

Scrisoare de așteptări a S.C. RIAL S.R.L.

Întocmită în conformitate cu cerințele Ordonanței de Urgență nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, modificată și aprobată prin Legea nr. 111/2016 și a prevederilor H.G. nr. 722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011.

Scrisoarea de așteptări reprezintă un document cu statut orientativ, un document de lucru prin care autoritatea publică tutelară, în consultare cu orice acționari reprezentând, individual sau împreună, 5% din capitalul social al întreprinderii publice, stabilește performanțele așteptate de la organele de administrare și conducere ale întreprinderii publice, precum și politica autorității publice tutelare privind întreprinderile publice care au obligații specifice legate de asigurarea serviciului public, pentru o perioadă de cel puțin 4 ani.

Prezentarea domeniului de activitate al S.C. RIAL S.R.L.

Societatea Comercială RIAL S.R.L. având sediul în Brașov str. Al. I. Cuza nr. 29 are ca acționar majoritar Consiliul Local al Municipiului Brașov; obiectul de activitate al societății fiind administrarea, vânzarea, repararea și întreținerea fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului Brașov.

SC RIAL SRL are în principal următoarele atribuții:

- Administrarea locuințelor și spațiilor cu altă destinație din fondul imobiliar al Municipiului Brașov, precum și repararea, întreținerea și vânzarea locuințelor și a spațiilor cu altă destinație din fondul imobiliar al Municipiului Brașov conform legii;
- Organizează și coordonează în condițiile stabilite de lege administrarea clădirilor și terenurilor aferente aparținând statului și Municipiului Brașov, conform legii;
- Organizează și răspunde de contractarea și urmărirea lucrărilor de întreținere și reparații curente la imobilele aflate în administrare;
- Reactualizează valorile de despăgubire încasate conform Legii nr.112/1995 pentru imobilele retrocedate în baza Legii nr.10/2001;
- Stimulează și determină utilizarea eficientă a resurselor umane și financiare de care dispune;
- Prezintă datele operative, indicatorii specifici de activitate, rapoartele de activitate periodice și alte date solicitate;
- Face inventarii anuale asupra bunurilor aparținând municipiului Brașov;
- Întocmește protocoale de predare-preluare conform Dispozițiilor Primarului emise în baza Legii nr.10/2001 și procese verbale de predare-primire conform Dispozițiilor Primarului, emise în baza unor sentințe civile, în conformitate cu legislația în vigoare și urmărește și evidențiază evoluția situațiilor juridice ale fondului imobiliar (transformări pe care le suportă imobilele din punct de vedere juridic);

I. Rezumatul strategiei guvernamentale și/sau, după caz, locale în domeniul în care acționează întreprinderea publică, inclusiv obiectivele sectoriale și fiscal-bugetare pe termen mediu și lung ale statului

Politica de dezvoltare locală ținând cont de profilul spațial al polului de creștere Brașov, de diversitatea urban-rural, precum și de ceilalți factori care pot influența procesul de dezvoltare așa cum sunt prevăzute în Strategia de dezvoltare teritorială "România policentrică 2035". Așezarea geografică a polului de creștere, relațiile existente sau potențiale cu alte zone de dezvoltare au fost și ele luate în calcul.

Pe baza unui proces de consultare, viziunea de dezvoltare a polului de creștere Brașov este definită ca model al dezvoltării durabile din regiunea centru, dezvoltare bazată pe solidaritate interteritorială, interconectivitate, competitivitate economică și coeziune socială, obiectivul strategic în domeniul de activitate al societății vizează asigurarea unei dezvoltări urbanistice echilibrate în toate comunitățile din cadrul polului de creștere, și maximizarea potențialului de dezvoltare economic prin extinderea, modernizarea și reabilitarea infrastructurii urbane, a fondului locativ și a locuințelor sociale

