

Anexa nr.1 la dispozitia nr.1809 din 11.09.2017

SCRISOARE DE AȘTEPTĂRI în procesul de recrutare pentru poziția de membru în Consiliul de administrație al societății SC LOCATIVSERV SRL

Rezumatul strategiei guvernamentale si/sau, dupa caz, locale in domeniul in care actioneaza intreprinderea publica

Strategia nationala privind accelerarea dezvoltarii serviciilor comunitare de utilitati publice, asa cum acestea sunt definite de legislatia in vigoare, a fost aprobata prin HG nr. 246/2006 pentru aprobarea strategiei nationale privind accelerarea dezvoltarii serviciilor comunitare de utilitati publice si are ca obiectiv fundamental indeplinirea angajamentelor care vizeaza domeniul serviciilor comunitare de utilitati publice pe care Romania si le-a asumat prin Tratatul de aderare la Uniunea Europeana.

Strategia nationala sta la baza fundamentarii, elaborarii si implementarii Planului multiannual de dezvoltare a serviciilor comunitare de utilitati publice care are scopul de a asigura extinderea, modernizarea si eficientizarea furnizarii serviciilor comunitare de utilitati publice si a infrastructurii tehnico-edilitare aferente acestora la standarde europene, in conformitate cu angajamentele aplicabile serviciilor comunitare de utilitati publice, asumate de Romania prin Tratatul de aderare la Uniunea Europeana, semnat de Romania la Luxemburg la 25 aprilie 2005, ratificat prin Legea nr. 157/2005

Romania a considerat ca directia strategica adecvata este reprezentata de promovarea proiectelor regionale majore de investitii in infrastructura, dublate de regionalizarea utilitatilor ca element cheie in imbunatatirea calitatii serviciilor si a eficientei costurilor de capital si de operare si tintind indeplinirea obiectivelor de mediu si asigurarea viabilitatii investitiilor si a operarii sistemelor.

I. Introducere

Necesitatea implementarii guvernantei corporative in intreprinderile publice are la baza ratiuni economice intrucat intreprinderile publice din Romania sunt un vector important de redresare economica si echilibrare a bugetului de stat, functionalitatea, solvabilitatea si lichiditatea acestor societati avand o larga influenta asupra ansamblului economiei, prin efectul de multiplicare.

Intreprinderile publice sunt un segment important al economiei nationale si prin activitatea si rezultatele lor financiare, au influenta asupra stabilitatii si dezvoltarii economice a tarii.

Statul isi poate imbunatati considerabil rolul de actionar printr-o politica rationala, prudenta si axata pe rezultate in administrarea participatiilor in economie si mai ales printr-un cadru adecvat de guvernanta corporativa.

Managementul profesionist al tuturor intreprinderilor publice, se face, aplicand legislatia in vigoare in domeniul guvernantei corporative, dar si cele mai bune practice in domeniu, reprezinta un obiectiv cheie.

Pornind de la obligatiile asumate in fata organismelor internationale, dar si de la premisa ca eficienta unei intreprinderi publice depinde, in mod determinant, de performanta managementului acesteia, Guvernul Romaniei a adoptat in noiembrie 2011, ordonanta de urgenta privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice OUG nr. 109/2011, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr.111/2016 si Normele metodologice de aplicare aprobate prin HG nr. 722/2016, care reglementeaza printre altele stabilirea conditiilor in care sunt selectati administratorii si managerii societatilor publice precum si regulile care sa asigure transparenta politicii de actionariat a statului.

In acest sens, Primaria Municipiului Piatra Neamt publica prezenta Scrisoare de asteptari, document de lucru care stabileste performantele asteptate de la organele de administrare ale societatii comerciale SC Locativserv SRL.

Prezentul document a fost elaborat in conformitate cu dispozitiile OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice, cu dispozitiile art. 25 alin. 1 din Normele metodologice pentru stabilirea criteriilor de selectie, de intocmire a listei scurte de pana la 5 candidati pentru fiecare post, a clasamentelor acestora, a procedurii privind numirile finale, precum si a altor masuri necesare implementarii prevederilor Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice, coroborat cu prevederile din HCL 160/29.06.2017, privind aprobarea declansarii procedurii de selectie pentru membrii consiliului de administratie ale societatilor comerciale in care unitatea administrativ teritoriala are calitatea de actionar.

