



S.C. Urbana S.A.
Str. Andrei Șaguna Nr. 9,
550009 Sibiu

Compartiment :

Nr. înreg:

Data: 30.05.2018

Telefon: 0269 / 21 11 83,

Telefax: 0269 / 21 00 40

E-Mail: office@urbanasibiu.ro

Web: www.urbanasibiu.ro

S.C. Urbana S.A. Sibiu – Str. A. Șaguna Nr. 9, 550009 Sibiu

RAPORTUL DE EVALUARE AL DIRECTORULUI GENERAL AL SC URBANA SA pentru activitatea desfasurata in exercitiul financiar 2017

I. INTRODUCERE

Conform art. 6 din OUG 109/2011:

„Evaluarea activității directorilor sau directoratului, după caz, se face anual de către consiliul de administrație sau supraveghere și vizează atât execuția contractului de mandat, cât și a componentei de management a planului de administrare. Raportul de evaluare se publică pe pagina de internet a autorității publice tutelare, la data de 31 mai a anului următor celui pentru care se efectuează evaluarea.”

Prin Decizia CA nr.6/03.02.2017 s-a aprobat desemnarea în funcția de Director General al S.C. URBANA S.A. a d-lui Mircea Ovidiu, pentru o perioada de 4 ani, respectiv 08.02.2017-08.02.2021.

Prin contractul de mandat Consiliul de administrație are următoarele drepturi:

„ (2) Să evalueze activitatea directorului general și să dispună măsuri în cazul nerespectării clauzelor prezentului contract.”

Conform contractului de mandat principalele obligații ale Directorului general sunt următoarele:

- să aducă la îndeplinire obiectivele și indicatorii de performanță;
- să elaboreze și să prezinte Consiliului de Administrație o propunere pentru componenta de management a planului de administrare pe durata mandatului, în vederea realizării indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari, în termen de 60 de zile de la numire.
- Să urmărească îndeplinirea indicatorilor specifici prevăzuți în Bugetul de Venituri și Cheltuieli aprobat;
- Să asigure și să promoveze imaginea societății;



URBANA

- Să exercite mandatul cu prudența și diligența unui bun administrator;
- Să îndeplinească hotărârile Adunării Generale a Acționarilor și/sau ale Consiliului de administrație;
- Să prezinte trimestrial Consiliului de administrație un raport în care sunt prezentate informații privind gradul de realizare a indicatorilor de performanță, schimbările semnificative în situația afacerilor și aspecte externe care ar putea afecta performanța societății sau perspectivele sale strategice;
- Să supună aprobării Consiliului de administrație orice tranzacție din categoria celor prevăzute în OUG 109 / 2011 la art. 52, alin. (5), dacă aceasta are, individual sau într-o serie de tranzacții o valoare de cel puțin echivalentul în lei a 50.000 euro;
- Să transmită Ministerului Finanțelor Publice și, după caz, autorității publice tutelare, trimestrial și ori de câte ori se solicită, fundamentări, analize, situații, raportări și orice alte informații referitoare la activitatea întreprinderii publice, în formatul și la termenele stabilite prin ordine sau circulare ale beneficiarilor;
- Sa asigure urmarirea, modificarea și completarea contractului de concesiune si a contractului de delegare;
- Sa elaboreze programele de dezvoltare și investiții, in colaborare cu Consiliul de Administratie;
- Sa stabileasca și sa mențină politicile de asigurare în ceea ce privește personalul și bunurile societății;
- Să respecte, în întreaga activitate, legislația în vigoare și sa îndeplinească orice alte obligații prevăzute de lege, actul constitutiv și regulamentele interne adoptate la nivelul întreprinderii publice.

II. EXECUTIA CONTRACTULUI DE MANDAT, MODUL DE INDEPLINIRE A INDICATORILOR DE PERFORMANTA ANEXA LA CONTRACTUL DE MANDAT

Prin actul aditional nr. 1/2017 la contractul de mandat sunt stabiliti indicatorii financiari, nefinanciari si de guvernanta corporativa, precum si modul de acordare a indemnizatiei variabile, in conformitate cu prevederile art. 29 alin. 11 din OUG 109/2011 si Hotararea AGA nr. 5/29.05.2017.