II. Viziunea generală a autorității publice tutelare și a acționarilor, după caz, cu privire la misiunea și obiectivele întreprinderii publice, desprinsă din strategia guvernamentală sau locală din domeniul de activitate în care operează întreprinderea publică

S.C. RIAL S.R.L. Brașov având ca obiect de activitate administrarea, vânzarea, repararea și întreținerea fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului Brașov are drept misiune extinderea ariei de deservire și asigurarea unor servicii de calitate prin:

- dezvoltarea capacității tehnice și operaționale,
- comunicarea activă cu clienții, pentru a le înțelege mai bine nevoile și așteptările,
- planificarea și furnizarea unor servicii care anticipează nevoile și așteptările clienților, la un cost rezonabil,
- creșterea operativității în remedierea avariilor și a vitezei de reacție la urgențe și sesizări,
- creșterea gradului de profesionalism al angajaților,
- îmbunătățirea performanței financiare prin minimizarea pierderilor,
- implementarea de tehnologii moderne în scopul protejării mediului înconjurător.

SC RIAL SRL are în principal următoarele obiective:

- administrarea locuințelor și spațiilor cu altă destinație din fondul imobiliar al Municipiului Brașov, precum și repararea, întreținerea și vânzarea locuințelor și spațiilor cu altă destinație din fondul imobiliar al Municipiului Brașov conform legii;
- organizează și coordonează în condițiile stabilite de lege administrarea clădirilor și terenurilor aferente aparținând statului și Municipiului Brașov, conform legii;

- organizează și răspunde de contractarea și urmărirea lucrărilor de întreținere și reparații curente la imobilele aflate în administrare;
- reactualizează valorile de despăgubire încasate conform Legii nr.112/1995 pentru imobilele retrocedate în baza Legii nr.10/2001;
- stimulează și determină utilizarea eficientă a resurselor umane și financiare de care dispune;
- prezintă datele operative, indicatorii specifici de activitate, rapoartele de activitate periodice și alte date solicitate;
- face inventarieri anuale asupra bunurilor aparținând municipiului Brașov;

Obiective strategice ale S.C. RIAL S.R.L. :

- Să fie tratată de către toți partenerii din mediul economic ca o societate profesionistă, competitivă și aliniată din punct de vedere al practicilor manageriale
- Investirea resurselor financiare proprii în vederea construirii și/sau achiziționării de unități locative proprii ce se vor tranzacționa sau închiria pe piața liberă,
- Atragerea de venituri financiare externe în vederea construirii și achiziționării de unități locative proprii,
- Asigurarea de servicii de calitate la prețuri accesibile,
- Atingerea indicatorilor de performanță anuali și creșterea rentabilității,
- Reducerea cheltuielilor prin respectarea strictă a procedurii de achiziție conform legii 98/2016.

Obiective generale de performanță:

- creșterea cifrei de afaceri
- creșterea profitului din exploatare
- creșterea productivității muncii
- asigurarea unui echilibru între încasări și plăți
- accelerarea și mărirea gradului de încasare a creanțelor curente și restante
- asigurarea unei lichidități optime, în vederea respectării termenelor de plată a datoriilor (salariați, buget, furnizori)
- menținerea unei marje de profit constant, prin identificarea și eliminarea cheltuielilor ineficiente
- creșterea salariilor prin dimensionarea corectă a numărului de personal
- creșterea gradului de satisfacție a beneficiarilor privind cantitatea și calitatea serviciilor prestate
- reducerea timpului de răspuns la sesizări

III. Încadrarea întreprinderii publice în una dintre următoarele categorii de scopuri ale întreprinderii publice, respectiv comercial, de monopol reglementat sau serviciu public

Societatea se încadrează în categoria serviciilor imobiliare. Având în vedere obiectul de activitate principal, administrarea, vânzarea, repararea și întreținerea fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului Brașov, această societate se încadrează în categoria serviciilor

imobiliare fiind persoană juridică română, cu formă juridică de societate comercială cu răspundere limitată având ca asociat unic Consiliul Local al Municipiului Braşov .

