

JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SIBIU



ID.VII.A.5

HOTĂRÂREA NR. 487
privind actualizarea scrisorii de așteptări a societății Urbana S.A

Consiliul local al municipiului Sibiu, întrunit în ședința ordinară din data de 17.12.2020, Analizând referatul de aprobare nr.87348/08.12.2020 întocmit de inițiator primar Astrid Cora Fodor și raportul de specialitate nr.87953/09.12.2020 prin care Direcția Economică, Compartiment Guvernanță Corporativă propune actualizarea scrisorii de așteptări a societății Urbana S.A,

Având în vedere:

- H.C.L. nr.355/27.10.2016 prin care se aprobă scrisoarea de asteptări pentru societatea Urbana SA Sibiu,

- încetarea mandatului directorului general al SC Urbana SA Sibiu începând cu data de 08.02.2021 și necesitatea demarării procedurii de selecție pentru delegarea conducerii societății,

- schimbările survenite în profilul de activitate al societății precum și necesitatea creșterii performanței serviciilor oferite de societate,

Văzând avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor,

În conformitate cu prevederile H.G. nr.722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice,

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.b) și c), alin.3 lit.d) și alin.14, art.136 alin.1 și 8, art.196 alin.1 lit. a) și art.243 alin.1 lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă actualizarea scrisorii de așteptări a societății Urbana S.A, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Direcția Economică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sibiu va asigura executarea prevederilor prezentei hotărâri.

Adoptată în Sibiu, la data de 17.12.2020.

Președinte de ședință
Tiberiu-Cornel Drăgan

Contrasemnează
Secretar General
Dorin Ilie Nistor

Scrisoare de așteptări
privind Consiliul de Administrație al societății URBANA SA Sibiu

I. Introducere:

Prezentul document a fost întocmit în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, modificată și aprobată prin Legea nr. 111/2016, precum și Hotărârea Guvernului nr. 722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice.

Aceasta reprezintă un document cu statut orientativ, care exprimă așteptările Consiliului Local Sibiu, în calitate de Autoritate Publică Tutelară, în ceea ce privește administrarea societății URBANA SA Sibiu privind asigurarea serviciului public de administrare a domeniului public și privat al Municipiului Sibiu, serviciul public pentru administrarea fondului locativ Sibiu și serviciul public de alimentare cu energie termică în cartierul Hipodrom, preluat în urma procesului de fuziune prin absorbție cu operatorul din domeniu, societatea Energosit SRL Sibiu.

Rolul Scrisorii de așteptări este acela de a reflecta viziunea și performanțele așteptate de autoritatea publică tutelară și acționari, precum și de a prezenta politica autorității publice tutelare privind asigurarea serviciului public de transport public local de persoane.

II. Legislația specifică, domeniul de activitate și descrierea activității întreprinderii publice:

Activitatea societății URBANA SA Sibiu este reglementată prin legislația aplicabilă societăților comerciale din România, coroborată cu legislația specifică privind asigurarea serviciului public de administrare a domeniului public și privat al Municipiului Sibiu și a serviciului public privind producția de energie termică în sistem centralizat, respectiv:



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Cadrul legal în care societatea își desfășoară activitatea este dat de legislația aplicabilă societăților comerciale din România, coroborată cu legislația specifică, cuprinzând dar fără a se limita la:

- Legea nr.31/1990, privind societățile comerciale, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 109/2011, privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, actualizată;
- HG nr. 722/2016 privind normele de aplicare a OUG nr. 109/2011
- Legea 82/1991 a contabilității; - OMFP 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate;
- OG nr. 26/2013, privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ-teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație;
- Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006;
- Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Legea 114/1996 legea locuinței; - Norme metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;
- Ordonanța de urgență 40/1999 privind protecția chiriasilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe aprobată prin Legea 241/2001;
- Legea 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

- Ordonanța nr. 71 din 29 august 2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;
- Codul Civil;
- Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;
- H.G. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;
- Decretul 93/1977 privind preturile de vânzare ale locuințelor din fondul locativ de stat așa cum a fost modificat prin prevederile art. III din Decretul 256/1984, ale Decret – Lege 61/1990, și ale Legii 85/1992;
- Ordonanța nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice și construcții de locuințe; - Decizia ICCJ nr. 3/2017 referitoare la pronunțarea unei hotărâri prealabile privind interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995. - Regulament privind administrarea, gestionarea și exploatarea fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu, aprobat prin HCL 354/2019 - Hotărâri ale Consiliului Local Sibiu.

Societatea comercială pe acțiuni URBANA S.A. Sibiu a fost înființată prin H.C.L. nr. 82 din 01.07.1998, ca urmare a reorganizării R.A.G.C.L. Sibiu în baza O.U.G. nr. 30/1997. Sediul societății se află în Sibiu, Str. Andrei Șaguna Nr. 9, este înregistrată la registrul Comerțului sub nr. J32/1026/1998, având cod unic de înregistrare fiscală RO 2684932.