Indicatorii de performanta financiari, nefinanciari si de guvernanta corporativa au fost realizati in procent de 100% dupa cum rezulta din situatiile anexate.

Conform contractului de mandat incheiat intre societate si directorul general:

Pentru realizarea $ICP > = 90\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul a 3(trei)indemnizatii brute lunare.

Pentru realizarea $70\% < = ICP < 90\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul a 2 (doua) indemnizatii brute lunare.

Pentru realizarea $50\% < = ICP < 70\%$ se va acorda componenta variabila a remunerației la nivelul unei idemnizatii brute lunare.

III. EXECUTIA COMPONENTEI DE MANAGEMENT A PLANULUI DE ADMINISTRARE

Planul de administrare cu cele doua componente- componenta de administrare si componenta de management, principalul instrument de lucru al administratorilor și al directorilor a fost aprobat prin Hotararea CA nr.15/24.04.2017.

Anul 2017 a fost marcat de urmatoarele actiuni si rezultate operationale:

- **Orientarea către client**



URBANA

- ✓ Acțiunile întreprinse de conducerea executivă: actualizarea și îmbogățirea conținutului de informații al paginii de internet a societății, pastrarea unei legături permanente cu mediul de afaceri local pentru identificarea unor oportunități și prezentarea ofertei de spații a societății care corespund nevoilor acestora s-au cuantificat în creșterea gradului de ocupare a spațiilor.
- ✓ A fost introdusă taxa de urgență care să permită rezolvarea, în aceeași zi, a solicitărilor din partea clienților.
- ✓ A fost proiectat un set de indicatori de performanță în scopul urmăririi reclamațiilor de la consumatori și s-a monitorizat și analizat permanent sesizările/reclamațiile clienților privind calitatea serviciilor furnizate. Astfel, la nivelul anului 2017, procentul reclamațiilor clienților este de 8%, în timp ce ținta planificată a fost <20%.

- **Desfășurarea activității societății în condiții de eficiență economică**

- ✓ Conducerea societății a monitorizat piața imobiliară, a dimensionat chiriile 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. Toate aceste acțiuni au avut ca rezultat o *profitabilitate de peste 20%* din activitatea de administrare a spațiilor concesionate și activitățile conexe.
- ✓ Acțiunile de promovare a spațiilor deținute în administrare, organizarea periodică de licitații în vederea închirierii au contribuit la îmbunătățirea gradului de ocupare a spațiilor. Gradul de ocupare a spațiilor este de **peste 60% la 31.12.2017** față de 52 % la începutul anului.
- ✓ Optimizarea permanentă a costurilor

Principalii indicatori financiari se încadrează în prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli aferent exercitiului financiar 2017. **Veniturile totale** înregistrate la 31.12.2017 în sumă de 2.555.248 lei au fost realizate în procent de 97% față de prevederi. Cifra de afaceri netă este de 2.473.326 lei în creștere cu 1% față de exercitiul financiar precedent. **Cheltuielile totale** înregistrate la 31.12.2017 în cuantum de 2.505.401 lei, au fost realizate în procent de 96% față de prevederi. Cheltuieli cu energia și apă aferente activității centralei termice: 47 % din total cheltuieli, sunt în scădere față de exercitiul financiar precedent.

Evoluția performanței financiare a societății este redată în cele ce urmează:

Denumire indicator	2015	2016	2017
	(RON)	(RON)	(RON)
Cifra de afaceri netă	1.737.490	2.438.343	2.473.326
Venituri din exploatare – Total	2.133.592	2.571.824	2.555.007
Cheltuieli de exploatare - Total	1.640.974	2.550.654	2.503.534
Rezultatul din exploatare - Profit	273.795	21.170	51.473
Venituri financiare – Total	7.579	2.136	241
Cheltuieli financiare – Total	10	16	1.867
Rezultatul financiar	7.569	2.120	(1.626)
Venituri totale	2.141.171	2.573.960	2.555.248
Cheltuieli totale	1.640.984	2.550.670	2.505.401



URBANA

S.C. Urbana S.A.
Str. Andrei Saguna Nr. 9, 550009 Sibiu

Telefon: 0269 / 21 11 83,
Telefax: 0269 / 21 00 40

E-Mail: office@urbanasibiu.ro
Web: www.urbanasibiu.ro

Rezultatul brut - Profit	500.187	23.290	49.847
Impozit pe profit		13.795	23.206
Rezultatul net al exercițiului financiar	500.187	9.495	26.641

Profitul brut pentru exercitiul financiar 2017 a fost de 49.847 lei, in creștere cu 214% față de anul precedent.

