

Societatea "CENTRUL DE RESURSE PENTRU AFACERI" SA VASLUI
ADUNAREA GENERALA A ACȚIONARILOR

J37/153/31.03.2009

Nr. 18 /03.11.2014

CUI 25377422

HOTARAREA NR. 5/2014

privind aprobarea planului de administrare al Consiliului de Administratie
pentru un mandat de 4 ani

Adunarea Generala a Actionarilor a Societății "CENTRUL DE RESURSE
PENTRU AFACERI" SA VASLUI, intrunita in sedinta ordinară, conform Actului
Constitutiv,

- in baza art.13 lit.d) din Actul Constitutiv aprobat prin Hotararea Consiliului
judetean Vaslui nr. 21/31.01.2014 privind modificarea, completarea și actualizarea
Actului Constitutiv al Societății „Centrul de Resurse pentru Afaceri” SA Vaslui;
- avand in vedere prevederile Ordonantei nr.109/2011 privind guvernanta
corporativa a intreprinderilor publice, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE

Art.1 Aproba "Planul de administrare" al Consiliului de Administratie al
Societății „Centrul de Resurse pentru Afaceri” SA Vaslui pentru un mandate de 4
ani, care include strategia de administrare pentru atingerea obiectivelor si criteriilor
de performanta stabilite în contractele de mandat.

Art.2 Ducerea la indeplinire a prezentei revine Consiliului de Administratie
al societatii Societății „Centrul de Resurse pentru Afaceri” SA Vaslui.

Vaslui, 03.11. 2014

MEMBRII
ADUNARII GENERALE A ACȚIONARILOR

Nistor Marin

Lăcătușu Eduard

Mihalachi Cristina

CENTRUL DE RESURSE PENTRU AFACERI VASLUI – CRAV SA
VASLUI, STR. DECEBAL. NR. 16
TEL. 0335.427611 ; 0335427614
E-mail : centruldeafacerivs@yahoo.com
Web:www.crav.ro

**PLAN DE ADMINISTRARE
AL CENTRULUI DE RESURSE PENTRU
AFACERI VASLUI – CRAV SA
PERIOADA 2014 – 2017**

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

CUPRINS

Cap.1 Prezentarea societății

- 1.1 Date de identificare
- 1.2 Obiectul de activitate
- 1.3 Patrimoniul

Cap. 2 Analiza diagnostic

- 2.1 Analiza pieței
- 2.2 Analiza poziției competitive
- 2.3 Evoluția pieței
- 2.4 Analiza de tip PEST
 - 2.4.1 *Factori politici legislativi*
 - 2.4.2 *Factori economici*
 - 2.4.3 *Factori socio culturali*
 - 2.4.4 *Factori tehnologici*
 - 2.4.5 *Factori critici de succes*
- 2.5 Analiza organizațională și resurse umane
- 2.6 Analiza activității de bază
- 2.7 Descrierea activității curente
- 2.8 Principalele probleme cu care se confruntă societatea
- 2.9 Analiza activității de marketing și vânzări
- 2.10 Analiza sistemului de management implementat
 - 2.10.1 *Management integrat*
 - 2.10.2 *Asigurarea calității*
- 2.11 Diagnostic de mediu
- 2.12 Diagnostic juridic
 - 2.12.1 *Cadru legislativ*
 - 2.12.2 *Capitalul social și structura*
 - 2.12.3 *Participații*
 - 2.12.4 *Drepturi de proprietate*
 - 2.12.5 *Contracte de închiriere*
 - 2.12.6 *Proprietate intelectuală*
 - 2.12.7 *Litigii*
- 2.13 Diagnostic financiar

Cap. 3 Strategia societății – planul efectiv de administrare

3.1 Misiune, viziune și valori

3.2 Obiectivele CA pe perioada mandatului 2014-2018

3.3 Măsuri în vederea atingerii obiectivelor

Cap. 4 Indicatori și criterii de performanță

4.1 Reducerea plăților restante

4.2 Reducerea pierderilor

4.3 Creșterea profiturilor

4.4 Creșterea cifrei de afaceri

4.5 Creșterea productivității muncii

Cap. 5 Anexe

Anexa nr. 1 Lista contractelor de închiriere în derulare la data de 30.11.2014

Anexa nr. 2 Situația litigiilor societății la data de 30.11.2014

Anexa nr. 3 Obiective și criterii de performanță

CADRUL INSTITUȚIONAL

Prezentul Plan de administrare a fost elaborat în baza OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea prevederilor Legii nr. 544/12.10.2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere prevederile art. 29 din OUG nr. 109/2011 prin Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 49/2014 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Vaslui nr. 116/06.11.2014 a fost numit un nou Consiliu de Administrație al Centrului de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA, pentru o perioadă de 4 ani, având următoarea componență:

În sesiunea ordinară a Consiliului de Administrație nou format din data de 28.07.2014 s-a procedat la alegerea președintelui CA din rândul membrilor prezenți, fiind desemnat prin vot secret președinte al Consiliului de Administrație al Centrului de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA domnul BOȚ EUGEN.

Conform art. 30 alin. 1 din O.U.G. nr. 109/2011, „În termen de 90 de zile de la data numirii sale, consiliul de administrație elaborează și prezintă adunării generale a acționarilor, spre aprobare, planul de administrare, care include strategia de administrare pe durata mandatului pentru atingerea obiectivelor și criteriilor de performanță stabilite în contractele de mandat”.

Dacă este cazul, adunarea generală a acționarilor poate decide completarea sau revizuirea planului de administrare, dacă acesta nu prevede măsurile pentru realizarea obiectivelor cuprinse în contractul de mandat și nu cuprinde rezultatele prognozate care să asigure evaluarea indicatorilor de performanță stabiliți în contract.

Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA se încadrează în prevederile O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă, cu modificările și completările ulterioare, fiind o societate pe acțiuni, funcționând în conformitate cu prevederile Legii 31/1990 privind societățile comerciale, la care acționari sunt Județul Vaslui, a cărui interese sunt reprezentate de Consiliul Județean Vaslui și Municipiul Vaslui, reprezentat prin Consiliul Local Vaslui.

Din punct de vedere structural, planul de administrare este împărțit în mai multe capitole ce tratează următoarele aspecte:

- Capitolul 1 – Prezentarea societății: include o prezentare succintă a societății, obiectului de activitate, patrimoniului administrat;
- Capitolul 2 – Analiza Diagnostic: include o radiografie succintă a situației actuale a societății din punct de vedere organizatoric, tehnic, comercial, financiar etc, în scopul înțelegerii stadiului din care este preluată societatea în scopul administrării de către noul Consiliu de Administrație;
- Capitolul 3 – Strategia societății: include planul efectiv de administrare pentru perioada mandatului, punându-se accent atât pe definirea strategiei generice și a aspectelor strategice externe și interne, cât și pe definirea planurilor strategice specifice și planurile de implementare;
- Capitolul 4 – Indicatorii și criteriile de performanță: în acest capitol sunt definiți indicatorii și criteriile de performanță ce urmează a fi monitorizați în vederea atingerii strategiei propuse a societății;

În cuprinsul planului de administrare au fost utilizate date și informații dintr-o varietate de surse, inclusiv rapoarte financiare, date furnizate de companie, rapoarte și analize publice.

CADRUL LEGAL

- Legea 31/1990 privind societățile, republicată, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public;
- Hotărârea Guvernului nr 123/2002 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 544/2001 privind accesul liber la informațiile de interes public;
- Legea nr 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 159/28 noiembrie 2008 privind înființarea Societății Comerciale “Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui” – CRAV SA;
- Hotărârea Consiliului Local Vaslui nr. 71/26 noiembrie 2008 privind înființarea Societății Comerciale Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA;
- Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 155/28 decembrie 2010 pentru aprobarea înscrierii în inventarul centralizat al bunurilor din domeniul privat al Județului Vaslui și darea în administrarea Societății Comerciale Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA a unei clădiri situate în Municipiul Vaslui, str. Decebal, nr. 16;
- Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 21/31 ianuarie 2014 privind modificarea, completarea și actualizarea Actului Constitutiv al Societății Comerciale Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA;

1. Prezentarea societății

1.1. Date de identificare ale societății

Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA este o societate formată prin asocierea Consiliului Județean Vaslui cu Consiliul Local al Municipiului Vaslui.

Societatea a fost înființată în baza Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr. 159/2008 și în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Vaslui nr. 71/2008

Sediul social este situat în Municipiul Vaslui, str. Decebal, nr. 16.

Datele de identificare sunt:

Numar de ordine în Registrul Comerțului: J37/1532009

Cod unic de înregistrare: 25377422

Capitalul social subscris este 300.000 lei, deținut astfel:

- ✓ Consiliul Județean Vaslui – 210.000 lei, reprezentând 21.000 de acțiuni nominative, numerotate de la nr. 1 la 21.000, și un procent de 70% din capitalul social;
- ✓ Consiliul Local al Municipiului Vaslui – 90.000 lei, reprezentând 9.000 de acțiuni nominative, numerotate de la nr. 21.001 la 30.000, și un procent de 30% din capitalul social;

Date contact:

Tel./fax: +40-335-427611; 427614

e-mail: centruldeafacerivs@yahoo.com, website: www.crav.ro

Aționari: Consiliul Județean Vaslui – 70% și Consiliul Local Vaslui – 30%

Societatea are ca domeniu principal de activitate:

- Închirierea/subînchirierea bunurilor imobiliare proprii/închiriate;
- Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor;

1.2 Obiectul de activitate

Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA este persoană juridică, care, potrivit legislației în vigoare și statutului său, desfășoară următoarele activități:

- Închirierea/subînchirierea bunurilor imobiliare proprii/închiriate;
- Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor;
- Activități de consultanță pentru afaceri și management;
- Alte activități profesionale, științifice și tehnice;
- Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice;
- Activități de design specializat;

- Activități combinate de secretariat;
- Alte activități de tipărire;
- Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat;
- Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi;
- Activități de arhitectură;
- Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea;
- Activități ale agențiilor de publicitate;

1.3 Patrimoniu

Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA deține în administrare o clădire, situată în Municipiul Vaslui, str. Decebal, nr. 16, în suprafață construită de 1068,3 mp, suprafață construită desfășurată de 5350 mp și suprafață utilă de 3495 mp, având regim de înălțime subsol+parter+2-5 etaje.

De asemenea Centrul dispune de o parcare pentru public și pentru firmele participante la târguri, expoziții și alte manifestări organizate.

2. Analiza Diagnostic

2.1. Analiza pieței

Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA își desfășoară activitatea în Municipiul Vaslui și oferă facilități de închiriere de spații, organizare de târguri și expoziții, conferințe și sesiuni de training, servicii de consultanță și suport antreprenorial actualilor sau viitorilor antreprenori din județul Vaslui pentru a crea sau dezvolta noi afaceri.

2.2. Analiza poziției competitive

În cadrul segmentului de piață de susținere a spiritului antreprenorial și creșterea competitivității IMM-urilor Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA are poziție de monopol, luând în considerare suprafața disponibilă pentru închiriere și spațiul generos pentru parcare.