II. Domeniul de activitate . Legislatie specifica. Structura actionariatului

SC Locativserv SRL este persoana juridica romana, cu sediul in localitatea Piatra.Neamt, jud.Neamt, str.Cuejdi nr.1B, infiintata in baza HCL 212/26.03.2008 si a Legii nr.31/1990, Legea societatilor comerciale republicata si actualizata, avand ca obiect principal de activitate : "administrare imobile pe baza de comision sau contract."

Capitalul social al societatii este in valoare de 50.200,00 lei, compus dintr-un numar de 5.020 parti sociale cu o valoare nominala de 10,00 lei/parte sociala.

Actionarul majoritar al societatii este Consiliul Local al Municipiului P.Neamt, care detine 99,90% din capitalul social, respective 5.015 parti sociale.

Actionari minoritari sunt:

- SC Urban SA- care detine 0,06% din capitalul social, respectiv 3 parti sociale
- SC Publiserv SRL care detine 0.04% din capitalul social, respectiv 2 parti sociale;

III. Consiliul de Administratie

Consiliul de Administratie este format din 5 membri care va fi condus de un membru ales din randul acestora.

Societatea este administrata in sistem unitar.

Delegarea atributiilor de conducere, in limitele prevazute de lege sunt atribuite Directorului General, ceea ce impune ca majoritatea membrilor Consiliului de Administratie sa fie formata din administratori neexecutivi si independent, in sensul art.138" 2 din Legea 31/1990 a societatilor republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Atributiile consiliului de administratie sunt cele legate de stabilirea directiilor principale de activitate si dezvoltare a societatii, a obiectivelor pentru directorii societatii, urmarirea si evaluarea activitatii acestora prin raportare la prevederile contractelor de mandat si a componentei de management din planul de administrare.

Consiliul de Administratie are urmatoarele competente de baza :

- avizeaza proiectul bugetului de venituri si cheltuieli;
- supune anual adunarii generale a asociatilor, in termen legal, incheierea exercitiului financiar pentru anul precedent;
- elaboreaza si supune spre aprobarea adunarii generale a asociatilor strategia de dezvoltare a societatii parte integranta a planului de management;
- aproba investitiile societatii, in limita competentelor stabilite de adunarea generala a asociatilor prin actul constitutiv;
- stabileste directiile principale de activitate si dezvoltare a societatii;
- stabileste politicile contabile si sistemului de control financiar, precum si aprobarea planificarii financiare;
- numeste si revoca directorii si stabileste remuneratia acestora;

- supravegheaza activitatea directorilor si evalueaza activitatea acestora prin raportare la prevederile contractului de mandat si a planului de management;
- aproba tarife pentru prestatii si servicii auxiliare contractelor de prestari servicii;
- aproba scoaterea din functiune, casarea si valorificarea unor bunuri materiale in conditiile legii;
- aproba structura organizatorica a societatii;

Fiecarui membru al Consiliului de administratie ii este cerut sa inteleaga pe deplin responsabilitatile consiliului, sa aiba viziune pe termen lung si sa ofere contributii valoroase sa arate dedicatie pentru imbunatatirea continua a societatii, integritate, independenta, probitate . Componenta consiliului se stabileste in asa fel incat membrii sai, in ceea ce priveste relatia dintre managementul executiv, sa actioneze independent si critic, iar membrii consiliului sa se completeze unul pe celalalt. Consiliul va avea o componenta mixta si echilibrata in ceea ce priveste experienta profesionala, asigurand o diversitate a expertizei si experientelor la nivelul intregului consiliu. Fiecare membru al consiliului trebuie sa aiba calificarea necesara pentru a evalua operatiunile si politicile societatii.

Asteptarile generale ale Asociatilor cu privire la Consiliul de administratie si conducerea executiva a societatii

Diversificarea veniturilor

Membrii Consiliului de Administratie impreuna cu conducerea executiva trebuie sa asigure ca societatea sa continue si sa se concentreze pe cresterea veniturilor pe diversificarea activitatii si atragerea de clienti noi.

