



**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 2019**

### **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.”*

**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 si sa dispună măsuri in cazul nerespectarii clauzelor prezentului contract.”

**Conform contractului de mandat principalele obligații ale Directorului general** sunt urmatoarele:

- sa aduca la indeplinire obiectivele si indicatorii de performanta;
- sa elaboreze si sa prezinte Consiliului de Administratie o propunere pentru componenta de management a planului de administrare pe durata mandatului, in vederea realizarii indicatorilor de performanta financiari si nefinanciari, in 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 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;



**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 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. 3/2019 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. 3/30.05.2019.

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. 6/12.04.2019.

Anul 2019 a fost marcat de urmatoarele actiuni si rezultate operationale:

- Orientarea către client
- ✓ Actiunile intreprinse de conducerea executiva: actualizarea și îmbogățirea conținutului de informații al paginii de internet a societatii, pastrarea unei legaturi permanente cu mediul de afaceri local pentru identificarea unor oportunitati si prezentarea ofertei de spatii a societatii care corespund nevoilor acestora s-au cuantificat in cresterea gradului de ocupare a spatiilor.



**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

- ✓ Rezolvarea prompta, in aceeasi zi, a solicitarilor din partea clientilor.
- ✓ Informarea clienților privind serviciile oferite de către societate și a documentelor pe care beneficiarul trebuie să le pună la dispoziția societății pentru realizarea acestor servicii.
- ✓ Sedinte de instruire a personalului în vederea optimizării comunicării cu clienții.
- ✓ A fost proiectat un set de indicatori de performanta in scopul urmaririi reclamatilor de la consumatori si s-a monitorizat și analizat permanent sesizările/reclamațiile clienților privind calitatea serviciilor furnizate la centrala termica. *Astfel, la nivelul anului 2019, procentul reclamatilor clientilor este de 9%, in timp ce tinta planificata a fost <12%.*

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

- ✓ Conducerea societatii a monitorizat piața imobiliara, 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 realista. Toate aceste actiuni au avut ca rezultat o *profitabilitate de 13%* din activitatea de administrare a spatiilor concesionate si activitatile conexe.
- ✓ Activitatea de administrare a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din fondul locativ al municipiului Sibiu, în baza contractului de concesiune nr. 2/2000, a generat venituri de 1.916.280 lei, reprezentand 48% din Cifra de Afaceri, **in crestere cu 22% fata de exercitiul financiar precedent.**
- ✓ Actiunile de promovare a spatiilor detinute in administrare, organizarea periodica de licitații în vederea închirierii au contribuit la mentinerea ridicata a gradului de ocupare spatiilor. Gradul de ocupare a spatiilor este de **88% la 31.12.2019.**
- ✓ Optimizarea permanenta a costurilor

Principalii indicatori financiari se incadreaza in prevederile Bugetului de Venituri si Cheltuieli aferent exercitiului financiar 2019.

Veniturile totale inregistrate la 31.12.2019 in suma de 4.104.978 lei au fost realizate in procent de 106% fata de prevederi .

Cifra de afaceri neta este de 4.010.941 lei în creștere cu 36% fata de exercitiul financiar precedent, urmare a preluarii activitatii de inchiriere a fondului locativ din proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu.



