

PROIECT- PROFILUL CANDIDATULUI
PENTRU POSTUL DE DIRECTOR GENERAL
al Societății URBANA SA

I. Aspecte generale ale profilului Candidatului pentru postul de director general

1. Preambul

Declanșarea procedurii de selecție a Directorului general al Societății Urbana SA s-a realizat prin HCA nr. 07/05.05.2025. *Procedura de selecție se derulează de către Comitetul de Nominalizare și Remunerare (CNR) al Consiliului de Administrație, cu sprijinul unui expert independent, în condițiile prevăzute la art. 35 din OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice.* Declanșarea procedurii de selecție a fost comunicată, în termenul legal de 2 (două) zile lucrătoare de la data declanșării, către AMEPIP (Agenția pentru Monitorizarea și Evaluarea Performanțelor Întreprinderilor Publice) (AMEPIP 4130/05.05.2025);

Potrivit OUG nr.109/2011, actualizată la zi ”Art.35 (1) În cazul societăților administrate potrivit sistemului unitar, se delegă conducerea societății unuia sau mai multor directori, numindu-l pe unul dintre ei Director general. Durata contractului de mandat al directorilor cărora le-au fost delegate atribuții de conducere a societății se corelează cu durata mandatelor membrilor CA, respectiv de maximum patru ani.”

Considerente generale:

- Mandatul Directorului general (provizoriu) al societății expiră la data de 09.07.2025;
- Mandatul administratorilor societății expiră la data de 31.03.2029;
- Selecția administratorilor societății s-a realizat potrivit normelor metodologice aprobate prin HG nr. 722/2016;
- Scrisoarea de așteptări a administratorilor va sta și la baza selecției Directorului general;
- Mandatul Directorului general se va corela cu al administratorilor.

2. Prezentarea societății. Profilul postului de director general

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. Capitalul social al societății Urbana SA este deținut în totalitate de Municipiul Sibiu, acesta având calitatea de acționar unic al Societății, urmare a mențiunilor de modificare a datelor acționarului unic înregistrate la Oficiul Național al Registrului Comerțului conform Rezoluției nr. 16928//12.11.2021, iar, în conformitate cu art. 2 alin.3 lit.b din OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice actualizată, acesta, are și calitatea de Autoritate Publică Tutelară de reglementare în domeniu pentru societatea Urbana S.A.

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

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

Activitățile concesionate societății Urbana SA sunt:

- administrarea spatiilor cu alta destinatie decât aceea de locuinta din fondul locativ de stat;
- administrarea terenurilor aferente spatiilor cu alta destinatie decât aceea de locuinta;
- 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;
- încheierea, executarea și urmarirea 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 si vânzarea locuintelor fond de stat;
- construirea de locuinte cu sprijinul statului precum si a altor locuinte;
- prestari servicii în constructii catre terti;
- prestari servicii în reglementari juridice la imobile, dezmembrari, apartamentari si lotizari;

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 numar de 86 spații cu altă destinație, 85 terenuri de sub construcții aferente spațiilor comerciale vândute, 17 terenuri fără construcții (situație la 31.12.2024).

Situația spațiilor închiriate:

Total spații: 86, din care:

Total spații închiriate: 64

Total spații date în folosință gratuită: 1 spațiu

Total spații neînchiriable – revendicate /în proces/propuse la vânzare: 15 spații

Total spații neînchiriate – nerevendicate: 6 spații (nu au prezentat interes datorită poziției sau destinației, unele dintre ele fiind spații de depozitare)

Închirierea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, proprietatea Municipiului Sibiu, aflate în concesiunea societății, se realizeaza 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 366/2021.

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

- locuințe sociale
- locuințe pentru tineri, construite din fonduri ANL
- locuințe fond locative vechi

Locuințele sociale aparțin domeniului public al Municipiului Sibiu.