Consiliul de administratie impreuna cu conducerea executiva trebuie sa gestioneze aceasta diversificare cu atentie pentru a se asigura ca nu deviaza de la obiectivele stabilite de actionari.

Managementul riscului

Consiliul de administratie impreuna cu conducerea executiva trebuie sa identifice principalii indicatori de risc cu referire la activitatea societatii sa ii monitorizeze permanent in scopul de a reduce graficul de expunere al societatii la efectele unor riscuri(economico-financiare, contabile ,comerciale, juridice, patrimoniale,operationale)

Responsabilitate sociala

Societatea va trebui sa mentina si sa dezvolte o cultura a responsabilitatii sociale bazata pe etica in afaceri, respect pentru drepturile clientilor, echitate sociala si economics, corectitudine in relatiile de munca, transparenta fata de autoritatile publice, integritate si investitii in comunitate.

Serviciile societatii trebuie sa fie orientate spre indeplinirea tuturor cerintelor si asteptarilor indreptatite ale partilor interesate.

Consiliul de administratie si conducerea executiva trebuie sa continue dialogul social cu reprezentantii sindicatului si sa incerce sa mentina o relatie bazata pe incredere reciproca si deschidere fata de solicitarile acestora.

Calitatea si siguranta serviciilor prestate.

Asociatii societatii sunt constienti de importanta societatii precum si de calitatea sigurantei serviciilor prestate/asigurate de catre acesta catre terti. In consecinta recomandam Consiliului de Administratie ca, impreuna cu conducerea executiva sa se asigure ca informatiile sunt realizate si transmise la timp catre beneficiari.

IV. Obiective strategice :

- Recuperarea creantelor scadente cu prioritate;
- Largirea gamei de prestari servicii catre locatari in conditiile legii;
- Gestionarea eficienta a suprafetelor ce sunt destinate inchirierii;
- Consolidarea si mentinerea pe piata concurentiala a prestatorilor de servicii pe care le efectuam;

– Administrarea in cele mai bune conditii a unitatilor locative, a obiectivelor Mall Forum Center si Sala Polivalenta

Autoritatea publica tutelara isi propune urmatoarele obiective strategice :

A) Eficienta economica

- a) Optimizarea permanenta a costurilor, astfel incat atingerea performantelor dorite si a nivelului serviciilor cerute de consumatori sa se realizeze cu costuri minime pentru acestia
- b) Recuperarea integrala a cheltuielilor din veniturile incasate
- c) Eficientizarea procedurilor si proceselor interne
- d) Promovarea unei metodologii de stabilire a tarifelor, astfel incat sa se asigure autofinantarea costurilor de exploatare, modernizare si dezvoltare, conform principiului eficientei costului si a calitatii maxime in functionare, luand in considerare si gradul de suportabilitate al populatiei

B) Modernizarea si imbunatatirea serviciilor prestate

- a) Actiuni (masuri) ca urmare a sesizarilor si feed-backului primit
- b) Informarea corecta si cuprinzatoare a clientilor
- c) Cresterea calitatii si diversificarea serviciilor prestate
- d) Asigurarea dezvoltarii durabile si cresterea flexibilitatii organizatiei
- e) Extinderea ariei de operare si diversificarea ofertei de servicii catre client
- f) Imbunatatirea serviciului din punct de vedere al calitatii prin dezvoltarea si introducerea de tehnologii noi
- g) Modernizarea si reabilitarea infrastructurii, in beneficiul populatiei si al mediului din judetul Neamt in scopul indeplinirii obligatiilor

C) Orientare catre client

- a) preocupare permanenta pentru cresterea gradului de incredere al beneficiarilor si pentru asigurarea unei transparente legata de actiunile intreprinse
- b) imbunatatirea calitatii vietii populatiei care traieste in zona deservita, prin asigurarea permanenta a serviciilor la nivelul standardelor europene

D) Grija pentru mediu

- a) Gestionarea rationala a resurselor naturale
- b) Eliminarea aspectelor cu impact negativ asupra mediului;
- c) Educarea beneficiarilor cu privire la aspecte de mediu