Cadrul legal de funcţionare al societăţii cuprinde prevederile legislative aplicabile trecute în revistă în continuare:

Legea nr. 31/1990 privind societăţile comerciale republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Legea nr. 111/2016 privind aprobarea OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice ,

HG 722/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă.

IV. Modalitatea de asigurare a compensaţiilor corespunzătoare sau de plată a obligaţiei de serviciu public de către autoritatea publică tutelară dacă întreprinderea publică trebuie să îndeplinească obligaţii de serviciu public

Serviciile de utilităţi publice sunt în responsabilitatea autorităţilor administraţiei publice locale sau, după caz, a asociaţiilor de dezvoltare intercomunitară cu obiect de activitate serviciile de utilităţi publice, mandatate prin hotărâri ale autorităţilor deliberative ale unităţilor administrativ-teritoriale membre. Serviciile de utilităţi publice se înfiinţează, se organizează şi se gestionează cu respectarea prevederilor legale, potrivit hotărârilor adoptate de autorităţile deliberative ale unităţilor administrativ-teritoriale, în funcţie de gradul de urbanizare, de importanţa economico-socială a localităţilor, de mărimea şi de gradul de dezvoltare ale acestora şi în raport cu infrastructura tehnico-edilitară existentă.

În organizarea, funcţionarea şi dezvoltarea serviciilor de utilităţi publice interesul general al comunităţilor locale este prioritar. Se vizează satisfacerea cât mai completă a cerinţelor utilizatorilor, protejarea intereselor acestora, întărirea coeziunii economico-sociale la nivelul comunităţilor locale, precum şi dezvoltarea durabilă a unităţilor administrativ-teritoriale.

Autoritatea delegantă este autorizată să acorde subvenţii Operatorului în următoarele cazuri:

- atunci când Autoritatea delegantă impune obligaţii specifice pentru executarea serviciului public care pot afecta echilibrul economic sau financiar al delegării;
- atunci când prestarea serviciului public necesită investiţii care, ținând cont în special de numărul utilizatorilor şi totalul investiţiilor respective, ar impune o majorare a tarifelor care ar excede limitele relevante indicate de studiile privind puterea de cumpărare (de suportare a costurilor) a utilizatorilor;

Subvenţiile nu vor fi acordate decât în cazul în care sunt permise din punct de vedere al normelor privind ajutorul de stat.

Printre alte obligaţii ale Autorităţii delegante menţionăm:

menţinerea fondului IID (Fondul de întreţinere, înlocuire şi dezvoltare);

- realizarea demersurilor necesare pentru îndeplinirea prevederilor acordurilor de împrumut subsidiar şi garanţie încheiat cu Ministerul Finanţelor Publice;
- contribuirea la fondul IID cu surse din bugetul unităţii administrative teritoriale;
- prevederea şi constituirea în bugetul propriu de surse de finanţare pentru plata obligaţiilor ce îi revin în constituirea fondului IID.

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

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:

- a) rezerve legale;
- b) alte rezerve reprezentând facilități 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 Comunităților 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) 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 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 sursa proprie de finanțare.

Profitul nerepartizat pe destinațiile prevăzute mai sus se repartizează la alte rezerve și constituie sursa proprie de finanțare.

Operatorul aplică conform contractului de delegare și a Ordonanței de urgență nr. 198/2005 privind constituirea, alimentarea și utilizarea Fondului de întreținere, înlocuire și dezvoltare pentru proiectele de dezvoltare a infrastructurii serviciilor publice care beneficiază de asistență financiară nerambursabilă din partea Uniunii Europene, impozitul pe profit, vărsăminte de profit net, toate dividendele și redevența plătite de operator trebuie returnate acestuia pentru a alimenta fondul IID.