Activitatea societății Urbana S.A. Sibiu este concesionată de către Consiliul Local al Municipiului Sibiu, prin contractul de concesiune nr. 2/04.07.2000 cu completările și



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

modificările ulterioare pe o perioadă de 25 de ani, respectiv, contractul de delegare a gestiunii nr. 1/2017, prin care a fost delegată gestiunea privind dreptul și obligația de a asigura exploatarea activității de transport, distribuție și furnizarea energiei termice sub formă de apă fierbinte pentru încălzire și apă caldă pentru consumul menajer în sistem centralizat.

Societatea are, în principal, următoarele obiecte de activitate:

Activitate principală: închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii și închiriate (cod CAEN 6820).

Activități secundare: 3530 furnizarea de abur și aer condiționat

Începând cu 01.08.2019, în baza HCL 253/2019, Urbana SA a preluat obiectul de activitate și personalul Serviciului Public pentru Administrarea fondului locativ al Municipiului Sibiu. Administrarea, gestionarea și exploatarea fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu se realizează de către societatea URBANA SA în condițiile stabilite prin actul adițional nr. 47/23.09.2019 la contractul de concesiune nr. 2/2000, aprobat prin HCL nr. 312/2019.

Datorită procesului de fuziune prin absorbție cu operatorul din domeniu societatea Energosib SRL Sibiu, începând cu 01.11.2015, societatea Urbana S.A desfășoară și activitățile de producere, distribuție și furnizare energie termică.

Activitățile concesionate societății Urbana SA sunt:

- administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din fondul locativ de stat;
- administrarea terenurilor aferente spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință;
- administrarea terenurilor aferente spațiilor comerciale vândute;
- administrarea, gestionarea, inventarierea, evidența, întreținerea, repararea și exploatarea eficientă a fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu cu destinația de locuințe, dependințe, garaje și terenuri, centrale termice și instalații aferente;



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

- încheierea, executarea și urmărirea contractelor de închiriere. De asemenea este mandatat pentru somarea și chemarea în judecată a locatarilor rău platnici, rezilierea, dacă este cazul, a contractelor de închiriere, recuperarea creanțelor neîncasate și evacuarea chiriașilor, precum și a oricăror acte și proceduri referitoare la executarea contractelor de închiriere și a sancțiunilor prevăzute de lege în caz de neexecutare;
- evaluarea și vânzarea locuințelor fond de stat;
- construirea de locuințe cu sprijinul statului precum și a altor locuințe;
- prestări servicii în construcții către terți;
- prestări servicii în reglementări juridice la imobile, dezmembrări, apartamentări și lotizări;

Prezentarea principalelor activități desfășurate de societatea URBANA SA:

- *Activitatea de închiriere a spațiilor cu altă destinație aflate în concesiunea/administrarea societății, desfășurată în baza contractului de concesiune 2/2000 cu completările și modificările ulterioare:*

Societatea deține în concesiune un număr de 91 spații cu altă destinație, 85 terenuri de sub construcții aferente spațiilor comerciale vândute, 17 terenuri fără construcții (situație la 31.10.2020).

Situația spațiilor închiriate:

Total spații: 91, din care:

Total spații închiriate: 65

Total spații date în folosință gratuită: 1 spațiu

Total spații neînchiriate – revendicate (în proces sau propuse la vânzare): 14 spații

Total spații neînchiriate – nerevendicate: 11 spații (nu au prezentat interes datorită poziției sau destinației, unele dintre ele fiind spații de depozitare)



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Închirierea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, proprietatea Municipiului Sibiu, aflate în concesiunea societății, se realizează în baza licitațiilor publice organizate conform procedurilor aprobate de către Consiliul de Administrație al societății și în baza prețurilor minime de pornire ale licitațiilor aprobate prin HCL 398/2015.

➤ *Activitatea de închiriere a locuințelor aflate în concesiunea/administrarea societății, desfășurată în condițiile stabilite prin actul adițional nr. 47/23.09.2019 la contractul de concesiune nr. 2/2000, aprobat prin HCL nr. 312/2019.*

Administrarea, gestionarea și exploatarea fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu se realizează de către societatea URBANA SA în condițiile stabilite prin actul adițional la contractul de concesiune nr. 2/2000, aprobat prin HCL nr. 253/2019 și HCL nr. 312/2019 și prin Regulamentul privind administrarea, gestionarea și exploatarea fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu, aprobat prin HCL 354/2019.

Fondul locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu este compus din:

- locuințe sociale – nr. apartamente: 434
- locuințe pentru tineri, construite din fonduri ANL – nr. apartamente: 247
- locuințe fond locative vechi: 602 locuințe

Locuințele sociale aparțin domeniului public al Municipiului Sibiu.