Principalii concurenți, pe segmentul de piață aferent activității de închiriere spații pentru activități administrative (spații birouri) sunt agenți economici care și-au încetat activitatea și închiriază mici spații pe care le dețin în proprietate sau persoane fizice care închiriază apartamente situate la parterul blocurilor, adaptate în acest sens (acces din stradă).

Principalele avantaje competitive ale Centrului de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA sunt:

- Susținere pentru demararea și dezvoltarea noilor afaceri;
- Ofertă corespunzătoare cantitativ și calitativ de spații pentru desfășurarea activității administrative a firmelor;
- Spații pentru activități de producție tip IMM;
- Spații destinate organizării de târguri și expoziții;
- Servicii de consultanță;
- Prețuri accesibile la închiriere;
- Parcare pentru public și antreprenori;
- Locație accesibilă;

2.3. Evoluția pieței

Activitatea societății depinde într-o mare măsură de dezvoltarea spiritului antreprenorial la nivelul Municipiului și județului Vaslui și de atragerea către Centru a unor manifestări, expoziții, spectacole, activități de training, concomitent cu diversificarea serviciilor oferite.

Un avantaj concurențial îl constituie existența spațiilor de parcare, atât pentru public cât și pentru firmele care își desfășoară activitatea în Centru, știut fiind faptul că în Municipiul Vaslui, ca de altfel la nivel de țară locurile de parcare constituie o problemă majoră.

2.4. Analiza de tip PEST

Analiza PEST reprezintă o analiză a impactului și a tendințelor generale ale mediului extern, privită prin prisma factorilor politici, economici, sociali și tehnologici (Politic, Economic, Social și Tehnologie) care ar putea afecta dezvoltarea strategică a unei afaceri.

2.4.1. Factorii politici-legislativi

Mediul politic se refera la toate acele acte întreprinse de Guvern care afectează economia și scenariul de afaceri în general. Reglementările guvernamentale și politice care au impact asupra mediului de afaceri includ și legi comerciale, de muncă, politicile fiscale, legile și normele de mediu, restricții comerciale, tarifele comerciale, politicile de infrastructură și dezvoltare, etc.. Gradul de stabilitate politică, de asemenea, are un impact important asupra mediului de afaceri și a economiei în general.

Factorii politici-legislativi influențează societatea atât pozitiv cât și negativ. Factorii politici pot influența pozitiv activitatea societății, având în vedere că acționarii sunt factori legali.

Factorii politici pot influența și negativ activitatea societății, având în vedere repetatele schimbări legislative, astfel ca realizarea unor programe pe termen mediu și lung este dificil de implementat. Ca și concluzie putem afirma ca factorii politico – legislativi sunt foarte buni pentru dezvoltarea societății, pentru ca încurajează extinderea și îmbunătățirea activității, inclusiv prin asigurarea de fonduri nerambursabile. Societatea trebuie să se folosească de factorii politici favorabili acum pentru că aceștia pot fi modificați în timp.

2.4.2. Factori economici

Economia mondială se află într-o perioadă de recesiune. Acest lucru afectează negativ și economia României. Mai mult și economia României este în recesiune de circa 4 ani, efectele crizei resimțindu-se și în activitatea companiei.

Economia globală s-a deteriorat semnificativ începând cu anul 2009, iar revenirea se anunță a fi neuniformă. Revenirea este estimată a fi atât rezultatul pachetelor de măsuri fiscale adoptate de autorități cât și ca urmare a începerii revigorării activității sectorului privat, însă viabilitatea acestei reveniri rămâne afectată de incertitudini pe termen scurt.

Deși se resimte o ușoară creștere economică, Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA trebuie să acționeze cu prudență pentru că există posibilitatea de reducere a spațiilor închiriate.

2.4.3. Factori socio-culturali

Mediul socio - cultural reprezintă un complex de elemente cu caracteristici de maxima eterogenitate din punctul de vedere al efectelor și al ariei de acțiune. Modificările în timp ale acestor elemente sunt lente.

Având în vedere specificul activității societății, factorii socio-culturali nu au un impact semnificativ asupra acesteia. Totuși există câteva elemente care trebuie luate în considerare:

- Indicatorii demografici: Pregătirea viitorilor oameni de afaceri, reprezintă un aspect deosebit de important, întrucât zona în care își desfășoară activitatea Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA nu oferă foarte multe oportunități de afaceri;
- Mobilitatea populației: oamenii migrează către zone cu potențial economic mai

ridicat. Faptul că avem în vecinătate un oraș important (Iași), poate atenua însă acest factor;

- Stilul de viață;
- Nivelul educațional;
- Atitudinea față de calitate;

2.4.4. Factori tehnologici

Tehnologia este în continuă schimbare, inovația fiind factor de dezvoltare economică continuă. Factorii tehnologici care afectează compania sunt:

- Modalități de promovare mai eficiente: există în prezent forme de promovare a ofertei companiei cu impact direct asupra potențialilor clienți : pagina web, Facebook, Twitter, e-mail, mesaje;
- Sisteme IT: sistemele de management integrat, relații cu clienții etc. disponibile, pot contribui la eficientizarea activităților derulate la nivelul societății;
- Sistemele de monitorizare: aceste sisteme sunt disponibile și trebuie accesate de societate pentru creșterea calității serviciilor;

2.4.5. Factori critici de succes

Factorii critici de succes reprezintă elementele esențiale ce asigură succesul și dezvoltarea societății pe termen mediu și lung. Au fost identificați următorii factori critici de succes:

- Informarea grupurilor țintă (firmele existente în Municipiul Vaslui, populația cu spirit antreprenorial care dorește inițierea unor noi afaceri) cu privire la serviciile și facilitățile oferite de către Centrul de resurse pentru afaceri – CRAV SA;
- Oferirea de servicii de consultanță privitor la înființarea de firme;
- Parteneriate cu firme specializate în formare profesională și training;
- Organizarea de târguri, expoziții, seminarii, în parteneriat cu instituții publice (Biblioteca județeană, Muzeul Județean, Primăria Municipiului Vaslui, Instituții de învățământ, Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Vaslui);
- Marketing adecvat al serviciilor prestate de societate;
- Accesarea de programe cu finanțare externă nerambursabilă;
- Îmbunătățirea proceselor, guvernarea corporativă sănătoasă;
- Sunt contractate serviciile de furnizare a energiei electrice, a gazului metan, de furnizare a apei potabile, cele de salubritate (deșeurii), de internet, telefonie, semnal TV, scutind astfel clienții de a contracta astfel de servicii, fapt care ar implica alocare de timp și resurse financiare;

- Acces permanent în clădire, iar securitatea clădirii ca și a spațiilor inchiriate este asigurată prin pază proprie și camere de luat vederi.

2.5 Analiza organizațională și resurse umane

Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA este o societate formată prin asocierea Consiliului Județean Vaslui cu Consiliul Local al Municipiului Vaslui.

Societatea a fost înființată în baza Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr. 159/2008 și în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Vaslui nr. 71/2008

Societatea este condusă de un Consiliu de Administrație format din 5 membri. Actualul Consiliu de Administrație a fost desemnat prin Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 49/2014 privind propunerea acționarului Consiliul Județean Vaslui de numire a candidaților în funcțiile de membri ai Consiliului de Administrație al Societății „Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui” – CRAV SA, la data de 28 martie 2014, cu un mandat de 4 ani, conform prevederilor OUG 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice.

Prin HCL nr. 116/2014 Consiliul Local Vaslui a desemnat membru în CA pe domnul VÂRLAN DAN. În acest context Consiliul de Administrație al Societății „Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui” – CRAV SA se prezintă astfel:

- ANTON AUREL;
- RĂDULESCU CARMEN;
- BOȚ EUGEN
- BARBU ALEXANDRU
- VÂRLAN DAN

Contractul de mandat al membrilor Consiliului de Administrație reprezintă anexă la actul prin care au fost desemnați.

Modul de organizare, interdepențele între diferitele departamente, subordonările ierarhice și principalele responsabilități ale fiecărui departament sunt stabilite prin Regulamentul de Organizare și Funcționare, precum și în normele și procedurile de lucru specifice.

Structura de personal la 30.06.2014 se prezintă astfel:

Pe specialități:

- Studii tehnice, inginerie: 0
- Studii economice: 1
- Studii juridice: 0
- Alte studii superioare: 1
- Muncitori calificați: 6
- Muncitori necalificați:

Pe categorii de studii:

- studii superioare: 2
- studii medii: 6
- necalificati: 0

Pe categorii de vârstă

- Sub 25 ani: 0
- 25-35 ani: 2
- 35-45 ani: 6
- 45-55 ani: 0
- Peste 55 ani: 0

Dupa vechimea în cadrul societății

- Sub 5 ani: 2
- 5-10 ani: 6

Evoluția personalului, împreună cu evoluția salariului mediu brut lunar se prezintă în următoarea structură:

INDICATOR	2011	2012	2013
Număr salariați (mediu)	10	11	12
Fond salarii (mii lei)	173,059	197,526	196,409
Salariu mediu brut lunar (lei)	1,442	1,496	1,364

2.6 Analiza activității de bază

Serviciile furnizate de către Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA pot fi structurate în următoarele categorii principale:

- Închirierea/subînchirierea bunurilor imobiliare proprii/închiriate;
- Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor;

În detaliu societatea asigură următoarele servicii:

- Închirierea/subînchirierea bunurilor imobiliare proprii/închiriate;
- Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor;
- Activități de consultanță pentru afaceri și management;
- Alte activități profesionale, științifice și tehnice;

- Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice;
- Activități de design specializat;
- Activități combinate de secretariat;
- Alte activități de tipărire;
- Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat;
- Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi;
- Activități de arhitectură;
- Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea;
- Activități ale agențiilor de publicitate;

2.7 Descrierea activității curente

Structura veniturilor în ultimele trei exerciții financiare se prezintă astfel:

Mii lei

INDICATOR	2011	2012	2013
Prestări servicii	0	0	0
Venituri din închirieri	494,699	569,749	601,807
Alte venituri	43,189	75,874	78,008
TOTAL	537,888	645,623	679,815

Principalii clienti ai societății (ponderea după rulaj în primele 6 luni din 2014):

Mii lei

DENUMIRE CLIENT	VENITURI REALIZATE DE CRAV	Pondere în cifra de afaceri la 30.06.2014
Provident Financial Romania IFN SA	51,309	16,32
Sporting Club SA Vaslui	47,472	15,10
Chevron Romania Exploation AND Production SRL Bucuresti	48,263	15,35
Camera Agricola Jud.Vs	19,205	6,10
Centrul Medical Jud.VS	22,477	7,15
IASICON SA Iasi	11,318	3,60
REMVIT SRL VS	21,527	6,84
SCHUTTE ZUR WICK SRL	11,456	3,60
IOPET Company SRL VS	13,650	4,34

