

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

Introducere

Necesitatea implementării guvernantei corporative în întreprinderile publice are la bază rațiuni economice, întrucât întreprinderile publice din România sunt un vector important de redresare economică și echilibrare a bugetului de stat, funcționalitatea, solvabilitatea și lichiditatea acestor societăți având o largă influență asupra ansamblului economiei, prin efectul de multiplicare.

Întreprinderile publice sunt un segment important al economiei naționale și prin activitatea și rezultatele lor financiare, au influență asupra stabilității și dezvoltării economice a țării.

Statul își poate îmbunătăți considerabil rolul de acționar printr-o politică rațională, prudentă și axată pe rezultate în administrarea participațiilor în economie și mai ales printr-un cadru adecvat de guvernanta corporativă. Managementul profesionist al tuturor întreprinderilor publice, se face, aplicând legislația în vigoare în domeniul guvernantei corporative, dar și cele mai bune practice în domeniu. Pornind de la obligațiile asumate în fața organismelor internaționale, dar și de la premisa că eficiența unei întreprinderi publice depinde, în mod determinant, de performanța managementului acesteia, Guvernul României a adoptat în noiembrie 2011, Ordonanța de Urgență privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice nr. 109/2011, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.111/2016 și Normele metodologice de aplicare aprobate prin HG nr. 722/2016, care reglementează, printre altele, stabilirea condițiilor în care sunt selectați administratorii și managerii societăților publice, precum și regulile care să asigure transparența politicii de acționariat a statului.

Prezentul document a fost întocmit în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, și ale Hotărârii Guvernului nr.722/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din OUG nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice.

Scrisoarea de așteptări reprezintă un document de lucru, care exprimă așteptările Municipiului Piatra Neamț, în calitate de autoritate publică tutelară, în ceea ce privește administrarea și conducerea societății SC Locativserv SRL.

Rolul Scrisorii de așteptări este acela de a reflecta viziunea și performanțele așteptate de autoritatea publică tutelară, acționar majoritar, precum și de a prezenta politica autorității publice tutelare privind asigurarea serviciului public de administrare a imobile pe bază de tarife sau contract

I. Cadrul legal

Activitatea societății este reglementată prin legislația specifică, după cum urmează:

- OUG nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din O.U.G. nr.109/2011;
- Legea nr. 31/1990 privind societățile, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 111 din 27 mai 2016 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice

II. Rezumatul strategiei guvernamentale și/sau, după caz, locale în domeniul în care acționează întreprinderea publică

Strategia națională privind accelerarea dezvoltării serviciilor comunitare de utilități publice, așa cum acestea sunt definite de legislația în vigoare, a fost aprobată prin HG nr. 246/2006 pentru aprobarea strategiei naționale privind accelerarea dezvoltării serviciilor comunitare de utilități publice și are ca obiectiv fundamental îndeplinirea angajamentelor care vizează domeniul serviciilor comunitare de utilități publice pe care România și le-a asumat prin Tratatul de aderare la Uniunea Europeană.

Strategia națională stă la baza fundamentării, elaborării și implementării Planului multiannual de dezvoltare a serviciilor comunitare de utilități publice care are scopul de a asigura extinderea, modernizarea și eficientizarea furnizării serviciilor comunitare de utilități publice și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente acestora la standarde europene, în conformitate cu angajamentele aplicabile serviciilor comunitare de utilități publice, asumate de România prin Tratatul de aderare la Uniunea Europeană, semnat de România la Luxemburg la 25 aprilie 2005, ratificat prin Legea nr. 157/2005.

România a considerat că direcția strategică adecvată este reprezentată de promovarea proiectelor regionale majore de investiții în infrastructura, dublate de regionalizarea utilităților ca element cheie în îmbunătățirea calității serviciilor și a eficienței costurilor de capital și de operare și ținând îndeplinirea obiectivelor de mediu și asigurarea viabilității investițiilor și a operării sistemelor.