- ✓ Optimizarea costurilor de distribuție și furnizare a energiei termice prin modernizarea infrastructurii de distribuție, cu sprijinul Primăriei Municipiului Sibiu, in vederea atingerii parametrilor sociali ceruti de consumatori.

Urbana împreună cu Primăria Municipiului Sibiu a demarat în anul 2017 reabilitarea rețelelor de distribuție a apei calde menajere corelat cu lucrările de reabilitare edilitară din cartierul Hipodrom. Execuția lucrărilor de reabilitare a fost prevazută în două etape principale.

Etapa I s-a realizat în anul 2017 și a vizat o lungime de rețea de cca 790 ml, reprezentând 40% din rețeaua de distribuție ACM. Pierderile în rețeaua de distribuție a apei calde menajere au scazut cu cca. 43%, în 2017 comparativ cu 2016 ca rezultat al lucrărilor de reabilitare rețele termice.

- ✓ Asigurarea fluxurilor de numerar pentru activitatile curente

S-a acordat o atentie deosebita urmaririi clientilor restanti reducandu-se perioada de incasare a creantelor. S-a angajat o persoana dedicata activitatii de analiza, notificare si urmarire a clientilor restanti. Se remarca o crestere a disponibilitatilor in conturile banesti de la 467.681 la 31.12.2016 la 619.652 lei la 31.12.2017. Fluxul de numerar rezultat din activitatea de exploatare este de 343.602 lei, in crestere fata de exercitiile financiare precedente.

- **Administrarea eficienta si responsabila a spatiilor din concesiie**

S-au inventariereaat spatiile aflate in concesiune din punct de vedere al starii tehnice si s-a demarat actiunea de amenajare a spatiilor degradate. Astfel in anul 2017 s-au reabilitat acoperisul si fatada la imobilele situate in Sibiu, **Str. Arhivelor nr. 1 si Str. Arhivelor nr.2.**

- **Asigurarea continuitatii activitatii de productie, distributie si furnizare energie termica, in conditii de siguranta, cu respectarea paramentrilor contractuali din punct de vedere cantitativ si calitativ**

Pentru atingerea obiectivului siguranta in exploatare s-a elaborat si monitorizat planul de intretinere si reparatii impreuna cu o societate specializata

In 05.01.2017 Urbana, in calitate de delegat a incheiat cu Primaria Municipiului Sibiu, in calitate de delegatar, contractul de delegare a gestiunii avand ca obiect dreptul si obligatia de a asigura exploatarea activitatii de distributie si furnizare energie termica si de a exploata infrastructura tehnico-edilitara aferenta in cartierul Hipodrom II, din municipiul Sibiu.

De asemenea, in anul 2017 s-a obtinut Licenta nr. 2022/25.05.2017 emisa de ANRE pentru prestarea serviciului de alimentare centralizata cu energie termica.



URBANA

S.C. Urbana S.A.
Str. Andrei Saguna Nr. 9, 550009 Sibiu

Telefon: 0269 / 21 11 83,
Telefax: 0269 / 21 00 40

E-Mail: office@urbanasibiu.ro
Web: www.urbanasibiu.ro

• **Buna guvernanta corporativa**

Directorul general a elaborat trimestrial Raportul privind execuția mandatului, schimbări semnificative în situația afacerilor și în aspecte externe care ar putea afecta performanța întreprinderii, a continuat implementarea controlului intern, a urmărit și a asigurat îndeplinirea indicatorilor de performanță asumați.

IV. MODUL DE DUCERE LA INDEPLINIRE A MASURILOR DISPUSE DE CA

Directorul societății a dus la îndeplinire măsurile dispuse în cadrul sedințelor Consiliului de administrație.