ADIV Vaslui	10,605	3,37
LEON BETON-TECH SRL VS	9,635	3,06

2.8 Principalele probleme cu care se confruntă societatea

- Performanță energetică scăzută a clădirii, fapt care are ca rezultat creșterea cheltuielilor prin pierderea de energie termică pe timp de iarnă și climatizare neperformantă pe timp de vară;
- Infiltrații de apă din pânza freatică la demisolul clădirii, situație ce face imposibilă închirierea tuturor spațiilor destinate pentru producție;
- Subdimensionarea sistemului de climatizare - încălzire în spațiile cu suprafețe mari (sală conferințe, sală colocvii, holurile de la parterul clădirii, etc.);
- Lipsă sistem climatizare/încălzire în băi și în holurile de la etajele I și II, tronson I;
- Piață concurențială care practică tarife necompetitive pentru societatea noastră;
- Imposibilitatea de a contoriza consumul de energie electrică pentru fiecare spațiu închiriat (în prezent contorizarea se realizează la fiecare etaj);
- Acces greoi la spațiile de producție;

2.9 Analiza activității de marketing și vânzări

La nivelul societății există întocmit un Plan strategic de promovare a serviciilor oferite. Politica de marketing vizează următoarele aspecte:

- ✓ Menținerea unei bune colaborări cu clienții existenți;
- ✓ Dezvoltarea de relații cu noi clienți;
- ✓ Diversificarea serviciilor oferite;
- ✓ Adaptarea tarifelor percepute în funcție de evoluția pieței;

Politica de tarife este concepută ținând cont de prețurile de închiriere spații birouri/comerciale practicate pe raza Municipiului Vaslui, un avantaj concurențial major fiind reprezentat de existența unei parări generoase, disponibilă atât pentru clienții noștri cât și pentru partenerii de afaceri ai acestora.

Un alt aspect important care trebuie luat în calcul la stabilirea tarifelor de închiriere îl reprezintă asigurarea utilităților, care conferă societății un avantaj concurențial prin prisma faptului că nu este necesar contract separat cu furnizorii de utilități pentru clienții noștri.

Politicile de promovare și comunicare sunt implementate astfel:

- ✓ Promovarea la nivel local și național: prezenta la conferințe, târguri, expoziții sau parteneriate cu societăți de formare profesională;
- ✓ Promovarea societății ca pe un partener de succes în afaceri: comunicare prin publicul larg prin mass-media, comunicare cu potențialii clienți cu ocazia diferitelor manifestări, seminarii, conferințe etc, organizate la nivel local/regional;
- ✓ Promovarea prin mijloace de prezentare și comunicare web, site-uri și portaluri de specialitate.

2.10 Analiza sistemului de management implementat

2.10.1 Management integrat

Societatea este administrată în prezent în sistem unitar de către un Consiliu de administrație format din 5 membri. Conducerea executivă este asigurată de către directorul general.

La nivelul societății se află în lucru sistemul de control intern, conform OMFP nr. 946/2005 pentru aprobarea Codului controlului intern/manAGERIAL, cuprinzând standardele de control intern/manAGERIAL la entitățile publice și pentru dezvoltarea sistemelor de control intern/manAGERIAL.

2.10.2 Asigurarea calității

Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA nu a implementat până în prezent un sistem de management al calității, dar în desfășurarea activității curente ține cont de cele 8 principii din managementul calității, și anume :

- orientarea către client;
- leadership;
- implicarea personalului;
- abordarea bazată pe procese;
- abordarea managementului ca sistem;
- îmbunătățirea continuă;
- abordarea pe fapte în luarea deciziilor;
- relații reciproc avantajoase cu furnizorii;

2.11 Diagnostic de mediu

Conform prevederilor legale, pentru desfășurarea activității curente societatea nu trebuie să dețină o autorizație de mediu.

2.12 Diagnostic juridic

2.12.1 Cadru legislativ

Principalele reglementări legale care afectează activitatea societății sunt:

- Legea 31/1990 privind societățile, republicată, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public;
- Hotărârea Guvernului nr 123/2002 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 544/2001 privind accesul liber la informațiile de interes public;
- Legea nr 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 159/28 noiembrie 2008 privind înființarea Societății Comerciale Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA;
- Hotărârea Consiliului Local Vaslui nr. 71/26 noiembrie 2008 privind înființarea Societății Comerciale Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA;
- Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 155/28 decembrie 2010 pentru aprobarea înscrierii în inventarul centralizat al bunurilor din domeniul privat al Județului Vaslui și darea în administrarea Societății Comerciale Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA a unei clădiri situate în Municipiul Vaslui, str. Decebal, nr. 16;
- Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 21/31 ianuarie 2014 privind modificarea, completarea și actualizarea Actului Constitutiv al Societății Comerciale Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA;

2.12.2 Capitalul social și structura

Structura capital social	Consiliul Județean Vaslui	Consiliul Local Vaslui	Total
Număr de acțiuni deținute	21.000	9.000	30.000
Pondere deținere	70%	30%	100%

2.12.3 Participații

Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA nu deține participații la capitalul social al altor societăți.

2.12.4 Drepturi de proprietate

Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA nu deține în proprietatea patrimoniului pe care îl utilizează în desfășurarea activității curente, clădirea și terenul aferent fiind transmis societății în administrare, conform HCJ nr. 155/2010.

2.12.5 Contracte de închiriere

Lista cu agenții economici care au în derulare contracte de închiriere, cu specificația spațiilor utilizate și a profilului de activitate este prezentată în Anexa nr. 1.

2.12.6 Proprietate intelectuală

Societatea nu deține drepturi de proprietate intelectuală.

2.12.7 Litigii

Lista litigiilor în care este implicat Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA este prezentată în Anexa nr. 2. În general litigiile se referă la recuperarea debitelor din contracte de închiriere. De asemenea societatea este implicată în recuperarea debitelor la agenții economici aflați în procedura insolvenței, în calitate de creditor chirografar.

2.13 Diagnostic financiar

Societatea are organizată evidența contabilă în moneda națională, respectiv lei, și întocmește situațiile financiare anuale, având în vedere normele metodologice elaborate de Ministerul Finanțelor Publice.