Societatea URBANA SA are următoarele atribuții principale privind administrarea, gestionarea și exploatarea fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu:

- a. Inventarierea și evidența fondului locativ aflat în proprietatea Municipiului Sibiu;
- b. Administrarea, gestionarea, întreținerea, repararea și exploatarea eficientă a fondului locativ al municipiului Sibiu, în interesul comunității locale;



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

- c. Asigurarea funcționării și exploatarea în condiții de siguranță și eficiență economică a bunurilor pe care le gestionează;
 - d. Protecția și conservarea construcțiilor care fac parte din fondul locativ, inclusiv a monumentelor istorice și arhitectonice, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
 - e. Ridicarea continuă a standardelor serviciilor prestate;
 - f. Protejarea fondului locativ și punerea în valoare a acestuia;
 - g. Formularea de propuneri pentru elaborarea normelor și a regulamentelor locale privind administrarea, gestionarea și exploatarea fondului locativ al municipiului;
 - h. Preluarea și recepția spațiilor noi;
 - i. Preluarea contractelor de închiriere existente;
 - j. Încheierea contractelor de închiriere cu beneficiarii stabiliți de Consiliul Local/Comisiile competente;
 - k. Urmărirea executării contractelor de închiriere în conformitate cu legislația aplicabilă în domeniu;
 - l. Prelungirea contractelor de închiriere pentru o perioadă de până la 5 ani, în condițiile legii;
 - m. Vânzarea locuințelor și a terenurilor aferente din proprietatea privată a municipiului Sibiu în condițiile legii, cu aprobarea Consiliului Local;
 - n. Somarea și chemarea în judecată a locatarilor rău platnici, rezilierea, dacă este cazul, a contractelor de închiriere, recuperarea creanțelor neîncasate și evacuarea chiriașilor;
 - o. Transmite comisiei sociale, în condițiile prevăzute de lege, locuințele libere spre a fi repartizate și solicitările privind schimbul de locuințe.
- Cuantumul chiriilor, taxelor și serviciilor prestate este stabilit conform legislației în vigoare și/sau prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Sibiu și se constituie ca venituri ale societății URBANA SA.



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Finanțarea cheltuielilor curente de funcționare și exploatare ale serviciilor privind administrarea, gestionarea și exploatarea fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu se asigură din bugetele de venituri și cheltuieli ale societății URBANA SA.

Finanțarea lucrărilor de investiții pentru fondul locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu (modernizări, extinderi, reparații capitale, renovări, reabilitări, dezvoltări și obiective noi) se asigură din venituri proprii și/sau alocații de la bugetul local.

La 31.10.2020, Urbana are în derulare un număr de 1038 contracte de închiriere active, din care 235 reprezintă contracte de închiriere a locuințelor tip ANL.

Gradul de colectare a creanțelor aferente activității de închiriere locuințe este 94% la 30.09.2020, iar pentru restul restanțelor se parcurg pașii legali în vederea recuperării debitelor.

➤ *Activitatea de producere, distribuție și furnizare energie termică, desfășurată în baza contractului de delegare a gestiunii nr. 1/2017, încheiat cu Primăria Municipiului Sibiu*

Pentru aceste activități, entitatea deține următoarele licențe :

- Licența nr. 1850/26.11.2015 emisă de ANRE pentru exploatarea comercială a capacităților de producere a energiei electrice și termice ;
- Licența nr. 2022/25.05.2017 emisă de ANRE pentru prestarea serviciului de alimentare centralizată cu energie termică.

Centrala termică (situată la punctul de lucru din Sibiu, Str. Miraslau nr 41) alimentează cu căldură și apă caldă menajeră un număr de aproximativ 700 de apartamente și 14 spații comerciale din Sibiu, cartier Hipodrom (Mihai Viteazu, Alea Biruinței, Alea Buia, Mirăslău)



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Producere	Distribuție	Furnizare
2 unitati de cogenerare (475 kWe si 696 kWt) – necesită reparații capitale 3 Cazane (în funcțiune din anii 2000-2002), capacitate :2 x 1.7 MWh + 1x3.4 MWh , cu autorizație ISCIR 1 cazan apă caldă 600KWh instalație preparare apă caldă și agent termic pentru încălzire	Rețea distribuție încălzire (ATI) 2000 m Rețea distribuție apă caldă menajeră (ACM) 2000 M	700 apartamente 14 agenți economici sistem de contorizare la nivel de apartament cu citire la distanță
Aspecte pozitive		
Expertiza și experiența în domeniul cogenerării Licență producere energie electrică în cogenerare	Reabilitarea rețelei apă caldă (80%) Colaborarea operatorului foarte bună cu Consiliul Local și Primăria Sibiu	Contorizarea individuală = confort termic, controlul facturilor la consumator, cost rezonabil al energiei termice