V. RECOMANDARI, CONCLUZII

Pentru perioada următoare a mandatului Consiliul de Administrație, stabilește directorului general următoarele direcții de dezvoltare prioritare:

- ✓ Continuarea acțiunilor de amenajare/reabilitare a spațiilor din concesiune ;
- ✓ Monitorizarea bilanțului energetic;
- ✓ Redimensionarea echipamentelor de producere a energiei termice la cererea actuală;
- ✓ Identificarea celei mai bune soluții de producere a energiei termice: cogenerare vs cazane;
- ✓ Implementarea unui sistem de recompense echitabil pentru salariați;
- ✓ Campanii de informare și educarea consumatorilor în ceea ce privește gestionarea consumului de energie termică, campanii de atragere noi consumatori, reconectare vechi consumatori debransați.

Pentru exercitiul financiar 2017 directorul societății și-a îndeplinit obligațiile asumate prin contractul de mandat, a realizat în proporție de 100% indicatorii de performanță anexa la contractul de mandat și a realizat acțiunile asumate prin Planul de Administrare-componenta de management, contribuind astfel la realizarea obiectivelor societății și desfasurarea activității în condiții de eficiență. Conform contractului de mandat încheiat între societate și directorul societății și în baza prezentului Raport de evaluare Consiliul de Administrație propune acordarea componentei variabile a remunerației aferente anului 2017 la nivelul a 3(trei)indemnizații brute lunare. Având în vedere modificările legislative privind contribuțiile sociale obligatorii indemnizația brută se va recalcula prin includerea contribuțiilor obligatorii astfel încât să se mențină în plată la nivelul cuantumului net acordat în anul 2017.

*În acest sens propunem acordarea unei prime brute de 16.200 lei (=5400lei*3) reprezentând componenta variabilă a remunerației aferente anului 2017.*

Presedintele Consiliului de Administrație
Amariei Liviu

SC URBANA SA SIBIU

GRADUL DE REALIZARE A INDICATORILOR CHEIE DE PERFORMANTA DECEMBRIE 2017

DATE FINALE

INDICATORI CHEIE DE PERFORMANTA -ICP DIRECTOR

I. ICP FINANCIARI DIRECTOR GENERAL

Nr. Crt.	Denumire obiectiv	Categorie indicator financiar cf HG 722/2016	Denumire indicator cf HG 722/2016	Indicatorul a fost renegotiat de consiliul de administratie pe perioada de mandat	Formula de calcul	UM	Coefficient ponderare	Nivel indicator la data incheierii contractului de mandat	Tinta indicator planificat pe intreaga perioada de mandat	Tinta indicator planificat trimestrial	Nivel realizat indicator la perioada raportarii	Grad indeplinire indicator fata de nivel planificat pt intreaga perioada de mandat	Grad indeplinire indicator fata de nivel planificat pt perioada raportarii	Prevazut 2017	Tinta 2018
1.1	Desfasurarea activitatii in conditii de eficienta economica	Flux numerar	Viteza de rotatie a debitelor -clienti	Nu	=Sold mediu Clienti/Cifra de Afaceri	zile	0,05	110	<100	100	99	100%	100%	100	<100
1.2			Clienti restanti	Nu	Clienti restanti mai vechi de 30 zile de la scadenta	RON	0,05	67,00	80 mii	100 mii	72	100%	100%	max. 100 mii	max. 80 mii
1.3		Cost	Indicele de crestere a productivitatii muncii	Nu	W1/W0	RON	0,05	1,02	≥ 1	≥ 1	1,10	100%	100%	≥ 1	≥ 1
1.4			Pondere cheltuieli cu personalul in total cheltuieli	Nu	Cheltuieli cu personalul/Total cheltuieli*100	%	0,05	24	<40	<40	26	100%	100%	<40	<40
1.5		Datorii	Furnizori restanti	Nu	Furnizori restanti mai vechi de 30 zile de la scadenta	RON	0,05	0,00	max. 10 mii	max. 10 mii	0,00	100%	100%	max. 15 mii	max. 10 mii
1.6			Datorii restante la bugetul de stat	Nu		RON	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	100%	100%	0	0
1.7			Rata lichiditatii curente	Nu	Active Curente/Datorii Curente		0,10	2,72	>1,5	>1,5	2,72	100%	100%	>1,5	>1,5
1.8		Investitii	Realizarea planului anual de investitii din fonduri proprii	Nu	Investitii realizate/investitii planificate	%	0,05	18	min. 85		124%	100%	100%	min. 75	min. 85
1.9		Profitabilitate	Rata profitului brut din activitatea de inchiriere a spatiilor concesionate**	Nu	Profit brut/ Cifra de Afaceri	%	0,10	34	min. 8		26	100%	100%	min. 8	min. 8
1.10		Venituri	Cheltuieli la 1000 lei venituri	Nu	Cheltuieli totale/Venituri totale* 1000	%	0,10	996,00	max. 990		980	100%	100%	max. 995	max. 990