E) Competenta profesionala

- a) Perfectionarea sistemului de munca si management, cu respectarea permanenta a cadrului legislativ actual si a tuturor reglementarilor legale in vigoare
- b) Crearea unui mediu favorabil invatarii in companie si sprijinirea angajatilor in a-si dezvolta capacitatea de a folosi tehnici si proceduri moderne prin oferirea de oportunitati materiale si de training
- c) Instruirea permanenta a personalului, pentru cresterea gradului de profesionalism

F) Obiectivele activitatilor de baza si ale activitatilor conexe

- a) eficienta economica si cresterea calitatii serviciilor
- b) satisfacerea clientilor prin imbuntatirea calitatii serviciilor asigurate chiriasilor/proprietarilor

G) Obiective si criterii de performanta

- a) evolutia volumului de activitate;
- b) dezvoltarea serviciilor in zonele limitrofe din Municipiului Piatra Neamt;
- c) cresterea satisfactiei clientilor si reducerea numarului de reclamatii/sesizari

Planul de Administrare elaborat de viitorul Consiliu de Administratie al societatii va include modul de realizare a *obiectivelor de performanta*, respectiv:

- Indeplinirea obligatiilor catre Bugetul de stat si Bugetul asigurarilor sociale de stat si fonduri speciale;
- Indeplinirea obligatiilor catre Bugetele locale ale Unitatilor Administrativ Teritoriale cuprinse in Contractul de prestari servicii

Viziunea strategica cu privire la misiunea si obiectivele societatii:

Asociatul majoritar asteapta ca managementul societatii sa fie orientat spre dezvoltarea afacerii in conditii de profitabilitate, sa urmareasca permanent stabilirea unui echilibru intre calitatea lucrarilor si serviciile realizate, protectia mediului si securitatea angajatilor.

Asociatii se asteapta ca managementul societatii sa fie orientat spre realizarea obiectivului strategic al societatii care este reprezentat de consolidarea si dezvoltarea pozitiei pe piata concurentiala a prestatorilor de servicii imobiliare si care se bazeaza pe urmatoarele elemente fundamentale:

- imbunatatirea calitatii serviciilor prestate clientilor chiriasi/proprietari;
- cresterea profitabilitatii societatii.

V. Indicatori de performanta:

Planul de administrare al societatii va cuprinde modul de realizare a urmatorilor indicatori de performanta, respectiv:

- Indeplinirea obligatiilor catre bugetul de stat si bugetul asigurari sociale de stat;
- Cresterea eficientei economice a societatii (rata eficientei economice);
- Cresterea profitului brut (rata profitului brut);

- creșterea productivității muncii (venituri din exploatare/nr. mediu de salariați);
- reducerea cheltuielilor la 1000 lei venituri.

VI. Politica de dividende/investiții

Societatea Locativserv trebuie să aloce resurse financiare în vederea întretinerii unităților locative conform prevederilor contractuale, să realizeze investițiile programate și să realizeze o planificare a acestora conform anexelor la Bugetul de venituri și cheltuieli.

Potrivit O.G. nr. 64/30.08.2001 privind repartizarea profitului la societățile naționale, companiile naționale și societățile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat, precum și regiile autonome, cu modificările și completările ulterioare, destinațiile repartizării profitului sunt:

- Rezerve legale
- Alte rezerve reprezentând facilități fiscale prevăzute de lege;
- Acoperirea pierderilor contabile din anii precedenți, cu excepția pierderii contabile reportate provenite din ajustările cerute de aplicarea IAS 29 "Raportarea financiară în economiile hiperinflaționiste" potrivit Reglementărilor contabile conforme cu Standardele internaționale de raportare financiară și Reglementărilor contabile armonizate cu Directiva Comunității Economice Europene nr. 86/635/CEE și cu Standardele Internaționale de Contabilitate aplicabile instituțiilor de credit;
- alte repartizări prevăzute de lege;
- participarea salariaților la profit; societățile naționale, companiile naționale și societățile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat, precum și regiile autonome care s-au angajat și au stabilit prin bugetele de venituri și cheltuieli obligația de participare la profit, ca urmare a serviciilor angajaților lor în relație cu acestea, pot acorda aceste drepturi în limita a 10% din profitul net, dar nu mai mult de nivelul unui salariu de bază mediu lunar realizat la nivelul agentului economic, în exercitiul financiar de referință;
- minimum 50% varsăminte la bugetul de stat sau local, în cazul regiilor autonome, ori dividende, în cazul societăților naționale, companiilor naționale și societăților comerciale cu capital integral sau majoritar de stat;
- profitul nerepartizat pe destinațiile prevăzute la lit. a)-f) se repartizează la alte rezerve și constituie sursă proprie de finanțare, putând fi redistribuit ulterior sub formă de dividende sau varsăminte la bugetul de stat sau local în cazul regiilor autonome.