Situațiile financiare sunt auditate conform legii.

Bugetul anual este supus aprobării Adunării Generale a Acționarilor. Rectificările bugetare urmează același circuit de aprobare.

Principalii indicatori financiari ai societății se prezintă după cum urmează:

Mii lei

INDICATOR	2011	2012	2013
Creanțe	84,593	183,781	178,277
Datorii	141,565	247,703	319,339
Cifra de afaceri	529,974	642,022	675,158
Capitaluri proprii	158,275	165,710	186,058
Venituri totale	537,888	645,623	679,815
Cheltuieli totale	602,248	638,188	659,468
Profit net	-64,360	7,435	20,347

Lichiditatea societății este bună, iar societatea nu beneficiază de credite bancare. În ceea ce privește politica de dividend profitul net se repartizează la alte rezerve și constituie sursă proprie de finanțare.

CAP. 3 STRATEGIA SOCIETĂȚII – PLANUL EFECTIV DE ADMINISTRARE

3.1 Misiune, viziune și valori

O abordare realistă și fezabilă pentru convingerea angajaților și pentru alinierea cu interesele acționarilor este esențială pentru definirea viziunii fezabile pentru Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA .

Elementele de definire a viziunii Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA sunt:

- Abordarea realistă: trebuie să se țină cont de criteriile realiste, ce rezultă din poziția de piață curentă, baza de active, capacitatea de finanțare etc;
- Alinierea cu interesele acționarilor: este esențială alinierea cu interesele acționarilor, în caz contrar va fi imposibil să se atingă etapa vizionară;
- Convingerea personalului cheie: viziunea trebuie implementată la nivelul întregii companii; personalul cheie trebuie să fie convins că viziunea este realistă și fezabilă.

Nu există în prezent o formulare clară referitoare la misiunea și viziunea societății, aceasta fiind necesară pentru a constitui fundamentul unei dezvoltări ulterioare.

Consiliul de Administrație propune următoarea formulare pentru viziunea, misiunea și valorile societății:

“Viziunea Centrului de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA este de a deveni un lider în valorificarea potențialului de dezvoltare al mediului de afaceri vasluian, care să corespundă cerințelor și așteptărilor clienților”

“Misiunea Centrului de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA este să devina un operator important de servicii de consultanță, preferat de agenții economici, eficient din punct de vedere economic, și care, oferind facilități conexe, să conducă în final la maximizarea valorii pentru acționari și clienții săi”.

Valorile Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA constau în:

- Integritate: personalul Centrului de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA acționează cu onestitate și tratează toate părțile interesate, utilizând proceduri deschise și transparente, în mod corect și echitabil;
- Ambiție: societatea se preocupă să își amelioreze constant serviciile și să obțină rezultate pozitive. Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA este o companie inovatoare, dinamică și determinată să își atingă potențialul maxim;
- Profesionalism: Centrul de resurse pentru afaceri Vaslui – CRAV SA asigură constant clienților săi servicii la nivelul așteptărilor acestora;
- Transparență;
- Credibilitate;

3.2 Obiectivele Consiliului de Administrație pe perioada mandatului 2014-2018

În urma analizelor efectuate, principalele obiective ale Consiliului de Administrație pe perioada mandatului 2014-2018 sunt următoarele:

- 1) Creșterea permanentă a procentului de ocupare a spațiilor existente și a gradului de satisfacție al clienților noștri prin servicii mai bune calitativ și cantitativ;
- 2) Îmbunătățirea continuă a relației cu terții (clienți, acționari, autorități publice, etc.) prin dezvoltarea și diversificarea mijloacelor de comunicare, informare și consultanță;
- 3) Creșterea gradului de încasare a contravalorii contractelor în derulare;
- 4) Rentabilizarea societății pe principii de eficiență economică, prin implementarea unui sistem de management modern, bazat pe atingerea obiectivelor stabilite și realizarea criteriilor de performanță;
- 5) Îmbunătățirea modelului de management al societății;
- 6) Creșterea performanței personalului;
- 7) Creșterea performanței financiare;
- 8) Demararea unor activități de consultanță pentru afaceri și management;

3.3 Măsuri în vederea atingerii obiectivelor

Pentru realizarea obiectivelor asumate se au în vedere următoarele:

- Acțiuni intense de promovare a facilităților societății (site propriu, facebook, mass media locală, panou led centru oraș);

- Campanii de informare în unitățile de învățământ, pentru organizarea unor activități specifice (Ziua școlii, conferințe, mici spectacole);
- Organizarea unor târguri și expoziții în spațiul exterior – parcare (dealeri auto);
- Comunicare permanentă cu clienții existenți privitor la plata chiriei și a utilităților aferente spațiilor în care își desfășoară activitatea;
- Încheierea unor parteneriate cu firme specializate de formare profesională;
- Organizarea unor activități comune cu instituțiile publice reprezentative (Primăria Municipiului Vaslui, Consiliul Județean Vaslui, Instituția Prefectului Județului Vaslui);
- Contactarea unor specialiști pe diverse domenii de interes, în vederea pregătirii unor oferte servicii de consultanță și suport antreprenorial actualilor sau viitorilor antreprenori din județul Vaslui pentru a crea sau dezvolta noi afaceri;
- Solicitarea și obținerea de feed-back din partea clienților în vederea îmbunătățirii serviciilor;
- Oferirea de suport continuu clienților;
- Revizuirea actului constitutiv pentru implementarea standardelor de bună practică în domeniul guvernancei corporative;
- Revizuirea regulamentelor interne, a normelor și procedurilor de lucru pentru atingerea excelenței organizaționale;
- Implementarea unui sistem transparent și eficient de luare a deciziilor, de implementare a acestora și monitorizare a rezultatelor;
- Politici adecvate de management al riscurilor și îmbunătățirea controalelor interne;
- Motivarea personalului/ recunoașterea performanței;
- Îmbunătățirea performanțelor financiare prin eficientizarea unor activități, reducerea unor categorii de cheltuieli;
- Revizuirea politicii de tarife;
- Implementarea unui sistem software integrat;
- Comunicare eficientă cu acționarii;
- Accesarea unor fonduri externe nerambursabile;
- Implementarea unor proceduri operaționale de lucru, ca anexă la fișa postului;