**URBANA**

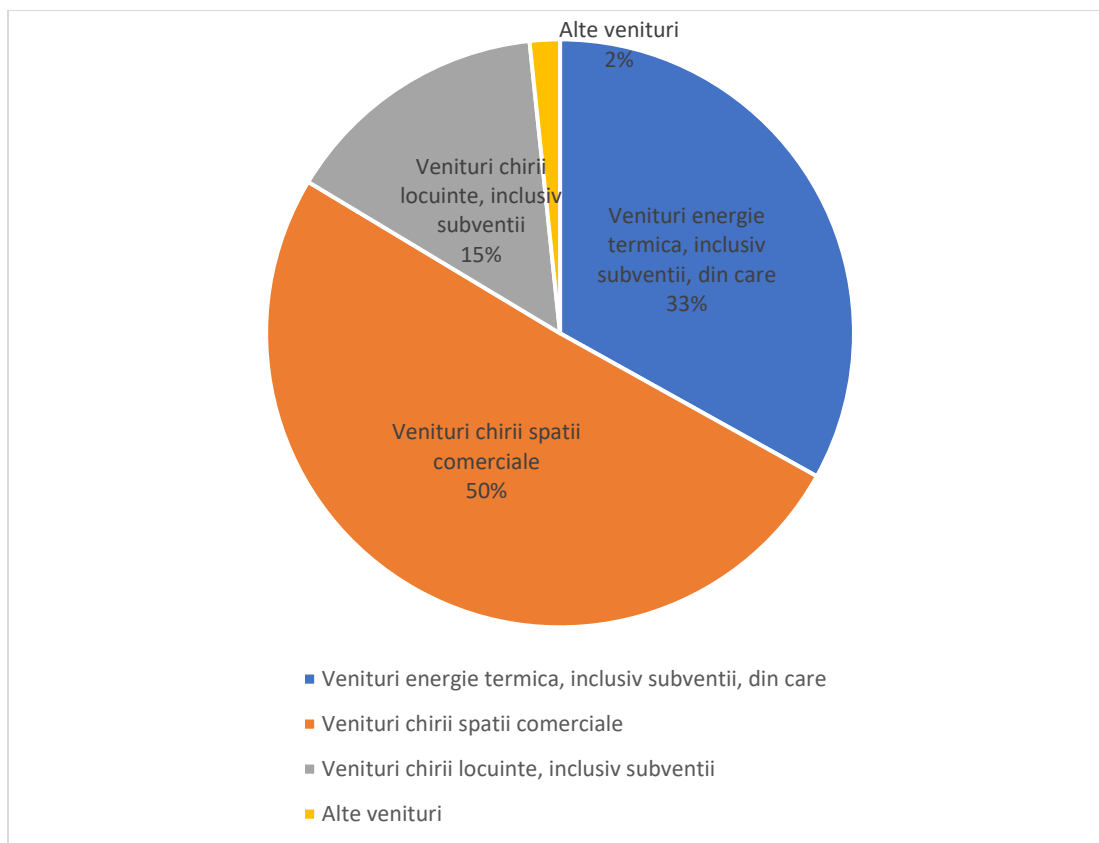
**S.C. Urbana S.A.**  
Str. Andrei Saguna Nr. 9, 550009  
Sibiu

**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



### **Structura cifrei de afaceri la 31.12.2019**

*Venituri chirii spatii comerciale: 48% spatii din administrare +2% spatii proprii*

**Cheltuielile totale** înregistrate la 31.12.2019 în cuantum de 3.755.718 lei, au fost realizate în procent de 98% față de prevederi

**Profitul brut** pentru exercitiul financiar 2019 a fost de **349.260 lei**, în creștere cu 323% față de anul precedent. **Rezultatul contabil- profit net** în cuantum de **316.098 lei**, structurat pe cele două obiecte de activitate ale entității a fost realizat astfel:

- Activitatea de închiriere desfasurata în baza contractului de concesiune 2/2000 : profit brut de 402 mii lei
- Activitatea centralei termice : pierdere bruta de 53 mii lei.



**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

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

Denumire indicator	2017	2018	2019
	(RON)	(RON)	(RON)
<b>Cifra de afaceri netă</b>	<b>2.473.326</b>	<b>2.946.310</b>	<b>4.010.941</b>
Venituri din exploatare – Total	2.555.007	3.031.770	4.104.918
Cheltuieli de exploatare - Total	2.503.534	2.918.409	3.754.223
<b>Rezultatul din exploatare - Profit</b>	<b>51.473</b>	<b>113.361</b>	<b>350.695</b>
Venituri financiare – Total	241	164	60
Cheltuieli financiare – Total	1.867	5.493	1.495
Rezultatul financiar	(1.626)	(5.329)	(1.435)
Venituri totale	2.555.248	3.031.934	4.104.978
Cheltuieli totale	2.505.401	2.923.902	3.755.718
<b>Rezultatul brut - Profit</b>	<b>49.847</b>	<b>108.032</b>	<b>349.260</b>
<b>Impozit pe profit</b>	<b>23.206</b>	<b>50.697</b>	<b>33.162</b>
<b>Rezultatul net al exercițiului financiar</b>	<b>26.641</b>	<b>57.335</b>	<b>316.098</b>

- ✓ Optimizarea costurilor de producție a energiei termice prin re tehnologizarea 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 2019 s-au finalizat 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.