VII. Dezideratele autoritatii publice tutelare si ale actionarilor cu privire la comunicarea cu organele de administrare si conducere ale intreprinderii publice

Comunicarea dintre organele de administrare si conducere ale Societatii, Autoritatea publica tutelara si actionariat se face conform prevederilor OUG 109/2011, cu modificarile si completarilor ulterioare si HG nr. 722/0/2016.

Actionarii se angajeaza la intarirea raspunderii strategice, la imbunatatirea gestionarii activelor companiei si la clarificarea asteptarilor lor cu privire la intreprinderea publica.

Aceste prioritati sunt posibile prin imbunatatirea comunicarii bidirectionale intre administratori si actionari, pentru a sprijini o intelegere a asteptarilor actionarilor, a prioritatilor guvernamentale, a nivelurilor de responsabilitate si a alinierii cu prioritatile strategice ale intreprinderii publice.

Ca atare, este important ca ambele niveluri sa se tina reciproc informate cu privire la orice aspecte cu impact material asupra intreprinderii publice si/sau asupra intereselor actionarilor, inclusiv informatii cu privire la riscurile privind indeplinirea planurilor de administrare.

Consiliul de administratie va redacta, transmite si publica rapoarte semestriale si anuale cu privire la indeplinirea indicatorilor de performanta si a planului de administrare.

Comunicarea dintre autoritatea publica tutelara, actionari si intreprinderea publica se face periodic, vizand in principal, dar fara a se limita, gradul de indeplinire a obiectivelor si evolutia indicatorilor de performanta.

In cazul imposibilitatii/abaterii de la indeplinirea obiectivelor si a indicatorilor de performanta stabilite in contractele de mandate, membrii Consiliului de administratie au obligatia de a notifica in scris autoritatea publica tutelara si actionarii, cu privire la cauzele care au determinat nerealizarea si impactul asupra obiectivelor si indicatorilor de performanta.

VIII. Asteptarile autoritatii publice tutelare in domeniul eticii, integritatii si guvernantei corporative au drept fundament cateva valori si principii care trebuia sa guverneze comportamentul etic si profesional al administratorilor executivi si neexecutivi precum si al directorilor societatii :

1. ***Etica manageriala*** : toti directorii si administratorii societatii vor respecta Codul de etica. Mai mult, vor lua si aplica decizii care impacteaza angajatii, tinand cont de recompensarea identica pentru contributie identica un principiu universal de etica manageriala. In plus, managerii si administratorii vor actiona intotdeauna in favoarea intereselor societatii.

2. **Profesionalismul** : Toate atributiile de serviciu care revin directorilor, administratorilor executivi si neexecutivi ai societatii trebuie indeplinite cu maxim de eficienta si eficacitate, la nivelul de competenta necesar si in cunostinta de cauza in ceea ce priveste reglementarile legale ; directorii si administratorii vor depune toate diligentele pentru cresterea continua a nivelului lor de competenta si pentru cresterea nivelului de competenta al angajatilor societatii
3. **Impartialitate si nediscriminare** : principiu conform caruia directorii, administratorii executivi si neexecutivi ai societatii sunt obligati sa aiba o atitudine obiectiva, neutra fata de orice interes politic, economic, religios sau de alta natura, in exercitarea atributiilor functiei; directorilor si administratorilor le este interzis sa solicite sau sa accepte, direct sau indirect, vreun avantaj ori beneficiu moral sau material, sau sa abuzeze de functia pe care o au
4. **Libertatea de gandire si exprimare** : principiu conform caruia directorul sau administratorul poate sa-si exprime si sa-si fundamenteze opiniile, cu respectarea ordinii de drept si a bunelor moravuri.
5. **Onestia, cinstea si corectitudinea** : principiu conform caruia administratorul in exercitarea mandatului trebuie sa respecte, cu maxima seriozitate, legislatia in vigoare.
6. **Deschiderea si transparenta** : principiu conform caruia activitatile directorilor si a administratorilor, in exercitarea functiilor lor sunt publice si pot fi supuse monitorizarii
7. **Confidentialitatea** : principiu conform caruia directorii si administratorii trebuie sa garanteze confidentialitatea informatiilor care se afla in posesia lor.