CAP. 4 CRITERII DE PERFORMANȚĂ

În vederea atingerii obiectivelor menționate la pct. 3.2 Planul de administrare pe perioada 2014 – 2018 prevede o serie de criterii de performanță, exprimate cantitativ, pe baza obligațiilor asumate prin Contractul de mandat al administratorilor și anume:

4.1 Rata profitului net;

4.2 Perioada de rambursare a datoriilor;

4.3 Productivității muncii;

4.4 Rata lichidității generale;

4.5 Perioada de recuperare a creanțelor;

Criteriile de performanță și obiectivele pentru fiecare an din perioada 2014-2017 se regăsesc în Anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezentul Plan de administrare.

VASLUI, 04.12.2014

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

PREȘEDINTE : BOȚ EUGEN

MEMBRI: ANTON AUREL

RĂDULESCU CARMEN

BARBU ALEXANDRU

VÂRLAN DAN

CAP. 5 ANEXE

Anexa nr. 1

LISTA CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE ÎN DERULARE LA DATA DE 30.11.2014

Nr. crt	Denumire client	Suprafața închiriată (mp)	Activitatea desfășurată
1	PF ASĂVOAIE CONSTANTIN SILVIU	11	Activități IT
2	SC APIMUNT SRL	58,23	Activități birotică
3	SC VREMEA NOUĂ SRL	33,80	Activități presă
4	PF PINTILIE GABRIEL	58,23	Activități birotică
5	SC ADPAGO SRL	PARCARE	Activități vânzări autoturisme
6	SC REMVIR SRL	100	Bar
7	SC IOPET COMPANY SRL	163	Activități fitness
8	PF CHIRICA LUCIAN	17,55	Asigurări
9	SC MILANO EDILE SRL	17,41	Construcții
10	APC	35,63	Asociația de dezvoltare intercomunitară
11	CABINET AVOCAT CHIRILĂ ALICE DIANA	19,42	Avocatură
12	INSOLVENCY HOUSE IPURL	37,80	Practician în insolvență
13	SC ISA4U SRL	8,96	Activități de consultanță
14	SC REXNET SRL	26,68	Presă
15	II BĂHNĂREANU SIMONA	23,87	Comerț
16	II MIHAI IONELA	17,41	Comerț
17	CAMERA AGRICOLĂ JUDEȚEANĂ VASLUI	71,60	Instituție publică
18	CENTRUL MEDICAL JUDEȚEAN AL M.A.I	120,84	Instituție publică
19	PROVIDENT FINANCIAL ROMÂNIA	173	Activități de creditare
20	SC TEHNO CONSULTING SRL	17,14	Prestări servicii climatizare, termice

21	SC REALMET LOGISTIC SRL	17,41	Activități de transport
22	SC IULYOS FORESTIER SRL	9,54	Comerț material lemnos
23	CABINET AVOCATURĂ BUDAN CARMEN	17,14	Avocatură
24	SC IASICON SA	55,91	Construcții
25	ADIV	54,50	Instituție publică
26	SC MGA NEXT SUPORT AFFAIRES SRL	28,33	Activități de transport
27	SC SCHUTTE ZUR WICK SRL	28,33	Activități în domeniul energiei
28	SC GRIBEX TRANS SRL	9,54	Activități de transport
29	SC ANAEMI UTILAJE SRL	9,54	Întreținere utilaje agricole
30	SC FINANCE & RECOVERY SRL	9,60	Consultanță/recuperări creanțe
31	SC SICLAM SRL	9,60	Servicii financiar contabile
32	SC CHEVRON ROMÂNIA EXPLORATION & PRODUCTION SRL	109,27	Explorare resurse naturale
33	SC DIORDNA LANGEHOUSE SRL	8,99	IT
34	SC TM4RO SRL	29	Construcții
35	CABINET AVOCAT IOVU OANA VIVIANA	9,60	Avocatură
36	II NECHITA VALENTIN	9,60	Comerț

SITUAȚIA LITIGIILOR SOCIETĂȚII LA DATA DE 30.11.2014

S.C. CRAV S.A. Vaslui

CUI RO 25377422, J37/153/31.03.2009

Vaslui, str. Decebal, nr. 16, jud. Vaslui

I. Recupererări creanțe în procedura insolvenței**✦ S.C. IGLARI CONS S.R.L.**

- Dosar faliment 1029/89/2013 - Tribunalul Vaslui
- societate în insolvență începând cu 03.07.2013 până la 11.02.2014 când s-a dispus închiderea procedurii pentru că nu există bunuri în averea debitorului ori că acestea sunt insuficiente pentru a acoperi cheltuielile administrative și niciun creditor nu se oferă să avanseze sumele corespunzătoare;
- suma solicitată și acceptată în tabelul definitiv de creanțe de 13.433,96 lei din care debit principal 4878,84 lei;

✦ S.C. GRUPUL ARTIGIANI BRIANZA S.R.L. VASLUI

- Dosar faliment 3135/89/2012 – Tribunalul Vaslui
- Termen la 04.11.2014
- societate în insolvență începând cu 18.09.2012 până la 07.05.2013 când s-a dispus deschiderea procedurii de faliment;
- suma solicitată și acceptată în tabelul definitiv de creanțe de 2.048,04 lei debit principal;

✦ S.C. WORLD RECRUITING S.R.L.