- 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 670 de apartamente, 14 spații comerciale din Sibiu, cartier Hipodrom (Mihai Viteazu, Alea Biruinței, Alea Buia, Mirăslău) și o unitate de învățământ (Liceul Economic Gheorghe Baritiu)

Profilul postului de director general reprezintă o identificare a capacităților, trăsăturilor și cerințelor pe care trebuie să le dețină, având în vedere contextul organizațional, misiunea, așteptările exprimate în scrisoarea de așteptări și elementele de strategie organizațională existente sau ce trebuie dezvoltate.

Conform practicilor de bună guvernare corporativă, asigură un minim de competențe profesionale ale directorului general, care determină o mai mare eficiență a activității decizionale a acestuia și optimizează capacitatea managerială de a răspunde în mod competitiv nevoilor diverse și complexe ale URBANA SA, în condițiile în care contextul în care aceasta funcționează este unul în continuă schimbare.

CNR consideră performanța organizațională o prioritate pentru societate, astfel că ocuparea postului de director general se va face cu un candidat foarte bine pregăt profesional, care să corespundă întocmai criteriilor de recrutare și selecție stabilite (conform anunțului de recrutare) sunt cel puțin acestea:

1. Să dovedească minimum de cunoștințe, aptitudini și experiență necesară pentru a-și îndeplini cu succes mandatul de director general;
2. Să aibă capacitatea de asumare a responsabilităților față de conducere și să dea dovadă de integritate și independență;
3. Să aibă cunoștințele necesare, aptitudinile și experiență și abilități de muncă în echipă, comunicare, cultură financiară, luarea de decizii, gândirea din perspectivă comercială/economică/socială a activității.
4. Să cunoască limba română – nivel avansat (C1 - C2)

Profilul propus pentru postul de director general al URBANA SA

CONDITII OBLIGATORII DE ELIGIBILITATE

1. Studii superioare finalizate cu diploma de licență,
2. Experiență profesională **generală** de minim 10 ani.
3. Experiență relevantă (de minim 5 ani) în consultanță în management sau în funcții de conducere exercitate la nivelul autorităților publice ori în funcții de administrator, respectiv de director, precum și orice alte funcții de conducere în cadrul întreprinderilor publice ori societăților din sectorul privat.

Criteriu opțional – constituie avantaj:

- **Experiență anterioară în domeniul de activitate al societății**

Opțional:

Experiență anterioară în domeniul de activitate al societății.

3. Descrierea profilului postului de director general

Profilul candidatului pentru postul de director general

Profilul individual al posturilor se determină prin îmbinarea competențelor profesionale și trăsăturilor acestuia cu cerințele domeniului de interes pentru activitatea societății, pe care Directorul General îl va conduce/coordona.

Nr. Crt.	Competențe	Descrierea competențelor
1.	Expertiză în management/conducere/coordonare a activităților din societăți comerciale, regii autonome/autorități/instituții publice;	Directorul general are experiență generală în muncă de minim 10 ani și experiență profesională relevantă de minimum 5 ani în consultanță în management sau în funcții de conducere exercitate la nivelul autorităților publice ori în funcții de administrator, respectiv de director, precum și orice alte funcții de conducere în cadrul întreprinderilor publice ori societăților din sectorul privat. Are viziune clară, expertiză și cunoștințe de leadership și management general. Urmare a experienței practice și expertizei în domeniul său de activitate, directorul general este capabil să îndeplinească un rol de conducere, îndrumare