In conformitate cu OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice, republicata, cu modificari si completari ulterioare, activitatea organelor de conducere trebuie sa fie transparenta si accesibila, garantand o buna comunicare.

In materia eticii, integritatii si a guvernantei corporative, administratorii au urmatoarele competente si obligatii :

- De elaborare a codului de etica si de respectare a acestuia
- De denuntare a conflictelor de interese

La data inceperii urmaririi penale pentru oricare dintre administratori, pentru infractiuni prevazute in art.6 din Legea nr 31/1990 cu modificarile si completarile ulterioare, mandatul acestuia se va suspenda de drept, fara a fi necesare alte notificari.

Actionarul se asteapta sa se acorde o importanta deosebita implementarii codului de etica care stabileste principiile si standardele de conduits care reglementeaza situatiile privind conflictele de interese si incompatibilitate la nivelul societatii, inclusiv la nivelul consiliului de administratie.

Consiliului de administratie i se cere: intelegerea principiilor si practicilor de guvernanta corporativa, inclusiv, dar nu limitat la rolurile si responsabilitatile directorilor, luarea deciziilor, gandire strategica si previziuni, monitorizarea performantei, precum cunoasterea din interior a bunelor practici de guvernanta a societatii;

Avand in vedere ca politicile adecvate de audit si control intern contribuie semnificativ la buna functionare a societatii, se sublinaza necesitatea revizuirii de catre Consiliul de Administratie a sistemelor de audit si control intern, asigurand si mentinand sisteme corespunzatoare de raportare financiara, audit intern, control intern si de gestiune a riscului.

IX. Asteptari ale autoritatii publice tutelare si actionarilor, dupa caz, privind cheltuielile de capital, reducere de cheltuieli si alte aspecte ale afacerii

Asteptarile autoritatii publice tutelare si ale actionarilor cu privire la cheltuielile de capital si reducerile acestora sunt :

- aprobarea cheltuielilor viitoare de capital necesare indeplinirii obiectivelor societatii cu respectarea legislatiei in vigoare privitoare la fundamentarea, aprobarea investitiilor publice, respectarea legislatiei privind achizitiile publice si a dispozitiilor legale privind protectia mediului

- luarea masurilor necesare pentru achitarea, cu prioritate, a obligatiilor la bugetul de stat, local, la bugetul asigurarilor sociale de stat, a masurilor pentru prevenirea inregistrarii de plati restante catre furnizori si, implicit, inregistrarea de cheltuieli suplimentare – majorari de penalitati de intarziere, dobanzi, etc.

- imbunatatirea procedurilor de colectare a creantelor care sa se adreseze consumatorilor cu vointa redusa de plata

- implementarea metodelor corespunzatoare pentru cresterea gradului de satisfacere a exigentelor beneficiarilor

- implementarea masurilor corespunzatoare pentru reducerea costurilor, pentru cresterea productivitatii muncii si cresterea performantelor societatii

- masuri de administrare optima a infrastructurii

Prioritati specifice pentru mandatul de 4 ani pe perioada 2017-2021

Prioritatea specifica pentru mandatul de 4 ani o reprezinta orientarea spre clienti (chiriasi/propietari) si managementul eficient al activitatii desfasurate.

Pentru perioada 2017-2021 se asteapta ca indeplinirea obiectului principal de activitate sa se desfasoare cu costuri minime si in conditii de eficienta operationala si organizationala.