



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: J1998001026325
C.U.I. RO2684932

Cod IBAN RO39RNCB0227036057720001

RAPORTUL DE EVALUARE AL DIRECTORULUI GENERAL AL S.C. URBANA S.A.

pentru activitatea desfășurată în exercițiul financiar 2025

I. INTRODUCERE

Conform art. 6 din O.U.G. nr. 109/2011 privind governanța corporativă a întreprinderilor publice, evaluarea activității directorilor se face anual de către Consiliul de Administrație și vizează atât execuția contractului de mandat, cât și componenta de management a planului de administrare.

Evaluarea activității Directorului General al S.C. Urbana S.A. pentru exercițiul financiar 2025 s-a realizat de către Consiliul de Administrație, în baza situațiilor financiare anuale auditate, a Raportului anual al Consiliului de Administrație aferent anului 2025, a notelor explicative la situațiile financiare, a raportului Comitetului de nominalizare și remunerare, precum și a Planului de administrare 2025–2029.

Consiliul de Administrație al societății a delegat conducerea executivă a societății domnului Mircea Ovidiu, numit în funcția de Director General prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 2/28.01.2021, pentru mandatul exercitat în perioada 09.02.2021–08.02.2025. În vederea asigurării continuității conducerii executive până la finalizarea procedurii de selecție a noului Director General, Consiliul de Administrație a aprobat prelungirea mandatului prin Decizia nr. 1/29.01.2025 și Decizia nr. 18/07.07.2025, până la data de 09.09.2025.

Ca urmare a finalizării procedurii de selecție organizate în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 109/2011, prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 21/08.09.2025, domnul Mircea Ovidiu a fost numit Director General al societății pentru un nou mandat de 4 ani, aferent perioadei 09.09.2025–31.08.2029.

Prezentul raport vizează activitatea desfășurată de Directorul General pe întreg exercițiul financiar 2025, având în vedere continuitatea exercitării mandatului și responsabilităților executive în cadrul societății.

Conform contractului de mandat, principalele obligații ale Directorului General sunt următoarele:

- aducerea la îndeplinire a obiectivelor și indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari;
- elaborarea și prezentarea componentei de management a planului de administrare, în vederea realizării indicatorilor de performanță;



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

- urmărirea îndeplinirii indicatorilor specifici prevăzuți în Bugetul de Venituri și Cheltuieli aprobat;
- asigurarea și promovarea imaginii societății;
- exercitarea mandatului cu prudența și diligența unui bun administrator;
- îndeplinirea hotărârilor Adunării Generale a Acționarilor și ale Consiliului de Administrație;
- prezentarea către Consiliul de Administrație a rapoartelor privind execuția mandatului și evoluția activității societății;
- transmiterea raportărilor, fundamentărilor și informațiilor solicitate de Ministerul Finanțelor, autoritatea publică tutelară și alte instituții competente;
- urmărirea contractului de concesiune și a contractului de delegare pentru serviciul public de alimentare cu energie termică;
- elaborarea programelor de dezvoltare și investiții, în colaborare cu Consiliul de Administrație;
- respectarea legislației în vigoare, a actului constitutiv și a reglementărilor interne aplicabile societății.

II. EXECUȚIA CONTRACTULUI DE MANDAT ȘI MODUL DE ÎNDEPLINIRE A INDICATORILOR DE PERFORMANȚĂ

Prin anexele la contractul de mandat încheiate în baza Hotărârii A.G.A. nr. 7/05.12.2025 și a Hotărârii A.G.A. nr. 01/26.02.2026 au fost stabiliți indicatorii financiari, nefinanțari și de guvernanță corporativă, precum și modul de acordare a indemnizației variabile.

Activitatea Directorului General a fost orientată către menținerea echilibrului financiar, continuitatea serviciilor publice prestate, administrarea responsabilă a bunurilor aflate în concesiune, digitalizarea proceselor interne și respectarea cadrului de guvernanță corporativă.

Principali indicatori financiari aferenți exercițiului financiar 2025 se încadrează în limitele aprobate prin Bugetul de Venituri și Cheltuieli, societatea înregistrând venituri realizate în proporție de 100% și cheltuieli realizate în proporție de 98% față de prevederile bugetare. Rezultatul brut a fost cu 25% peste estimări, iar profitul net contabil a avut un grad de realizare de 122%.