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Echipamente funcționale și autorizate Instalarea unui cazan ACM nou dimensionat la cererea actuală	Implicarea Primăriei în realizarea programelor de investiții	Grad crescut de încasare a facturilor (posibilitatea sistării individuale a furnizării energiei termice consumatorilor)
Oportunitati		
Posibilitatea conectării unităților de învățământ din zona de deservire Sistemul de distribuție a energiei termice în sistem centralizat pe termen lung, este mai avantajos pentru clienți decât sistemele individuale de încălzire Implicarea operatorului pentru a obține o relație mai bună cu clienții		
Amenintari		
Schimbări tehnologice (aparitia unor soluții noi și mai ieftine de încălzire centralizată, disponibile pentru competitori) Continuarea debranșărilor de la sistemul centralizat Creșterea prețului la combustibil		
Concluzii:		

- Sistemul de furnizare a energiei termice beneficiază de avantajul sistemului contorizării individuale care conferă un confort sporit în utilizare, controlul consumului și implicit al costului, comparabil cu cel al centralelor individuale;
- Există posibilitatea de transformare a sistemului centralizat existent într-un sistem eficient energetic și economic și suportabil pentru populație, în primul rând prin



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

continuarea investițiilor în infrastructura de distribuție, prin conectarea instituțiilor publice din aria de deservire a CT 6 și prin implementarea unor campanii de reconectare a clienților debranșați.

Cantitatea de energie termică livrată la gardul centralei este de aprox 3600 Gcal anual, din care 95 % pentru consumul populației.

Structura de furnizare a energiei termice în funcție de destinație este:

- 62% pentru încălzire
- 38% pentru apa caldă menajera.

Structura de furnizare a energiei termice în funcție de sezon este:

- 80% din energia termică se vinde în timpul iernii
- 20 % din energia termică se vinde în timpul verii

Societatea URBANA SA beneficiază de subvenții de la bugetul local pentru acoperirea diferenței dintre prețul de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice livrate populației aprobat de autoritatea competentă (ANRE) și prețul local de facturare la populație aprobat prin HCL, conform OG 36/2006 privind instituirea prețurilor locale de referință pentru energia termică furnizată populației prin sisteme centralizate. În prezent subvenția reprezintă 41% din prețul total practicat de Urbana pentru activitatea de energie termică.

III. Principiile și misiunea ce guvernează activitatea societății:

Managementul societății se va asigura că la nivelul societății sunt îndeplinite toate măsurile de siguranță prevăzute pentru evitarea răspândirii cu noul coronavirus.

Autoritatea publică tutelară se așteaptă ca managementul societății să fie orientat spre respectarea principiilor și strategiilor locale în vederea dezvoltării societății în condiții de profitabilitate, de maximizare a eficienței și eficacității activității, de calitate superioară a serviciilor oferite, misiunea societății constând în crearea unei structuri de sprijin pentru cetățeni.



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

De asemenea managementul societății trebuie să contribuie la atingerea obiectivului general al societății, la îndeplinirea obiectivelor referitoare la competitivitate și profitabilitate precum și la armonizarea practicilor manageriale și de administrare cu principiile guvernantei corporative prevăzute de OUG 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, respectiv Normele metodologice de aplicare a unor prevederi din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice.

Activitatea societății trebuie organizată cu respectarea următoarelor principii și strategii locale:

- a) rezolvarea problemelor de ordin economic, social și de mediu;
- b) administrarea eficientă a bunurilor aparținând domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale și al statului;
- c) utilizarea eficientă a fondurilor publice în activitatea sa;
- d) asigurarea continuității prestării serviciului public de alimentare cu energie termică, cantitativ și calitativ, în condițiile legii/contractuale.
- e) asigurarea continuității prestării serviciului public pentru administrarea fondului locativ Sibiu, în condițiile legii/contractuale
- f) armonizarea practicilor manageriale și de administrare cu principiile guvernantei corporative
- g) optimizarea permanentă a performanțelor economico-financiare și operaționale (creșterea cifrei de afaceri, creșterea profitului, creșterea productivității muncii, etc)
- h) modernizarea/întreținerea spațiilor care să permită derularea activității în condiții de eficiență economică

Raportat la principiile și strategiile enunțate, în viziunea Autorității Publice Tutelare, misiunea societății Urbana S.A este:

- corectitudine și loialitate;
- participare și transparență;
- eficiență,eficacitate și economicitate



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

IV. Consiliul de administrație:

În conformitate cu prevederile OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, Adunarea Generală a Acționarilor societății numește Consiliul de administrație al societății.

În prezent, Consiliul de Administrație este format din 3 membrii neexecutivi și majoritatea independenți.