III. Viziunea generală a autorității publice tutelare și a acționarilor cu privire la misiunea și obiectivele întreprinderii publice

SC Locativserv SRL este persoana juridică română, cu sediul în localitatea Piatra Neamț, jud.Neamț, str.Cuiejdi, nr.1B, înființată în baza Hotărârii Consiliului Local nr.212/26.03.2008 și a Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale republicată și actualizată.

Administrarea imobilelor pe bază de tarife și contract (Cod CAEN 6832), precum și activități imobiliare pe bază de comision sau contract (Cod CAEN 683) reprezintă activitățile principale ale societății SC Locativserv SRL.

Conform prevederilor actului constitutiv, SC Locativserv SRL a adoptat sistemul unitar de administrare, alcătuit din Consiliu de Administrație și Director.

Actul constitutiv și reglementările interne conțin prevederi privind rolul și atribuțiile acestor organe de administrare și conducere, precum și delimitarea clară între responsabilitățile și atribuțiile acestora.

Ne așteptăm ca operațiunile întreprinderii publice SC Locativserv SRL să contribuie la promovarea unor standarde ridicate profesionale și de calitate privind resursele umane și serviciile prestate.

Vom ține în permanență legătura cu consiliul cu privire la maximizarea valorii afacerii prin îmbunătățirea performanței și un management eficace al capitalului.

Misiunea întreprinderii publice, constă în consolidarea și dezvoltarea poziției pe piața concurențială a prestatorilor de servicii imobiliare și se bazează pe următoarele elemente fundamentale:

- îmbunătățirea calității serviciilor prestate clienților chiriași/prorietari;
- creșterea profitabilității societății.

IV. Mențiunea privind încadrarea întreprinderii publice în una dintre următoarele categorii de scopuri ale întreprinderii publice, respectiv comercial, de monopol reglementat sau serviciu public

În calitatea sa de întreprindere publică, în sensul prevederilor OUG nr.109/2011 privind governanța corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, SC Locativserv SRL funcționează sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț și acționează ca o companie care livrează servicii publice.

SC Locativserv SRL asigură administrarea imobilelor aparținând ANL, Primăriei Piatra Neamț, administrarea imobilelor aparținând unor asociații de proprietari, administrarea Sălii Polivalente din Municipiul Piatra Neamț (contractul a încetat de drept în luna iunie 2020 și nu a mai fost prelungit), a Clădirii Mall Forum Center, precum și activități de exploatare, service, întreținere, reparații și RSVTI desfășurate de către personalul de deservire și de către personalul tehnic de specialitate autorizat ISCIR.

Capitalul social al societății este în valoare de 50.200 lei, compus dintr-un număr de 5.020 părți sociale cu o valoare nominală de 10 lei/parte socială, din care:

- asociatul Municipiul Piatra Neamț, deține 5015 părți sociale, reprezentând 99.90% din capitalul social;
- asociatul Compania Municipală de Investiții Urban SA deține 3 părți sociale, reprezentând 0,060% din capitalul social;
- asociatul SC Publiserv SA deține 2 părți sociale, reprezentând 0.040% din capitalul social.

V. Obiectivele întreprinderii publice

Autoritatea publică tutelară se așteaptă ca managementul societății să fie orientat spre respectarea principiilor de management corporativ în vederea dezvoltării întreprinderii publice în condiții de profitabilitate, de maximizare a eficienței și eficacității activității, de calitate superioară a serviciilor realizate, de protecție a mediului și de asigurare a securității și sănătății lucrătorilor.

1. Obiective strategice

În vederea realizării obiectului de activitate, SC Locativserv SRL își asumă următoarele obiective strategice:

1. Consolidarea poziției pe piață prin furnizarea unor servicii de calitate superioară pentru client;
2. Creșterea viabilității societății în contextul unui mediu concurențial;
3. Armonizarea practicilor manageriale și de administrare cu principiile guvernantei corporative;
4. Creșterea eficienței generale a societății, prin corecta dimensionare, informare, instruire și motivare a personalului societății;
5. Asigurarea dezvoltării durabile și creșterea flexibilității societății;
6. Preocupare permanentă pentru creșterea gradului de încredere a clienților și pentru asigurarea unei transparențe legate de acțiunile întreprinse;
7. Îndeplinirea obiectului de activitate cu costuri minime și în condiții de eficiență operațională și organizațională;
8. Promovarea unui dialog deschis și continuu cu autoritățile publice, clienți și alte părți interesate;
9. Creșterea calității și accesului la serviciile publice prin eficientizarea costurilor și reducerea timpilor de furnizare a serviciilor publice.