Sinteza principalilor indicatori/documente de performanță pentru anul 2025:

Indicator / element evaluat	Realizare 2025	Referință / comparație	Constatare pentru evaluare
Venituri totale	7.093 mii lei	100% față de BVC 2025; +2% față de 2024	indicator bugetar realizat; activitate menținută pe trend pozitiv
Cifra de afaceri netă	6.953.460 lei	6.902.979 lei în 2024	ușoară creștere față de anul precedent
Cheltuieli totale	6.703 mii lei	98% față de BVC 2025; +3% față de 2024	cheltuieli încadrate în prevederile bugetare
Profit brut	390.411 lei	125% față de nivelul bugetat	performanță peste estimarea BVC
Profit net	295.331 lei	122% față de nivelul bugetat; 295 mii lei raportat în situațiile financiare	societatea a rămas profitabilă
Capitaluri proprii	6.797 mii lei	+3% față de 2024	poziție patrimonială solidă
Cheltuieli de capital / investiții din surse proprii	1.098 mii lei	958 mii lei lucrări de reabilitare imobile concesionate	investiții relevante în infrastructură și active utilizate în activitate



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

Grad de ocupare spații	86%	țintă strategică: peste 85%	indicator realizat, deși în scădere față de anul precedent
Profitabilitatea activității de administrare a spațiilor/imobilelor concesionate	20%	obiectiv de eficiență economică	activitatea concesionată a rămas profitabilă
Pierderi pe rețele ACM	23% în 2025	scădere de la aproximativ 50% înainte de reabilitare	efect pozitiv al investițiilor în rețele
Plăți restante	nu s-au înregistrat plăți restante la finele exercițiului	facturile în sold au fost achitate conform termenelor	echilibru financiar și disciplină la plată

Totodată, trebuie reținut că profitul net al anului 2025, deși peste nivelul bugetat, este mai redus față de profitul net al anului 2024, ca urmare a creșterii costurilor operaționale într-un ritm superior creșterii veniturilor și a constituirii de ajustări pentru deprecierea creanțelor neîncasate de la chiriași.

Principalele aspecte care necesită monitorizare în continuare sunt recuperarea creanțelor restante, menținerea gradului de ocupare a spațiilor, controlul cheltuielilor cu energia și utilitățile, precum și identificarea surselor de finanțare pentru proiectele de modernizare și eficientizare energetică.

III. EXECUȚIA COMPONENTEI DE MANAGEMENT A PLANULUI DE ADMINISTRARE

Planul de administrare al S.C. Urbana S.A. pentru perioada 2025–2029, structurat pe componenta de administrare și componenta de management, a fost aprobat prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 24/23.10.2025. Planul stabilește obiectivele strategice, direcțiile de acțiune, resursele și indicatorii de performanță financiari și nefinanciari pentru perioada mandatului.

Obiectivele strategice urmărite de Consiliul de Administrație împreună cu conducerea executivă sunt:

- desfășurarea activității societății în condiții de eficiență economică;
- modernizarea și îmbunătățirea serviciilor prestate;
- management performant și dezvoltarea resursei umane;
- responsabilitate socială și orientare către cetățean;
- asigurarea continuității prestării serviciului public de alimentare cu energie termică, cantitativ și calitativ, în condițiile legii și ale contractului de delegare;
- asigurarea unei bune guvernante corporative.

III.1. Desfășurarea activității în condiții de eficiență economică

În anul 2025, Urbana S.A. și-a menținut poziția financiară stabilă și a înregistrat o execuție bugetară echilibrată. Veniturile totale au fost realizate în proporție de 100% față de BVC, iar cheltuielile totale în proporție de 98%, ceea ce indică o administrare prudentă a resurselor și o capacitate de adaptare la evoluțiile economice ale perioadei.

Cifra de afaceri netă a crescut ușor față de exercițiul financiar precedent, de la 6.902.979 lei în 2024 la 6.953.460 lei în 2025. Veniturile au fost generate în principal din administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, administrarea fondului locativ și activitatea de producere, distribuție și furnizare a energiei termice.

Structura principalelor surse de venit a fost următoarea:



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

- administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință: 2.571 mii lei, reprezentând 37% din cifra de afaceri;
- administrarea fondului locativ: venituri din chirii de 1.897 mii lei și subvenții pentru chiria nominală aferentă locuințelor sociale de 307 mii lei, reprezentând aproximativ 31% din cifra de afaceri;
- activități conexe contractului de concesiune: 63 mii lei;
- închirierea de spații proprii în sediul social: 134 mii lei;
- activitatea de energie termică: venituri din furnizarea energiei termice de 1.033 mii lei și subvenții aferente cifrei de afaceri de 949 mii lei, reprezentând aproximativ 29% din cifra de afaceri;
- alte venituri din exploatare: 108 mii lei.

Cheltuielile totale au fost de 6.703 mii lei, reprezentând 98% din prevederile BVC. Structura acestora evidențiază ponderea cheltuielilor cu energia și apa, a cheltuielilor cu personalul și a cheltuielilor cu bunuri și servicii. În anul 2025, structura cheltuielilor a fost: 30% energie și apă, 18% bunuri și servicii, 12% impozite, taxe și vărsăminte asimilate, 29% cheltuieli cu personalul și 11% alte cheltuieli de exploatare.