Operatorul va utiliza fondurile mai sus menționate pentru:

- plata serviciului datoriei
- întreținere, înlocuire și dezvoltarea activelor concesionate.

Conform Ordonanței de Urgență nr.98/2005 privind constituirea, alimentarea și utilizarea Fondului de întreținere, înlocuire și dezvoltare pentru proiectele de dezvoltare a infrastructurii serviciilor publice care beneficiază de asistență financiară nerambursabilă din partea Uniunii Europene și a acordurilor de împrumut cu BERD, impozitul pe profit,

vărsămintele din profitul net, toate dividendele și redevența plătite de Operator trebuie returnate acestuia pentru a alimenta fondul liD.

Forțată de împrejurare, în prezent societatea nu distribuie dividende din profitul său, autoritatea tutelară așteaptă ca acest lucru să se schimbe odată cu noul consiliu de administrație.

VI. Așteptări privind politica de investiții aplicabilă întreprinderii publice

Societatea va implementa principii care să conducă la creșterea valorii capitalului investit prin :

- Investirea resurselor financiare proprii în vederea construirii și/sau achiziționării de unități locale proprii ce se vor tranzacționa sau închiria pe piața liberă,
- Atragerea de venituri financiare externe în vederea construirii și achiziționării de unități locale proprii.

VII. Așteptări ale autorității publice tutelare și ale acționarilor privind cheltuielile de capital și reducerile de capital

Autoritatea publică tutelară așteaptă de la S.C. RIAL SRL ca pe parcursul mandatului membrilor Consiliului de Administrație să se obțină îmbunătățiri în ceea ce privește :

- Reducerea cheltuielilor prin respectarea strictă a procedurii de achiziție conform legii 98/2016;
- Creșterea cifrei de afaceri ;
- Creșterea profitului din exploatare și acordarea de dividende către asociați,
- Asigurarea unui echilibru între încasări și plăți;
- Accelerarea și mărirea gradului de încasare a creanțelor curente și restante;
- Asigurarea unei lichidități optime în vederea respectării termenelor de plată a datoriilor (salariați, buget, furnizori);
- Menținerea unei marje de profit constant prin identificarea și eliminarea cheltuielilor ineficiente;
- Creșterea salariilor prin dimensionarea corectă a numărului de personal ;
- Creșterea gradului de satisfacție a beneficiarilor privind cantitatea și calitatea serviciilor prestate ,
- Reducerea timpului de răspuns la sesizări;

VIII. Dezideratele autorității publice tutelare și acționarilor, după caz, cu privire la comunicarea cu organele de administrare și conducere ale întreprinderii publice

Întreprinderea publică, prin grija președintelui consiliului de administrație trebuie să publice pe pagina proprie de internet, pentru accesul asociaților și al publicului, următoarele documente și informații:

- hotărârile adunărilor generale ale asociaților, în termen de 48 de ore de la data adunării;
- situațiile financiare anuale, în termen de 48 de ore de la aprobare
- raportările contabile semestriale, în termen de 45 de zile de la încheierea semestrului;
- raportul de audit anual;

- lista administratorilor și a directorilor, CV-urile membrilor consiliului de administrație și ale directorilor și nivelul remunerației acestora;
- rapoartele consiliului de administrație;
- raportul anual cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și directorilor, respectiv membrilor consiliului de supraveghere și membrilor directoratului în cursul anului financiar;
- Codul de etică, în 48 de ore de la adoptare, respectiv la data de 31 mai a fiecărui an, în cazul revizuirii acestuia.
- considerentele ce justifică orice schema de bonusuri anuale sau avantaje nebănești;
- eventualele scheme de pensii suplimentare sau anticipate;
- informații privind durata contractului, perioada de preaviz negociată, cuantumul daunelor-interese pentru revocare fără justă cauză.

Situațiile financiare anuale și raportările contabile semestriale, rapoartele consiliului de administrație sau, după caz, ale consiliului de supraveghere și raportul de audit anual sunt păstrate pe pagina de internet a întreprinderii publice pe o perioadă de cel puțin 3 ani .