2. Obiective generale

A. Eficiența economică

1. Optimizarea permanentă a costurilor de producție și/sau de logistică, astfel încât atingerea performanțelor dorite și a nivelului serviciilor cerute de clienți să se realizeze cu costuri minime pentru aceștia;
2. Promovarea unei metodologii de stabilire a tarifelor, astfel încât să se asigure autofinanțarea costurilor de exploatare, modernizare și dezvoltare, conform principiului eficienței costului și a calității maxime în funcționare, luând în considerare și gradul de suportabilitate al populației.

B. Modernizarea și îmbunătățirea serviciilor prestate

1. Adaptarea permanentă la cerințele utilizatorilor;
2. Extinderea ariei de operare și diversificarea ofertei de servicii către client;
3. Îmbunătățirea serviciilor oferite din punct de vedere al calității.

C. Orientare către client

1. preocuparea permanentă pentru creșterea gradului de încredere al beneficiarilor și pentru asigurarea unei transparențe legate de acțiunile întreprinse;
2. soluționarea în timp util a reclamațiilor.

D. Grija pentru mediu

1. Gestionarea rațională a resurselor;
2. Eliminarea aspectelor cu impact negativ asupra mediului.

E. Competența profesională

1. Instruirea permanentă a personalului, pentru creșterea gradului de profesionalism;
2. Perfecționarea sistemului de muncă și management, cu respectarea permanentă a cadrului legislativ actual și a tuturor reglementărilor legale în vigoare.

Planul de Administrare vizează consolidarea poziției pe piață a societății SC Locativserv SRL și păstrarea competitivității în ceea ce privește calitatea serviciilor, performanțele financiare și nivelul investițional.

Planul de administrare se va interpreta în corelare cu prevederile legislative aplicabile domeniului de activitate al societății, respectiv administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract.

Planul de Administrare elaborat de viitorul Consiliu de Administrație al societății va include modul de realizare a obiectivelor de performanță, respectiv:

- Îndeplinirea obligațiilor către Bugetul de stat și Bugetul asigurărilor sociale de stat și fonduri speciale;
- Îndeplinirea obligațiilor către Bugetele locale ale unităților Administrativ Teritoriale cuprinse în contractele de prestări servicii;
- Rambursarea creditelor contractate potrivit graficelor de plăți;
- Creșterea cifrei de afaceri;
- Abordarea și colaborarea cu parteneri de cea mai bună calitate;
- Optimizarea cheltuielilor de funcționare și reducerea cheltuielilor cu bunuri și servicii.
-

VI. Indicatori de performanță

➤ Financiar

- Creșterea cifrei de afaceri
- Creșterea profitului net
- Menținerea/creșterea lichidității generale
- Reducerea obligațiilor restante
- Plata integrală a contribuțiilor către bugetele locale
- Creșterea ratei profitului brut

➤ Manageriali

- Creșterea gradului de satisfacție a beneficiarilor privind cantitatea și calitatea serviciilor prestate
- Reducerea numărului de reclamații
- Creșterea productivității muncii

VII. Obiectul obligației și angajamentul autorității publice tutelare vizavi de modalitatea de asigurare a compensațiilor corespunzătoare sau de plată a obligației

Obiectul principal de activitate al societății constă în administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract, conform următoarelor contracte:

- contract nr.35296(8382)/18.09.2014, în baza căruia societatea asigură administrarea locuințelor din fondul ANL și din fondul Municipiului Piatra-Neamț;
- contract nr.15359/19.05.2021, în baza căruia societatea asigură servicii de exploatare, reparații și întreținere a centralelor termice a rețelelor de încălzire și servicii RSVTI aferente acestora, precum și servicii RSVTI pentru ascensoare și scări rulante;
- contract nr.29395 (9013)/10.07.2015 în baza căruia societatea asigură serviciul de întreținere și exploatare a Complexului Comercial tip Mall, din Municipiul Piatra Neamț.

