



URBANA

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

Telefon CT: 0269/233834
Telefax: 0269 / 21 00 40

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

Nr. Reg. Com: J32/1026/1998
C.U.I. RO2684932

Cod IBAN RO39RNCB0227036057720001

RAPORTUL DE EVALUARE AL DIRECTORULUI GENERAL AL SC URBANA SA pentru activitatea desfasurata in exercitiul financiar 2018

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;
- Să exercite mandatul cu prudență și diligență 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;



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

Nr. Reg. Com: J32/1026/1998 **C.U.I.** RO2684932

Cod IBAN RO39RNCB0227036057720001

- 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 si sa indeplineasca 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 2018 a fost marcat de urmatoarele actiuni si rezultate operationale:

- Orientarea către client



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

Nr. Reg. Com: J32/1026/1998 C.U.I. RO2684932

Cod IBAN RO39RNCB0227036057720001

- ✓ 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.
- ✓ Rezolvarea promptă, 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 la centrala termică. *Astfel, la nivelul anului 2018, procentul reclamațiilor clienților este de 5%, în timp ce ținta planificată a fost <15%.*
- 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 **88% la 31.12.2018** față de 62 % la începutul anului.
 - ✓ Optimizarea permanentă a costurilor

Principalii indicatori financiari se încadrează în prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli aferent exercitiului financiar 2018. **Veniturile totale** înregistrate la 31.12.2018 în suma de 3.031.934 lei au fost realizate în procent de 100% față de prevederi. Cifra de afaceri netă este de 2.946.310 lei în creștere cu 19% față de exercitiul financiar precedent. **Cheltuielile totale** înregistrate la 31.12.2018 în cuantum de 2.923.902 lei, au fost realizate în procent de 98% față de prevederi. Cheltuieli cu energia și apă aferentă activității centralei termice: 37 % din total cheltuieli, sunt în scădere față de exercitiul financiar precedent.

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

Denumire indicator	2016	2017	2018
	(RON)	(RON)	(RON)
Cifra de afaceri netă	2.438.343	2.473.326	2.946.310
Venituri din exploatare – Total	2.571.824	2.555.007	3.031.770
Cheltuieli de exploatare - Total	2.550.654	2.503.534	2.918.409
Rezultatul din exploatare - Profit	21.170	51.473	113.361
Venituri financiare – Total	2.136	241	164
Cheltuieli financiare – Total	16	1.867	5.493
Rezultatul financiar	2.120	(1.626)	(5.329)



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

Nr. Reg. Com: J32/1026/1998 **C.U.I.** RO2684932

Cod IBAN RO39RNCB0227036057720001

Venituri totale	2.573.960	2.555.248	3.031.934
Cheltuieli totale	2.550.670	2.505.401	2.923.902
Rezultatul brut - Profit	23.290	49.847	108.032
Impozit pe profit	13.795	23.206	50.697
Rezultatul net al exercițiului financiar	9.495	26.641	57.335

Profitul net pentru exercitiul financiar 2018 a fost de 57.335 lei, dublandu-se față de anul precedent.

- ✓ Optimizarea costurilor de producție a energiei termice prin retehnologizarea sau modernizarea echipamentelor de productie astfel încât atingerea performanțelor dorite și a nivelului serviciilor cerute de consumatori să se realizeze cu costuri minime pentru aceștia.

In anul 2018 s-a realizat proiectarea si s-au demarat lucrarile de executie pentru proiectul privind „Instalare echipamente termice pentru sistemul de preparare apa calda menajera” in scopul eficientizarii activitatii de productie a apei calde menajere. Proiectul in valoare de 197 mii lei, exclusiv TVA a fost sustinut din sursele proprii ale societatii si s-a finalizat in primul trimestru al anului 2019.

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

In colaborare cu Primaria Municipiului Sibiu s-au realizat procedurile privind elaboararea documentatiei tehnico-economice la obiectivul de investitii „Reabilitarea retelelor de distributie a apei calde menajere si conectarea unitatilor de invatamant din aria de deservire a CT 6 Hipodrom la sistemul centralizat (la rețeaua ATI)” in vederea accesarii fondurilor guvernamentale din programul „Termoficare 2006-2020 Caldura si Confort”.

Obiectivul de investitii mentionat face parte din Etapa a II a de reabilitare a retelelor de termoficare prevazută pentru anul 2018 si cuprinde lucrări de înlocuire a conductelor de apă caldă menajeră de pe Ramura 2, cca 880 ml de rețea, si extinderea ramurii 2 pentru agentul termic de incalzire, in scopul alimentarii centralizate a Liceului Economic si a viitoarei cladiri a Liceului de Arta.