- Dosar faliment 4428/40/2013– Tribunalul Botoșani
- Termen la 15.01.2015
- societate în insolvență începând cu 01.11.2013
- 25.04.2014 – instanță confirmă planul de reorganizare
- suma solicitată și acceptată în tabelul definitiv de creanțe de 6.138,84 lei din care debit principal 3623,86 lei;

✚ S.C. GRUP IMP FORCE SECURITY S.R.L.

- Dosar faliment 3822/99/2013 (178/2013) – Tribunalul Iași
- Termen la 18.03.2015
- societate în insolvență începând cu 17.04.2013 până la 10.07.2014 când s-a dispus deschiderea procedurii de faliment;
- suma solicitată și acceptată în tabelul definitiv de creanțe de 4.226,06 lei din care debit principal 2047,26 lei;

✚ PRESS POINT DISTRIBUTION SA

- Dosar faliment 20070/3/2013 – Tribunalul București
- Termen la 18.11.2014
- societate în insolvență începând cu 27.05.2014
- suma solicitată pentru înscrierea în tabelul definitiv de creanțe de 2789,84 lei din care debit principal 2059,26 lei;

✚ CATALINA IMPEX S.R.L.

- Dosar faliment 1768/89/2010 – Tribunalul Vaslui
- Termen la 07.04.2015
- societate în insolvență începând cu 20.07.2010 până la 18.01.2012 când s-a dispus deschiderea procedurii de faliment
- debit restant 18.912 lei.

II. Recuperări creanțe prin executor judecătoresc

✚ S.C. ACVAFORAJE GEOTERM S.R.L.

- Dosar de executare nr. 1288/2013 – Birou executor judecătoresc Silimon Valentin Iași
- Debit total 11.601,65 lei (3.442,42 lei reprezentând chirie și utilități, 8.117,23 lei penalități și 42 lei cheltuieli de judecată)
- Stadiu dosar: a se vedea anexa

✚ S.C. LOGIC PRICE S.R.L.

- Dosar de executare nr. 41/2014 – Birou executor judecătoresc Silimon Valentin Iași
- Debit total 14.144,96 lei (5.321,87 lei reprezentând chirie și utilități, 8.781,09 lei penalități și 42 lei cheltuieli de judecată)
- Stadiu dosar: a se vedea anexa

✚ S.C. DRAFT GRUP S.R.L.

- Dosar de executare nr. 376/2013 – Birou executor judecătoresc Silimon Valentin Iași
- Debit total 10.694,75 lei (2.824,49 lei reprezentând chirie și utilități, 7.157,26 lei penalități și 713 lei cheltuieli de judecată)
- Stadiu dosar: a se vedea anexa

✚ S.C. BAUVITH S.R.L.

- Dosar de executare nr. 40/2014 – Birou executor judecătoresc Silimon Valentin Iași
- Debit total 17.814,94 lei (5.032,85 lei reprezentând chirie și utilități, 11.867,46 lei penalități și 914,63 lei cheltuieli de judecată)
- Stadiu dosar: a se vedea anexa

III. Alte litigii

✚ S.C. PRANACAT MANAGEMENT S.R.L

- Dosar Judecătoria Vaslui 3456/333/2014
- Obiect: ordonanță de plată - OUG 119/2007 / art.1013 CPC ș.u.
- Soluție: admite cererea și obligă debitoarea la plata sumei de 9286,14 lei, penalități de întârziere de 0,2% pe zi și cheltuieli de judecată de 1521,27 lei
- Măsuri: învestire sentință și formulare cerere executor judecătoresc în vederea dispunerii executării silite

OBIECTIVE ŞI CRITERII DE PERFORMANŢĂ

I. CRITERII DE PERFORMANŢĂ

Nr. crt.	Criteria	U.M.	Formula de calcul	Ponderea indicatorilor propuşi %	Realizat (estimat) 2013	Program 2014	Program 2015	Program 2016	Program 2017
1.	Rata profitului net	%	Profit net/CA x 100	10	2.9	1.1	1.1	1.2	1.3
2	Productivitatea muncii	lei/salariat/an	Cifra de afaceri/nr. mediu salariaţi	10	56	60	56	55	65
3	Perioada de recuperare a creanţelor	zile	Creanţe restante/CA x nr. zile	10	60	60	60	60	55
4	Perioada de rambursare a datoriilor	zile	Datorii aferente exploatării/CA x nr. zile	10	60	60	60	60	55
5	Rata lichidităţii generale	%	Active circulante/Datorii pe termen scurt x 100	10	140	150	160	260	390

II. OBIECTIVE

Nr. crt.	Obiective	U.M.	Formula de calcul	Ponderea indicatorilor propuşi %	Realizat (estimat) 2013	Program 2014	Program 2015	Program 2016	Program 2017
1.	Cifra de afaceri	mii lei	x	5	680.0	726.0	727.0	728.0	750.0
2	Volumul producţiei	mii lei	x	5	675.0	721.0	726.0	727.0	745.0
3	Creşterea profitului	mii lei	x	10	20.0	25.0	30.0	33.0	35.0
4	Diminuarea creanţelor	mii lei	x	15	178.0	158.0	138.0	118.0	100.0
5	Diminuarea nivelului datoriilor	mii lei	x	15	320.0	294.0	250.0	150.0	100.0