Obligațiile și responsabilitățile de asigurare a compensațiilor ce ar putea surveni ca urmare a prestării serviciului public sunt cele prevăzute de legislația incident.

VIII. Așteptări în ceea ce privește politica de dividende/vărsăminte din profitul net aplicabilă întreprinderii publice

Așteptările autorității publice tutelare în ceea ce privește politica de dividend/vărsăminte din profitul net aplicabilă întreprinderii publice sunt cele prevăzute în Ordonanța Guvernului nr.64/2001 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:

- a. Rezerve legale
- b. Alte rezerve reprezentând facilitățile fiscale prevăzute de lege
- c. 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;
c¹) constituirea surselor proprii de finanțare pentru proiectele cofinanțate din împrumuturi externe, precum și pentru constituirea surselor necesare rambursării ratelor de capital, plății dobânzilor, comisioanelor și a altor costuri aferente acestor împrumuturi externe;
- d. alte repartizări prevăzute de lege;
- e. salariiilor 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 exercițiul financiar de referință;
- f. minimum 50% vărsăminte 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;
 - g. 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 vărsăminte la bugetul de stat sau local în cazul regiilor autonome.

A acționarii se așteaptă să fie menținut un echilibru între investiții și dividende. Deciziile consiliului trebuie cântărite în lumina interesului social, precum și a obiectivului de reducere a gradului de îndatorare.

Ne așteptăm să fim informați din timp de către consiliu cu privire la schimbări survenite în planificarea afacerii. În plus, acționarii se așteaptă ca politica de dividende să fie legată de îmbunătățirea performanței și reducerea costurilor.

IX. Așteptări privind politica de investiții aplicabilă întreprinderii publice

Obiectivul general al procesului actual de dezvoltare este de a crea un cadru instituțional și legal, solid și sustenabil, care să asigure structura de implementare pe termen lung a investițiilor planificate de societate.

Planul de investiții trebuie să asigure eficiența economică și potențialul câștig al societății.

Planul de investiții trebuie să ducă la îndeplinirea obiectivelor prevăzute în Planul de administrare, precum și a indicatorilor financiari și nefinanciari rezultați din Planul de administrare.

Autoritatea publică tutelară se așteaptă ca acest plan să fie elaborat în baza unei fundamentări tehnico-economice a investițiilor, care să evidențieze rentabilitatea investiției și profitul potențial pentru societate.

X. Dezideratele autorității publice tutelare și ale acționarilor cu privire la comunicarea cu organele de administrare și conducere ale întreprinderii publice

Comunicarea dintre organele de administrare și conducere ale societății SC Locativserv SRL, autoritatea publică tutelară și acționari, se va face conform prevederilor OUG 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, ale HG nr.722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din OUG nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice și a prevederilor actului constitutiv.

Astfel, comunicarea dintre autoritatea publică tutelară, acționari și întreprinderea publică se face periodic, vizând în principal, dar fără a se limita la gradul de îndeplinire a obiectivelor și la evoluția indicatorilor de performanță.

În cazul imposibilității/abaterii de la îndeplinirea obiectivelor și a indicatorilor de performanță stabiliți în contractele de mandat, membrii Consiliului de Administrație au obligația de a notifica în scris autoritatea publică tutelară și acționarii, cu privire la cauzele care au determinat nerealizarea și impactul asupra obiectivelor și a indicatorilor de performanță.

