul mandat (unele dintre acestea au fost realizate în primii trei ani de mandat sau sunt în curs de realizare):

în Parcul Industrial Tetarom I

- Sisteme de pază electronică și supraveghere video – realizat pt. clădirile A1 și H1
- Împrejmuire perimetru PI cu arbori și gard viu, piste jogging și pt. biciclete
- Modernizare, eficientizare instalațiile termice din clădirile A1, A2, A3, H1, H2, H3 – parțial (realizat pentru clădirea H2, în curs de realizare pentru clădirea A1)

- Contorizare individuală a energiei termice pentru clădirile A1, H1, A2, H2 și H3 – *în curs de realizare (realizat pentru clădirea H2, în curs de realizare pentru clădirea A1)*
- Proiectare și execuție în vederea obținerii autorizațiilor ISU pentru clădirile A1 și H1 – *pentru A1 este realizat, pentru H1 este în curs de re-proiectare*
- Modernizare și eficientizare iluminat public (zonă extindere) - *realizat*
- Integrare Rețea Electrică de Distribuție PI în sistem SCADA
- Centrale electrice fotovoltaice pe acoperiș/clădiri/parcări – *realizat pt. clădirile A1, A2 și H1*
- Sistem BMS (Building Management System) pentru clădirile TETAROM
- Realizarea/îmbunătățirea unui ERP (Enterprise Resource Planning).

în Parcul Industrial Tetarom II

- Integrare Rețea Electrică de Distribuție PI II în sistem SCADA

în Parcul Industrial TETAROM III

- Sisteme de pază electronică și supraveghere video
- Modernizare și eficientizare iluminat public - *realizat*
- Integrare Rețea Electrică de Distribuție PI III în sistem SCADA - *prevăzut pentru 2025*

Parcul Științific și Tehnologic – Tetapolis PȘT

Investiții în studii, redactarea materialelor și documentelor necesare demarării proiectului care nu cad în competența TETAROM SA, altele decât cele prevăzute pentru finanțare prin cadrul Proiectului de finanțare de TIP A – “Proiecte integrate pe domeniile de specializare inteligentă - crearea și modernizarea structurilor regionale și locale de sprijinire a afacerilor având ca scop atragerea investițiilor, revigorarea și dezvoltarea economiilor locale și regionale, prin specializare inteligentă în valoare” – *s-au obținut toate avizele conform Certificatului de Urbanism, iar în 2025 se va depune PUZ-ul la Primăria municipiului Cluj-Napoca, în vederea aprobării.*

TETAROM SA împreună cu International Association of Science Parks au semnat un Memorandum of Understanding pentru dezvoltarea la Cluj-Napoca a unui parc științific și tehnologic.

TETAROM SA dorește să aplice pe programele naționale de dezvoltare pentru dobândirea unei finanțări pentru realizarea infrastructurii complete a Tetapolis PȘT conform standardelor internaționale.

Cluj-Napoca, 30 aprilie 2025

Președinte Consiliu de Administrație,

Morar Marian