Societatea nu a înregistrat plăți restante la finele exercițiului financiar, iar datoriile curente provin din activitatea curentă și au fost achitate conform termenelor de scadență.

III.2. Modernizarea și îmbunătățirea serviciilor prestate

În anul 2025, conducerea executivă a continuat procesul de modernizare și digitalizare a serviciilor oferite de societate și a proceselor interne. Site-ul societății a fost utilizat ca platformă de comunicare și acces online la servicii, inclusiv pentru plata facturilor, iar sistemul de arhivare electronică implementat funcționează integral.

În anul 2025, societatea a modernizat sistemul informatic financiar-contabil prin implementarea aplicației WinMENTOR Enterprise, cu scopul optimizării proceselor financiar-contabile, creșterii gradului de automatizare a operațiunilor și îmbunătățirii capacității de raportare și analiză financiară.

Au fost continuate acțiunile de amenajare, întreținere și reparații ale spațiilor și locuințelor aflate în concesiunea societății. Lucrările de reparații și întreținere din surse proprii au fost de 461 mii lei, la care se adaugă prime de asigurare pentru locuințe în valoare de 156 mii lei.

Obiectivele de investiții reprezentând lucrări de reabilitare la imobilele din concesiunea societății, finanțate din surse proprii, au însumat 958 mii lei, respectiv:

- reabilitare acoperiș și fațadă imobil str. Ocnei nr. 3 – 482 mii lei;
- reabilitare imobil str. Kiev nr. 21 – 74 mii lei;
- reabilitare imobil str. Bieltz nr. 81 – 80 mii lei;
- amenajare parcare str. Independenței nr. 1A – 322 mii lei.

Cheltuielile de capital din surse proprii au totalizat 1.098 mii lei, incluzând lucrările de reabilitare a imobilelor concesionate, licența WinMENTOR Enterprise, echipamente IT, alte imobilizări necorporale și imobilizări în curs.



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

III.3. Management performant și dezvoltarea resursei umane

În anul 2025, societatea a înregistrat un număr mediu de 20 de salariați cu contract individual de muncă, la care se adaugă contractul de mandat al Directorului General. Cheltuielile cu salariile și indemnizațiile aferente exercițiului financiar 2025 au fost în sumă de 1.922.542 lei, acestea încadrându-se în limitele aprobate prin Bugetul de Venituri și Cheltuieli.

Conducerea executivă a urmărit corelarea necesarului de personal cu obiectivele societății, menținerea personalului calificat și instruirea personalului pentru utilizarea aplicațiilor informatice și a mijloacelor moderne de comunicare. Implementarea sistemelor informatice și digitalizarea proceselor interne au impus continuarea formării profesionale și adaptarea fluxurilor de lucru.

Au fost urmărite evaluarea anuală a salariaților, stabilirea atribuțiilor individuale și menținerea unui sistem de recompensare corelat cu rezultatele obținute și cu posibilitățile financiare ale societății.

III.4. Responsabilitate socială și orientare către cetățean

Activitatea societății are o componentă socială importantă, prin administrarea fondului locativ al Municipiului Sibiu și prin furnizarea serviciului public de alimentare cu energie termică. În acest context, conducerea executivă a urmărit menținerea comunicării cu chiriașii, beneficiarii serviciilor și mediul de afaceri local.

Gradul de ocupare a spațiilor cu altă destinație a fost de 86% la 31.12.2025, peste pragul strategic de 85%, dar în scădere față de anul precedent, ceea ce impune menținerea măsurilor active de promovare, organizarea de licitații și adaptarea politicii de chirii în funcție de piață și de destinația spațiilor.

Societatea a continuat să monitorizeze sesizările și reclamațiile clienților privind calitatea serviciilor furnizate, inclusiv pentru activitatea centralei termice, procentul reclamațiilor încadrându-se în ținta planificată.

III.5. Asigurarea continuității serviciului public de alimentare cu energie termică

Activitățile de producere, distribuție și furnizare a energiei termice s-au desfășurat în baza Contractului de delegare nr. 1/2017. Centrala termică din str. Mirăslău nr. 41 asigură furnizarea agentului termic pentru încălzire și apă caldă menajeră către aproximativ 670 de apartamente, 14 spații comerciale și o unitate de învățământ – Liceul Economic „George Barițiu”.

În anul 2025, veniturile din furnizarea energiei termice au fost de 1.033 mii lei, iar subvențiile aferente cifrei de afaceri au fost de 949 mii lei. Activitatea de energie termică a reprezentat aproximativ 29% din cifra de afaceri a societății.