II. ICP NEFINANCIARI DIRECTOR GENERAL

Nr. Crt.	Denumire obiectiv	Categorie indicator nefinanciar cf HG 722/2016	Denumire indicator cf HG 722/2016	Indicatorul a fost renegociat de consiliul de administratie pe perioada de mandat	Formula de calcul	UM	Coefficient ponderare	Nivel indicator la data incheierii contractului de mandat	Tinta indicator planificat pe intreaga perioada de mandat	Tinta indicator planificat trimestrial	Nivel realizat indicator la perioada raportarii	Grad indeplinire indicator fata de nivel planificat pt intreaga perioada de mandat	Grad indeplinire indicator fata de nivel planificat pt perioada raportarii	Prevazut 2017	Tinta 2018
2.1	Asigurarea continuitatii activitatii	Calitatea serviciului	Obtinerea si respectarea conditiilor asociate licentei pentru activitatea de distributie si furnizare energie termica	Nu			0,05	Nu	Da	Da	Da - obtinere licenta	Da	100%	Da - obtinerea licentei	Da - respectarea conditiilor asociate licentei
2.2	Orientarea catre client	Satisfactia clientilor	Reclamatii privind calitatea energiei termice furnizate	Nu	nr reclamatii /nr. total consumatori	%	0,05	Nu	<=15%	<=20%	8%	100%	100%	<=20%	<=15%
2.3	Imbunatatirea si modernizarea serviciilor	Productivitatea activelor	Gradul de ocupare a spatiilor *	Nu	nr. spatii inchiriate/nr total spatii inchiriate	%	0,10	52,00	min. 50%	min. 50%	62%	100%	100%	min. 50%	min. 50%

Numar spatii inchiriate /(Total spatii aflate in concesiune/administrare din care se exclude cele notificate si cele cu stare tehnica necorespunzatoare)

III. ICP GUVERNANTA CORPORATIVA DIRECTOR GENERAL

Nr. Crt.	Denumire obiectiv	Categorie indicator guvernanta corporativa cf HG 722/2016	Denumire indicator cf HG 722/2016	Indicatorul a fost renegociat de consiliul de administratie pe perioada de mandat	Formula de calcul	UM	Coefficient ponderare	Nivel indicator la data incheierii contractului de mandat	Tinta indicator planificat pe intreaga perioada de mandat	Tinta indicator planificat trimestrial	Nivel realizat indicator la perioada raportarii	Grad indeplinire indicator fata de nivel planificat pt intreaga perioada de mandat	Grad indeplinire indicator fata de nivel planificat pt perioada raportarii	Prevazut 2017	Tinta 2018
3	Buna guvernanta corporativa	Revizuirea, evaluarea si raportarea performantei directorului	Elaborarea si raportarea trimestriala a Raportului privind executia mandatului directorului general	Nu			0,15	Da	Da	Da	Da	Da	100%	Da	Da

Grad realizare Indicatori Cheie de Performanta (ICP)											100%				
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------	--	--	--	--

Pentru realizarea ICP > =90% se va acorda componenta variabila a remuneratiei la nivelul a 3 (trei) indemnizatii brute lunare.

Pentru realizarea 70% <= ICP > 90% se va acorda componenta variabila a remuneratiei la nivelul a 2 (doua) indemnizatii brute lunare.

Pentru realizarea 50% <= ICP > 70% se va acorda componenta variabila a remuneratiei la nivelul unei indemnizatii brute lunare.