Proiectul a fost declarat eligibil pentru obtinerea unei cofinantari de la bugetul de stat in suma de 1.150.000 lei prin programul „Termoficare 2006-2020 Caldura si Confort”. Contributia locala aferenta proiectului este de 500.000 lei. Proiectul va fi derulat in 2019.

Obiectivele majore preconizate a fi atinse prin realizarea investitiei sunt:

- reducerea cu 73 % a pierderilor pe rețeaua de distribuție a apei calde menajere raportat la anul 2016;

- creșterea consumului de energie termica (cu cca 850 MWh/an) si o mai buna incarcare a echipamentelor de productie prin conectarea unităților de învățământ din aria de deservire a CT 6, avand o putere instalata de 1,01 Gcal/h, respectiv 1,17 MWh, echivalent a 270 apartamente, categoria II.



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

Nr. Reg. Com: J32/1026/1998 **C.U.I.** RO2684932

Cod IBAN RO39RNCB0227036057720001

✓ 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. Fluxul de numerar rezultat din activitatea de exploatare este de **454.690 lei**, in crestere fata de exercitiile financiare precedente.

- **Modernizarea si îmbunătățirea serviciilor prestate**

- ✓ Pentru realizarea obiectivului „Administrarea eficienta si responsabila a spatiilor din concesiune” s-au inventariat spatiile aflate in concesiune din punct de vedere al starii tehnice, s-au continuat actiunile de amenajare, intretinere si reparatii a spatiilor degradate. Astfel in anul 2018 s-au reabilitat acoperisul si/sau fatada la imobilele situate in Sibiu: Faurului 18, Kogalniceanu 58, Ocnei 15, Raului 35, Tg. Vinului nr. 16, 9 Mai 11, Mitropoliei 26.
- ✓ S-a creat/implementat o aplicatie pentru mobil privind spatiile detinute de societate disponibile sau care devin disponibile pentru inchiriere.

- **Promovarea competentei profesionale**

- ✓ În vederea îmbunătățirii competențelor IT s-a realizat instruirea internă a angajaților pentru a putea utiliza în mod eficient programele de calcul, procesare text și mijloacele de comunicare electronică;
- ✓ S-au stabilit activitățile individuale, pentru fiecare angajat, astfel incat să conducă la atingerea obiectivelor societății;
- ✓ S-a asigurat ocuparea posturilor din organigrama societatii cu personal calificat;
- ✓ S-au acordat bonificatii salariatilor .

- **Asigurarea continuitatii activitatii de productie, distributie si furnizare energie termica, in conditii de siguranta, cu respectarea parametrilor 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. S-au contractat lucrari de interventii pentru remedierea defectiunilor, deranjamentelor, incidentelor și/sau avariilor care apar accidental la Rețeaua Termică exterioară și interioară- CT 6.
- ✓ Se monitorizeaza consumurile inregistrate in centrala (zilnic) si bilantul energetic (lunar). In anul 2018 s-a realizat auditul energetic al centralei termice de catre o firma specializata.
- ✓ S-au redus pierderile pe retelele de distributie a apei calde menajere cu 20% (2018 raportat la 2017)
- ✓ S-au initiat demersurile pentru conectarea la centrala termica a institutiilor de invatamant din aria de operare a centralei termice.
- ✓ S-au obtinut toate avizele si autorizatiile ISCIR necesare desfasurarii activitatii centralei termice.
- ✓ S-a derulat un program de promovare a sistemului centralizat in presa scrisa.



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

Nr. Reg. Com: J32/1026/1998 **C.U.I.** RO2684932

Cod IBAN RO39RNCB0227036057720001

- **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 urmarit și a asigurat îndeplinirea indicatorilor de performanță asumati.

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

Directorul societatii a dus la îndeplinire măsurile dispuse în cadrul sedintelor 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 ;
- ✓ Menținerea gradului de ocupare a spațiilor;
- ✓ Profitabilitatea activității de administrare a spațiilor;
- ✓ Reducerea creanțelor restante;
- ✓ Monitorizarea bilanțului energetic;
- ✓ Oportunitatea rețehnologizării centralei termice cu echipamente de cogenerare;
- ✓ Promovarea centralei termice în rândul consumatorilor actuali și potențiali:
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 2018 directorul societatii si-a indeplinit obligatiile asumate prin contractul de mandat, a realizat in proportie de 100% indicatorii de performanță anexa la contractul de mandat si a realizat acțiunile asumate prin Planul de Administrare-componenta de management, contribuind astfel la realizarea obiectivelor societatii si desfasurarea activitatii in conditii de eficienta. Conform contractului de mandat incheiat intre societate si directorul societatii si in baza prezentului Raport de evaluare Consiliul de Administratie propune acordarea componentei variabile a remunerației aferenta anului 2018 la nivelul a 3(trei)indemnizații brute lunare, respectiv o prima bruta de 20.700 lei.

Presedintele Consiliului de Administrație
Amariei Liviu