- ✓ 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.

Pierderile pe retelele de ACM sunt ridicate, dar s-a intervenit punctual pentru remediarea defectelor identificate. Acestea sunt localizate in principal pe retea nr. 3 a carei reabilitare este cuprinsa in Proiectul „Reabilitarea retelelor de distributie a



**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

apei calde menajere si conectarea unitatilor de invatamant din aria de deservire a CT 6 Hipodrom la sistemul centralizat (la rețeaua ATI)", 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. Implementarea proiectului se va derula de catre Primaria Municipiului Sibiu si este prevazuta a se realiza in anul 2020.

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.

Societatea a realizat, din surse proprii, inlocuirea unei portiuni de retea de apa calda menajera si agent termic de incalzire care prezenta un grad ridicat de colmatare si corodare si genera numeroase interventii de remediere.

✓ **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 **753.217 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. Un obiectiv de investitii major realizat in anul 2019 a fost reparatia capitala a monumentului din Dealul Gusterita cu scopul de a-l introduce in circuitul turistic al comunitatii.

✓ S-a continuat inventarierea spatiilor aflate in concesiune din punct de vedere al starii tehnice a acestora cu scopul de a stabili un program de prioritati pentru amenajarea astfel incat sa devina atractive pentru inchiriere.



**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

- **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 încât să conducă la atingerea obiectivelor societății;
- ✓ S-a asigurat ocuparea posturilor din organigrama societății cu personal calificat;
- ✓ S-au acordat bonificatii salariatilor;
- ✓ În luna august 2019 în colectivul URBANA au fost integrați 15 salariați care s-au adăugat celor 18 existenți. Această creștere a numărului de salariați este de natură să creeze potențiale probleme în orice echipă. La solicitarea Consiliului de Administrație, directorul societății a realizat, prin intermediul unui expert independent, o evaluare privind integrarea noilor salariați și a climatului organizațional după integrare. Rezultatele evaluării au fost pozitive atât sub aspectul mediului de lucru cât și al relațiilor salariați-salariați și salariați-manager.

- **Asigurarea continuității activității de producere, distribuție și furnizare energie termică, în condiții de siguranță, cu respectarea parametrilor contractuali din punct de vedere cantitativ și calitativ**

- ✓ Pentru atingerea obiectivului siguranță în exploatare s-a elaborat și monitorizat planul de întreținere și reparații împreună cu o societate specializată. S-au contractat lucrări de intervenții pentru remedierea defecțiunilor, deranjamentelor, incidentelor și/sau avariilor care apar accidental la Rețeaua Termică exterioară și interioară- CT 6.
- ✓ Se monitorizează consumurile înregistrate în centrala (zilnic) și bilanțul energetic (lunar).
- ✓ S-a urmărit depistarea pierderilor pe rețelele de distribuție și intervenția promptă prin intermediul unei firme specializate.
- ✓ S-au inițiat demersurile pentru conectarea la centrala termică a instituțiilor de învățământ din aria de operare a centralei termice.
- ✓ S-au obținut toate avizele și autorizațiile ISCIR necesare desfășurării activității centralei termice.

- **Buna guvernanta corporativă**

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.



**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

- **Activitatea de administrare a fondului locativ aflat în proprietatea sau administrarea Municipiului Sibiu cu destinația de locuințe**

Urbana a preluat, începând cu 01.08.2019, obiectul de activitate și personalul Serviciului Public pentru Administrarea fondului locativ al Municipiului Sibiu, în baza HCL 253/2019 și a actului adițional la contractul de concesiune 2/2000. Aceasta activitate a generat venituri de 590 mii lei, inclusiv subvenții pentru acoperirea chiriei nominale în cazul locuințelor sociale (76 mii lei), reprezentând 15% din cifra de afaceri.

Urmare a HCL nr. 253/2019 au fost preluați 15 salariați ai Serviciului public pentru administrarea fondului locativ.

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

Directorul societății a dus la îndeplinire măsurile dispuse în cadrul ședințelor 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;
- ✓ 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 2019 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 desfășurarea 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 2019 la nivelul a 3(trei)indemnizații brute lunare, respectiv o primă brută de 30.000 lei.*

Presedintele Consiliului de Administrație  
Amariei Liviu