Atribuțiile Consiliului de Administrație privind administrarea societății sunt cele legate de stabilirea direcțiilor principale de activitate și dezvoltare a societății cu respectarea prevederilor legislative în vigoare, privind buna administrare a întreprinderii publice, a obiectivelor pentru directorii societății, de urmărire și evaluare a activității acestora prin raportare la prevederile contractelor de mandat, a planului de management al acestora și al Consiliului de Administrație are, în principal, următoarele competențe de bază :

- 1) stabilește direcțiile principale de activitate și de dezvoltare a Societății;
- 2) numește și revocă directorii, conform legislației în vigoare și stabilește remunerația acestora, în limitele aprobate de AGA;
- 3) elaborează componenta de administrare a planului de administrare, în acord cu scrisoarea de așteptări, aprobă componenta de management și aprobă ulterior întreg planul de administrare pe care îl înaintează către AGA;
- 4) negociază indicatorii de performanță financiari și nefinanciari cu AGA;
- 5) asigură integritatea și funcționalitatea sistemelor de raportare contabilă și financiară, precum și realizarea planificării financiare;
- 6) verifică funcționarea sistemului de control intern;
- 7) monitorizează și evaluează performanța directorilor;
- 8) întocmește rapoarte privind activitatea societății pe care le prezintă AGA;
- 9) monitorizează și gestionează potențialele conflicte de interese de la nivelul organelor de administrare și conducere;



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

- 10) supervizează sistemul de transparență și de comunicare;
- 11) monitorizează eficacitatea practicilor de guvernanță corporativă la nivelul Societății;
- 12) raportează și comunică structuri de guvernanță corporativă din cadrul Autorității publice tutelare, modul de îndeplinire a indicatorilor de performanță financiari și nefinanțari, anexă la contractul de mandat, precum și alte date și informații de interes pentru Autoritatea publică tutelară, conform termenelor legislative, ori la solicitarea acestora (inclusiv prin structura de guvernanță corporativă).
- 13) Convoacă AGA sau autoritatea publică tutelară conform legislației în vigoare.

Administratorii au în secundar și următoarele atribuții:

- 1) aprobă structura organizatorică a societății la propunerea Directorului General, după caz
- 2) asigură gestionarea și coordonarea societății;
- 3) aprobă regulamentul intern al societății;
- 4) supun aprobării Adunării Generale a Acționarilor, în termen de cel mult 5 luni de la încheierea exercițiului financiar, raportul cu privire la activitatea societății, situația financiară anuală și contul de profit și pierdere pentru anul precedent, precum și proiectul programului de activitate și proiectul bugetului de venituri și cheltuieli ale societății pe anul în curs, conform legislației în vigoare;
- 5) decid asupra încheierii de acte juridice de dobândire, înstrăinare, închiriere, schimb sau de constituire în garanție de bunuri aflate în patrimoniul societății ori pe care aceasta urmează să le dobândească astfel, cu aprobarea adunării generale a acționarilor, în condițiile legii;
- 6) stabilește competențele și nivelul de contractare a împrumuturilor bancare curente, a creditelor comerciale pe termen scurt sau mediu, cu informarea AGA;
- 7) avizează programele de dezvoltare și investiții;



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

- 8) stabilește și aprobă, în limita bugetului de venituri și cheltuieli aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor, modificări în structura acestuia, în limita competențelor pentru care a primit mandat;
- 9) Consiliul de Administrație ține prin grija lui următoarele registre ale Societății:
- registrul acționarilor
 - registrul ședințelor și deliberărilor Adunărilor Generale
 - registrul ședințelor și deliberărilor Consiliului de Administrație
 - registrul deliberărilor și constatărilor făcute de auditorii financiari
- 10) administratorii au obligația îndeplinirii procedurilor de publicitate pentru documentele stabilite de lege;
- 11) îndeplinește orice alte atribuții și are toate competențele stabilite prin lege și prin hotărârile Adunărilor Generale ale Acționarilor.
- 12) aprobă scoaterea din funcțiune a mijloacelor fixe, aflate în activul societății propuse spre casare
- 13) aprobă Regulamentul de Organizare și Functionare al Societății;
- 14) stabilește și menține politicile de asigurare în ceea ce privește personalul și bunurile societății;
- 15) rezolvă problemele stabilite de Adunarea Generală sau Autoritatea publică tutelară și execută hotărârile luate de aceasta
- 16) publică pe pagina de internet a societății, politica și criteriile de remunerare a administratorilor și a directorilor, hotărârile Adunării Generale ale Acționarilor, situațiile financiare anuale, raportările contabile semestriale, raportul de audit anual, componența organelor de conducere, CV-urile membrilor Consiliului de Administrație și ale directorilor, rapoartele Consiliului de Administrație și orice alte documente necesare a fi publicate conform legislației în vigoare.
- 17) orice alte obligații stabilite de lege;



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

V. Obiectivele strategice ale Societății:

Pentru realizarea misiunii sale, Autoritatea publică tutelară a societății URBANA SA Sibiu își propune următoarele obiective strategice:

A) Eficiența eficacitate și economicitate:

- rentabilizarea societății pe principii de eficiență, eficacitate și economicitate, prin implementarea unui sistem de management modern, bazat pe atingerea obiectivelor stabilite și realizarea criteriilor de performanță;
- Eficiență și eficacitate în utilizarea fondurilor proprii și atrase;
- Optimizarea permanentă a costurilor
- Recuperarea integrală a cheltuielilor din veniturile încasate
- Promovarea unei metodologii de stabilire a tarifelor cu respectarea principiului eficienței costului și a calității maxime a serviciilor prestate;
- Diversificarea activității în scopul creșterii performanței societății și a competitivității acesteia pe piața locală

B) Modernizarea și îmbunătățirea serviciilor prestate

- Eficientizarea procedurilor și proceselor interne;
- Identificare și analiză continuă pentru anticiparea așteptărilor clienților ;
- Implementarea de noi tehnologii pentru facilitarea unei comunicări și a unui schimb de informații cât mai rapid și sigur;
- Informarea corectă și cuprinzătoare a clienților;

C) Competența profesională

- Creșterea eficienței generale a companiei, prin corecta dimensionare, informare și motivare a personalului societății;
- Crearea unui mediu favorabil învățării în societate și sprijinirea angajaților în a-și dezvolta capacitatea de a folosi tehnici și proceduri moderne;



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

- Instruirea permanentă a personalului, pentru creșterea gradului de profesionalism;

D) Orientarea către client

- Creșterea gradului de încredere al clienților și asigurarea unei transparențe legate de acțiunile întreprinse;
- Interacțiuni permanente cu clienții pt a obține relații cat mai bune pe termen lung și economic avantajoase;
- Îmbunătățirea continuă a relației cu clienții prin dezvoltarea și diversificarea mijloacelor de comunicare, informare și consultanță;

E) Competitivitate

- Adaptare permanentă la mediul exogen;
- Creșterea permanentă a procentului de ocupare a spațiilor existente și a gradului de satisfacție al clienților prin servicii mai bune calitativ și cantitativ;

Măsurile necesare de luat pentru îndeplinirea obiectivelor strategice:

- Creșterea veniturilor directe prin creșterea gradului de ocupare a spațiilor cu altă destinație;
- Asigurarea profitabilității din activitatea de administrare a imobilelor concesionate și activitățile conexe;
- Optimizarea costurilor de distribuție și furnizare a energiei termice prin modernizarea infrastructurii de distribuție;
- Amenajarea/reabilitarea imobilelor degradate;
- Asigurarea calității și îmbunătățirii permanente a serviciilor prestate;
- Monitorizarea pieței imobiliare în vederea identificării evoluției și anticiparea trendurilor acesteia;



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

- Dimensionarea chiriilor la un nivel care să asigure competitivitate pe piață dar care totodată să asigure acoperirea cheltuielilor de administrare (taxe locale) și întreținere incluzând o marjă de profit realistă;
- Adaptarea chiriilor la chiriile practicate pe piață cu respectarea destinației și profilului de activitate al chiriașilor prin diferențiere spre exemplu între activități economice și non-profit.

VI. Politica de dividende

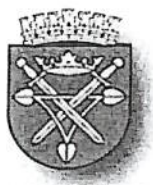
Anual la închiderea exercițiului financiar Adunarea Generală a Acționarilor discută, aprobă și/sau modifică situațiile financiare anuale, pe baza rapoartelor prezentate de Consiliul de Administrație sau de auditorul financiar și fixează dividendul.

Profitul contabil rămas după deducerea impozitului pe profit se repartizează, conform OG nr. 64/2001, pe următoarele destinații:

- a) rezerve legale;
- b) alte rezerve reprezentând facilități fiscale prevăzute de lege;
- c) acoperirea pierderilor contabile din anii precedenți,
- d) constituirea surselor proprii de finanțare pentru proiectele cofinanțate din împrumuturi externe, precum și pentru constituirea surselor necesare rambursării ratelor de capital, plății dobânzilor, comisioanelor și a altor costuri aferente acestor împrumuturi externe;
- d) alte repartizări prevăzute de lege;
- f) minimum 50% vărsăminte la bugetul local.

VII. Politica de investiții

Programul anual și multianual de investiții va fi înaintat de CA spre aprobare către AGA și Autoritatea publică tutelară, odată cu proiectul bugetului de venituri și cheltuieli



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Politica de investiții trebuie corelată cu Obiectivele strategice descrise mai sus, respectiv în scopul modernizării și îmbunătățirii serviciilor.

VIII. Comunicarea

Comunicarea dintre organele de administrare și conducere ale societății și Autoritatea publică tutelară (inclusiv prin Compartimentul de Guvernare Corporativă) și acționariat se va face ori de câte ori este necesar, la cerere, conform prevederilor OUG 109/2011, cu modificările și completările ulterioare și HG nr. 722/2016, precum și cap. IV. de mai sus.