Nr. Crt.	Competențe	Descrierea competențelor
		și control în legătură permanentă cu ceilalți manageri ai societății, cu membri ai Consiliului de Administrație, precum și cu acționarii. Gestionarea de bugete sau activitate desfășurată pentru companii cu cifră de afaceri de minimum 6 milioane lei sau un patrimoniu de minimum 100 milioane lei.
2.	Cunoștințe de management corporativ	Directorul General cunoaște foarte bine strategiile și politicile de dezvoltare cu relevanță asupra domeniului de activitate al societății are abilitatea de a sesiza oportunități de afaceri și priceperea de a relaționa personal și instituțional pentru soluționarea problemelor și depășirea situațiilor dificile pentru societate, cu scopul promovării intereselor economice ale acesteia și ale acționarilor.
3.	Cunoștințe despre sectorul de activitate în care funcționează societatea	Directorul general răspunde și asigură controlul domeniului de interes strategic și tehnic, pentru activitatea societății, dispune de cunoștințe și expertiză de management potrivite pentru specificul societății. Are capacitatea de a evalua impactul potențial generat de evoluțiile tehnologice și priceperea de a decide optim pentru fiabilitatea, eficiența și rentabilitatea activității societății.
4.	Competențe specifice de management	Directorul general cunoaște informații despre domeniul de activitate al societății și are competențe dovedite de planificare, organizare, conducere, verificare și control.
5.	Cunoștințe privind managementul financiar general și investițional	Directorul general trebuie să aibă cunoștințe în acest sector de activitate și capacitatea de a identifica oportunități de eficientizare a facilităților de care societatea dispune, în vederea promovării și exploatării potențialului serviciilor oferite de către societate.
6.	Experiență în negocieri, dialog social și comunicare corporativă	Directorul general dovedește bune abilități de comunicare și aduce exemple concrete din experiența profesională privind comunicarea instituțională, negocieri etc. Cunoaște și aplică principiile guvernantei corporative, le poate operaționaliza pentru societate.
7.	Cunoștințe de monitorizare a performanței	Directorul general va dispune de cunoștințe și experiență profesională pentru stabilirea, urmărirea și măsurarea performanței societate, prin indicatorii financiari, nefinanciari, specifici și de guvernanță corporativă.

Nr. Crt.	Competențe	Descrierea competențelor
	întreprinderilor publice	
8.	Abilități de identificare și gestionare a riscurilor specifice managementului întreprinderilor publice	De asemenea, directorul general trebuie să aibă și experiență în managementul riscurilor, incluzând și managementul incidentelor aferente activității societății.
9.	Cunoștințe despre principii și bune practici de guvernare corporativă	Directorul general va avea și experiență/cunoștințe în domeniul guvernării corporative și responsabilității sociale. Cunoaște și aplică principiile guvernării corporative, le poate operaționaliza pentru societate.
10.	Abilități de comunicare, mediere, etica și integritate.	Directorul general va da dovadă de foarte bune abilități de comunicare și medierea conflictelor. În același timp, directorul general trebuie să cunoască și să respecte principiile generale de etică și integritate.

4. Criterii de evaluare și selecție

Criterii de eligibilitate (calificare listă lungă) obligatorii	1. Să aibă studii superioare finalizate cu diploma de licență, 2. Studii superioare finalizate cu diploma de licență, 3. Experiență profesională generală de minim 10 ani, 4. Experiență relevantă în consultanță în management sau în activitatea de conducere a unor autorități publice, întreprinderi publice ori societăți din sectorul privat de minim 5 ani, (în consultanță în management sau în funcții de conducere exercitate la nivelul autorităților publice ori în funcții de administrator, respectiv de director, precum și orice alte funcții de conducere în cadrul întreprinderilor publice ori societăților din sectorul privat .) 5. Fără înregistrări în cazierul judiciar 6. Fără înregistrări în cazierul fiscal, 7. Stare de sănătate corespunzătoare postului, atestată pe baza adeverinței medicale eliberată de către medicul de familie sau de unitățile sanitare abilitate. 8. Să dea dovadă de integritate, fără a avea înregistrări în certificatele fiscale și judiciar. 9. Să nu se afle în conflict de interese care să conducă la incompatibilitate cu exercitarea calității de director general al societății. 10. Să respecte prevederile art. 153¹⁵, 153¹⁶ și 153¹⁷ din legea nr. 31/1990 a societăților, republicată, precum și ale celorlalte acte normative incidente; 11. Existența oricărei condiții enumerate la articolele 4 și 36, din OUG 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare. 12. Să aibă capacitate deplină de exercițiu; 13. Să fie apt medical pentru ocuparea postului.
--	--