Pentru asigurarea siguranței în exploatare, au fost monitorizate planurile de întreținere și reparații, consumurile centralei și parametrii de funcționare, în colaborare cu societăți specializate. De asemenea, au fost obținute și menținute avizele și autorizările necesare desfășurării activității.

Eforturile de reabilitare a rețelelor de apă caldă menajeră au condus la reducerea pierderilor de la aproximativ 50% înainte de reabilitare la 23% în anul 2025, rezultat care



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

confirmă impactul pozitiv al investițiilor realizate și necesitatea continuării modernizării infrastructurii.

III.6. Buna guvernare corporativă

Directorul General a asigurat derularea activității societății cu respectarea cadrului legal aplicabil și a hotărârilor A.G.A. și C.A. În anul 2025, directorul a elaborat trimestrial Raportul privind execuția mandatului, schimbări semnificative în situația afacerilor și în aspecte externe care ar putea afecta performanța întreprinderii. Auditul situațiilor financiare a fost realizat de Altrix Consulting S.R.L., auditorul exprimând opinie fără rezerve. Comitetul de audit a confirmat independența auditorului față de S.C. Urbana S.A.

Activitatea de control financiar preventiv și control financiar de gestiune a fost menținută și organizată conform deciziilor interne și procedurilor aplicabile. Totodată, s-a continuat dezvoltarea sistemului de control intern managerial al societății.

IV. MODUL DE DUCERE LA ÎNDEPLINIRE A MĂSURILOR DISPUSE DE CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Directorul General a dus la îndeplinire măsurile dispuse în cadrul ședințelor Consiliului de Administrație, a prezentat informările și materialele solicitate și a asigurat fundamentarea deciziilor necesare pentru desfășurarea activității curente și pentru îndeplinirea obligațiilor de raportare ale societății.

În anul 2025, conducerea executivă a contribuit la elaborarea și aprobarea Planului de administrare 2025–2029, la întocmirea situațiilor financiare anuale, la implementarea măsurilor de digitalizare și la urmărirea execuției bugetare.

V. RECOMANDĂRI ȘI DIRECȚII DE ACȚIUNE PENTRU PERIOADA URMĂTOARE

Consiliul de Administrație apreciază că, având în vedere specificul activității Urbana S.A., performanța Directorului General nu trebuie analizată exclusiv din perspectiva creșterii veniturilor și a profitului, ci prin raportare la capacitatea de a asigura un echilibru între eficiența economică, responsabilitatea socială și stabilitatea relației cu autoritatea publică tutelara și beneficiarii serviciilor societății.

Pentru perioada următoare, Consiliul de Administrație recomandă Directorului General continuarea următoarelor măsuri:

- menținerea echilibrului între performanța economică și responsabilitatea socială, astfel încât administrarea patrimoniului și a serviciilor publice să se realizeze fără afectarea intereselor autorității publice tutelare și beneficiarilor;
- monitorizarea permanentă a sesizărilor, reclamațiilor și solicitărilor chiriașilor, cu scopul identificării rapide a problemelor recurente și soluționării acestora într-un termen rezonabil;
- actualizarea procedurilor interne privind organizarea licitațiilor pentru închirierea spațiilor, în vederea corelării acestora cu legislația actuală, cu regulile de transparență, concurență, tratament egal și cu practica administrativă actuală;



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

- clarificarea procedurală a etapelor de urmărire contractuală, respectiv verificarea respectării destinației spațiilor, plata chiriei, constituirea garanțiilor, încheierea actelor adiționale, prelungirea contractelor, încetarea contractelor și predarea-primirea spațiilor;
- întărirea cadrului contractual și procedural pentru prevenirea litigiilor, prin utilizarea unor clauze clare, actualizate și aplicabile, care să protejeze atât interesele societății, cât și interesul public al Municipiului Sibiu.
- intensificarea măsurilor de recuperare a creanțelor restante, inclusiv prin notificări, eșalonări, conciliere individuală și acțiuni în instanță, acolo unde este cazul;
- continuarea programului de reabilitare a imobilelor concesionate, în funcție de priorități tehnice și de resursele financiare disponibile.

VI. CONCLUZII

În urma analizării execuției contractului de mandat, a situațiilor financiare anuale, a modului de realizare a obiectivelor operaționale și a componentei de management a Planului de administrare, Consiliul de Administrație constată că Directorul General a asigurat în anul 2025 continuitatea conducerii executive și desfășurarea activității societății în condiții de stabilitate și eficiență economică.

Se constată, totodată, existența unor aspecte care necesită atenție sporită în perioada următoare: recuperarea creanțelor restante și scăderea gradului de ocupare a spațiilor față de anul precedent.

Consiliul de Administrație al S.C. Urbana S.A.

Președinte
Birț Teodor Ioan