În caz de deviere de la indicatorii de performanță stabiliți ca anexă la contractele de mandat ale administratorilor, aceștia din urmă au obligația de a notifica, în scris, Autoritatea publică tutelară și acționarii, cu privire la cauzele care au determinat devierea, precum și impactul asupra indicatorilor de performanță. Notificarea administratorilor trebuie transmisă în cel mult 10 zile de la apariția cauzei care a stat la baza devierii sau atunci când administratorii constată că o astfel de deviere este foarte probabilă.

În caz de incompatibilitate, sau în cazul schimbării uneia din situațiile pentru care au fost numiți membrii în Consiliul de Administrație, administratorii, au obligația, ca în termen de cel mult 10 zile de a înștiința apariția cauzei precum și împrejurările prin adresă scrisă către Autoritatea Publică Tutelară, și de a lua toate măsurile legale ce se impun pentru starea de incompatibilitate sau situația în contradicție cu calitatea de membru al Consiliului de Administrație în care se află.

Președintele Consiliului de Administrație are obligația ca în cazul încălcării precum și în cazul prezumției rezonabile a încălcării unuia din principiile de bază legislative ale societății, de către membrii Consiliului de Administrație ori de către personalul din conducerea societății, de a notifica Autoritatea Publică Tutelară de îndată ce a luat la cunoștință de împrejurarea cauzei



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

IX. Etică, integritate și guvernare corporativă

Așteptările autorității publice tutelare în domeniul eticii, integrității și guvernării corporative au fundamentat câteva valori și principii care trebuie să guverneze comportamentul etic și profesional al organelor de conducere:

1. Profesionalismul - toate atribuțiile care revin organelor de administrare și conducere trebuie îndeplinite cu maximum de eficiență și eficacitate, conform competențelor deținute și în cunoștință de cauză în ceea ce privește reglementările legale;
2. Imparțialitatea și nediscriminarea - principiu conform căruia organele de administrare și conducere sunt obligate să aibă o atitudine obiectivă, neutră față de orice interes politic, economic, religios sau de altă natură, în exercitarea atribuțiilor funcției;
3. Integritatea morală – principiu conform căruia organele de administrare și conducere le este interzis să solicite sau să accepte, direct ori indirect, pentru ei sau pentru altul, vreun avantaj ori beneficiu moral sau material, sau să abuzeze de funcția pe care o dețin;
4. Libertatea de gândire și exprimare - principiu conform căruia organele de administrare și conducere pot să-și exprime și să-și fundamenteze opiniile cu respectarea ordinii de drept și a bunelor moravuri;
5. Onestitatea, cinstea și corectitudinea – principiu conform căruia organele de administrare și conducere în exercitarea mandatului trebuie să respecte, cu maximă seriozitate legislația în vigoare;
6. Deschiderea și transparența - principiu conform căruia activitățile desfășurate de organele de administrare și conducere în exercitarea funcțiilor lor sunt publice și pot fi supuse monitorizării cetățenilor;



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

7. Confidențialitatea - principiu conform căruia organele de administrare și conducere trebuie să garanteze confidențialitatea informațiilor care se află în posesia lor.

În conformitate cu prevederile OUG 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, activitatea organelor de conducere trebuie să fie transparentă și accesibilă garantând o bună comunicare.

În materia eticii, integrității și a guvernantei corporative, administratorii au următoarele competențe și obligații de bază:

- de elaborare a Codului de etică, de respectare a acestuia, atât de membrii consiliului, cât și de angajații Societății;
- de denunțare a conflictelor de interese, definite conform legislației în vigoare și conform reglementărilor interne ale Societății;
- de tratare cu discreție a informațiilor cu caracter confidențial, astfel încât societatea, Autoritatea Publică Tutelară și acționarii să nu fie prejudiciați ca urmare a comportamentului neprofesionist și indiscret al administratorului / administratorilor;
- în cazul începerii urmăririi penale pentru oricare dintre administratori, pentru infracțiunile prevăzute la art. 6 din Legea nr. 31/1990 cu modificările și completările ulterioare, mandatul acestuia se va suspenda de drept, la data începerii urmăririi penale, fără a fi necesare alte notificări;
- pentru menținerea și dezvoltarea unor bune practici de administrare a activității societății, Consiliul de Administrație se va constitui în următoarele comitete: Comitetul de Audit și Comitetul de Nominalizare și Remunerare;
- în aplicabilitatea dispozițiilor privind buna desfășurare a politicilor privind guvernanta corporativă, Consiliul de Administrație asigură și urmărește:
 - stabilirea politicii pentru întreaga strategie de organizare și dezvoltare a societății;