Criterii optionale	1. Experiență anterioară în domeniul de activitate al societății.
Alte criterii de selecție	1. Să dovedească minimum de cunoștințe, aptitudini și experiență necesară pentru a-și îndeplini cu succes mandatul de director general; 2. Să aibă capacitatea de asumare a responsabilităților față de conducere și să dea dovadă de integritate și independență; 3. Să aibă cunoștințele necesare, aptitudinile și experiență și abilități de muncă în echipă, comunicare, cultură financiară, luarea de decizii, gândirea din perspectivă comercială/economică/socială a activității. 4. Să cunoască limba română – nivel avansat (C1 - C2)

Proiect - MATRICEA PROFILULUI CANDIDATULUI
PENTRU POSTUL DE DIRECTOR GENERAL
al Societății URBANA SA

Profil membru director general									
Rating 1 - novice; Rating 2 - intermediar, Rating 3 - Competent, Rating 4 - avansat, Rating 5 - expert									
Criterii	Obligativu/Optional	Conditii obligatorii/Optional	da/nu	pondera (0-1)	Nota/ criteriu de corectitudine	Nota/ criteriu de corectitudine	Punctaj minim	Punctaj maxim	Punctaj candidat
Profesionale de importanță strategică	1. Expertiză în management/conducere/coordonare a activităților din societăți comerciale, regii autonome, autorități/instituții publice; Gestionarea bugete/experiență cu societăți care au avut minimum cifră de afaceri de minimum 6 milioane lei sau un patrimoniu de minimum 100 milioane lei.	Oblig.	1	3	5		3	5	
	2. Cunoștințe de management corporativ	Oblig.	1	3	5		3	5	
	3. Competențe specifice de top management	Oblig.	1	3	5		3	5	
	4. Cunoștințe privind managementul financiar general si investițional	Oblig.	1	3	5		3	5	
	5. Experiență în negocieri, dialog social și comunicare corporativă	Oblig.	1	3	5		3	5	

Profil membru director general									
Rating 1 - novice; Rating 2 - intermediar, Rating 3 - Competent, Rating 4 - avansat, Rating 5 - expert									
Criterii	Obligativu/Optional	Conditii obligatorii/Optional	da/nu	Nota/ criteriu de comanent	Nota/ criteriu de comanent		Punctaj minim	Punctaj maxim	Punctaj candidat
	6. Cunoștințe de monitorizare a performanței întreprinderilor publice	Oblig.	1	3	5		3	5	
	7. Abilități de identificare și gestionare a riscurilor specifice managementului întreprinderilor publice	Oblig.	1	3	5		3	5	
Guvernanță corporativă	8. Cunoștințe despre principii și bune practici de guvernanță corporativă aplicată	Oblig.	1	3	5		3	5	
Social și personal	9. Abilități de comunicare, mediere, etica și integritate.	Oblig.	1	3	5		3	5	
	TOTAL Etapa I lista scurtă						27	35	
LISTA SCURTĂ									
Gradul de aliniere a cu scrisoarea de așteptări a autorității publice tutelare	Declarația de intenție a candidatului		1	1	5		1	5	
	Etapa a II-a lista scurtă TOTAL					0	28	40	

Toți candidații vor primi profilul posturilor și matricea acestora, pentru posturile la care s-au calificat în lista scurtă.

Criteriul Reputație profesională și personală va fi evaluat în cadrul interviului susținut de comisia de selecție și care va fi evaluat cu ADMIS/RESPINS.

Scrisoarea de așteptări ce va fi folosită de candidații pentru postul de director general este Scrisoarea de asteptari , emisă de APT.

ARC Consulting SRL

Elena Căprar

Comitetul de Nominalizare si Remunerare

dl. Birt Teodor Ioan

dl. Popa Ioan Rares