Acționarii se angajează la întărirea răspunderii strategice, la îmbunătățirea gestionării activelor societății și la clarificarea așteptărilor lor cu privire la întreprinderea publică. Aceste priorități sunt posibile prin îmbunătățirea comunicării bidirecționale între administratori și acționari, pentru a sprijini o înțelegere a așteptărilor acționarilor, a priorităților guvernamentale, a nivelurilor de responsabilitate și a alinierii cu prioritățile strategice ale întreprinderii publice.

Ca atare, este important ca ambele niveluri să se țină reciproc informate cu privire la orice aspecte cu impact material asupra întreprinderii publice și/sau asupra intereselor acționarilor, inclusiv informații cu privire la riscurile privind îndeplinirea planului de administrare.

Consiliul de administrație va redacta, transmite și publica rapoarte semestriale și anuale cu privire la îndeplinirea indicatorilor de performanță și a planului de administrare.

XI. Așteptări privind calitatea și siguranța produselor și serviciilor prestate de întreprinderea publică

Autoritatea publică tutelară urmărește ca activitatea societății SC Locativserv SRL să corespundă necesităților comunității, prin menținerea și extinderea unui mediu de afaceri sănătos, o componentă esențială în asigurarea vitalității economiei.

Managementul societății se așteaptă să fie implicat direct în menținerea, dezvoltarea și îmbunătățirea sistemului de management al calității și îmbunătățirea continuă a eficacității acestuia, asigurându-se că au fost stabilite politica în domeniul calității, obiectivele calității și menținerea resurselor necesare perfecționării sistemului de management al calității.

Consiliu de Administrație trebuie să creeze pârgurile necesare unui control eficace și unei monitorizări permanente, precum și unui răspuns pertinent și rapid în cazul oricăror incidente de calitate semnalate.

XII. Așteptările autorității publice tutelare în domeniul eticii, integrității și guvernancei corporative

Așteptările autorității publice tutelare în domeniul eticii, integrității și guvernancei corporative au drept fundament câteva valori și principii care trebuie să guverneze comportamentul etic și profesional al administratorilor executivi și neexecutivi, precum și al managerilor societății:

1) Etica managerială: toți managerii societății vor respecta Codul de etică. Mai mult, vor lua și aplica decizii care impactează angajații, ținând cont de recompensarea identică pentru contribuție identică unui principiu universal de etică managerială. În plus, managerii și administratorii vor acționa întotdeauna în favoarea intereselor societății.

2) Profesionalismul: Toate atribuțiile de serviciu care revin managerilor, administratorilor executivi și neexecutivi ai societății trebuie îndeplinite cu maximum de eficiență și eficacitate, la nivelul de competență necesar și în cunoștință de cauza în ceea ce privește reglementările legale; managerii și administratorii vor depune toate diligențele pentru creșterea continuă a nivelului lor de competență și pentru creșterea nivelului de competență al angajaților societății.

3) Imparțialitate și nediscriminare: principiu conform căruia managerii, administratorii executivi și neexecutivi ai societății sunt obligați să aibă o atitudine obiectivă, neutră față de orice interes politic, economic, religios sau de altă natură, în exercitarea atribuțiilor funcției;

managerilor și administratorilor le este interzis să solicite sau să accepte, direct sau indirect, vreun avantaj ori beneficiu moral sau material sau să abuzeze de funcția pe care o au.

4) Libertatea de gândire și de exprimare : principiu conform căruia managerul sau administratorul poate să-și exprime și să-și fundamenteze opiniile, cu respectarea ordinii de drept și a bunelor moravuri.

5) Onestia, cinstea și corectitudinea: principiu conform căruia managerul sau administratorul în exercitarea mandatului trebuie să respecte, cu maximă seriozitate, legislația în vigoare.

6) Deschiderea și transparența: principiu conform căruia activitățile directorilor și ale administratorilor, în exercitarea funcțiilor lor sunt publice și pot fi supuse monitorizării.

7) Confidențialitatea: principiu conform căruia managerii și administratorii trebuie să garanteze confidențialitatea informațiilor care se află în posesia lor.

În conformitate cu prevederile OUG nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, activitatea organelor de conducere trebuie să fie transparentă și accesibilă, garantând o bună comunicare.