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

- stabilirea politicii pentru supravegherea, coordonarea și gestionarea prudentă a activității societății;
- adoptarea de obiective și previziuni financiare;
- consiliul de administrație delegă conducerea societății unuia sau mai multor directori numindu-l pe unul dintre ei director general;
- consiliul de Administrație și directorii trebuie să interacționeze în mod eficace în concordanță cu scrisoarea de așteptări și normele de specialitate privind reglementările în materie, pentru a administra riscurile cu care se confruntă societatea, oferind soluții oportune și eficiente. În acest sens, Consiliul de Administrație trebuie să fie pregătit și capabil să dispună de capacitatea de a analiza în mod critic, să evalueze și să conteste într-o manieră constructivă, propuneri, explicații și informații furnizate de către directori;
- consiliul de Administrație trebuie să fie informat de către directori în mod cuprinzător, periodic și fără întârziere, după caz, asupra elementelor relevante pentru evaluarea unei situații care are impact asupra societății;
- evaluarea adecvării directorilor se realizează anterior numirii în funcție și ori de câte ori este necesar pentru a verifica adecvarea continuă a persoanei respective;
- alte prevederi legislative prevăzute în materia de specialitate.

X. Așteptări privind cheltuielile de capital și reducerea cheltuielilor

Conform Legii nr. 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice, republicată, prețurile și tarifele aferente serviciilor de utilități publice se fundamentează, cu respectarea metodologiei de calcul stabilite de autoritățile de reglementare competente, pe baza cheltuielilor de producție și exploatare, a cheltuielilor de întreținere și reparații, a amortismentelor aferente capitalului imobilizat în active corporale și necorporale, a costurilor pentru protecția mediului, a costurilor financiare asociate creditelor contractate, a costurilor derivând din contractul de



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

delegare a gestiunii, și includ o cotă pentru crearea surselor de dezvoltare și modernizare a sistemelor de utilități publice, precum și o cotă de profit.

Mentionăm faptul că O.G. nr. 26/2013 privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ-teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație, cu modificările și completările ulterioare, prevede ca operatorii economici să aibă în vedere la fundamentarea bugetelor de venituri și cheltuieli următoarele:

- a) respectarea strategiei municipiului Sibiu privind îmbunătățirea performanțelor economico-financiare ale operatorilor economici;
- b) respectarea obiectivelor de politică salarială stabilită prin legea anuală a bugetului de stat;
- c) criteriile de performanță specifice și obiectivele cuantificate privind reducerea plăților și creanțelor restante, reducerea pierderilor, creșterea profitului, a cifrei de afaceri, precum și creșterea productivității muncii, prevăzute în contractele de mandat, stabilite în corelație cu strategia de administrare a Consiliului de administrație/Consiliului de supraveghere și a planului de management al directorilor/membrilor directoratului operatorilor economici;
- d) programele de achiziții de bunuri și servicii pentru desfășurarea activității, fundamentate pe baza posibilităților reale de plată a acestora;
- e) programele de investiții și dotări, fundamentate în funcție de necesități și în limita surselor legale de finanțare a acestora;
- f) programele de reducere a plăților/creanțelor restante.

1) Așteptări în legătură cu cheltuielile de capital:

- administratorii vor analiza, fundamenta, aviza și propune spre aprobare, anual, Autorității publice tutelare și acționarilor programul de dezvoltare și de investiții necesar îndeplinirii obiectivelor strategice ale Societății. Cheltuielile de capital propuse prin programul



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-506508, pms@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA ECONOMICĂ
COMPARTIMENT GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

de dezvoltare și investiții trebuie să fie justificate și în corelare directă cu obiectivele strategice al Societății.

- administratorii pot aproba, în limita bugetului de venituri și cheltuieli aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor, modificări în structura acestuia, în limita competențelor pentru care a primit mandat.

2) Așteptări în legătură cu datoriile, creanțele și cheltuielile înregistrate de societate:

- consiliul de administrație, prin administratorii săi, trebuie să urmărească reducerea la minim a plăților restante, tocmai pentru a preveni cheltuieli suplimentare cu penalitățile și majorările de întârziere în sarcina Societății. De asemenea, Societatea trebuie să-și achite, cu prioritate, obligațiile la bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale și la bugetul local.

- consiliul de administrație, prin administratorii săi, trebuie să urmărească încasarea la termen a creanțelor Societății și să dispună toate măsurile de recuperare a acestora în termenul legal de prescripție. În caz de nerecuperare a creanțelor în termenul legal, ca urmare a neluării măsurilor legale și necesare pentru aceasta, administratorii vor răspunde în solidar cu directorii pentru prejudiciul cauzat Societății.

- angajarea oricărei cheltuieli a Societății trebuie să respecte principiile: eficienței, eficacității și economicității.

Președinte de ședință
Tiberiu-Cornel Drăgan

Contrasemnează
Secretar General
Dorin Ilie Nistor