Consiliul de administrație al întreprinderii publice prezintă semestrial, în cadrul adunării generale a asociațiilor, un raport asupra activității de administrare, care include și informații referitoare la execuția contractelor de mandat ale directorilor, detalii cu privire la activitățile operaționale, la performanțele financiare ale societății și la raportările contabile semestriale ale societății.

Comitetul de nominalizare și remunerare din cadrul consiliului de administrație elaborează un raport anual cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și directorilor, în cursul anului financiar. Raportul anual este prezentat adunării generale a asociațiilor care aprobă situațiile financiare anuale. Raportul este pus la dispoziția asociațiilor și cuprinde cel puțin informații privind: structura remunerației, cu explicarea ponderii componentei variabile și componentei fixe; criteriile de performanță ce fundamentează componenta variabilă a remunerației, raportul dintre performanța realizată și remunerație;

Consiliul de administrație elaborează un raport anual privind activitatea întreprinderii publice, nu mai târziu de data de 31 mai a anului următor celui cu privire la care se raportează. Raportul se publică pe pagina de internet a întreprinderii publice.

Consiliul de administrație sau directorul general, în cazul în care conducerea executivă este exercitată de directori, are obligația să transmită Ministerului Finanțelor Publice și, după caz, autorității publice tutelare, trimestrial și ori de câte ori se solicită, fundamentări, analize, situații, raportari și orice alte informații referitoare la activitatea întreprinderii publice, în formatul și la termenele stabilite prin ordine sau circulare ale beneficiarilor.

IX. Așteptări privind calitatea și siguranța produselor și serviciilor

În ceea ce privește calitatea serviciilor și a produselor societatea va respecta prevederile legale aplicabile în domeniu și va urmări implementarea Sistemului de Management Integrat. Unul din obiectivele declarate și asumate este "Menținerea și îmbunătățirea continuă a sistemului de management integrat calitate, mediu, sănătate și securitate în muncă ".

De asemenea societatea declară și își asumă ca obiectiv "Îmbunătățirea continuă a calității serviciilor prin planificarea și furnizarea unor servicii care anticipează nevoile și așteptările clienților, la un cost rezonabil. "

X. Așteptări ale autorității publice tutelare și ale acționarilor 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 organelor de conducere:

- 1. Profesionalismul:** Toate atribuțiile de serviciu care revin directorilor trebuie îndeplinite cu maximum de eficiență și eficacitate, conform competențelor deținute și în cunoștință de cauză în ceea ce privește reglementările legale;
- 2. Imparțialitatea și nediscriminarea:**, principiu conform căruia directorii sunt obligați să aibă o atitudine obiectivă, neutră față de orice interes politic, economic, religios sau de altă natură, în exercitarea atribuțiilor funcției;
- 3. Integritate morală:** principiu conform căruia directorilor le este interzis să solicite sau să accepte, direct ori indirect, pentru el sau pentru altul, vreun avantaj ori beneficiu moral sau material, sau să abuzeze de funcția pe care o are;
- 4. Libertatea gândirii și exprimării:** principiu conform căruia directorii pot să-și exprime și să-și fundamenteze opiniile, cu respectarea ordinii de drept și a bunelor moravuri;
- 5. Onestitatea, cinstea și corectitudinea:** principiu conform căruia directorii în exercitarea mandatului trebuie să respecte, cu maximă seriozitate, legislația în vigoare;
- 6. Deschiderea și transparența:** principiu conform căruia activitățile desfășurate de directori, în exercitarea funcțiilor lor sunt publice și pot fi supuse monitorizării cetățenilor;
- 7. Confidențialitatea:** principiu conform căruia directorii trebuie să garanteze confidențialitatea informațiilor care se află în posesia lor.

În conformitate cu prevederile O.U.G.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.