SCRISOAREA DE AȘTEPTĂRI

pentru membrii consiliului de administrație al societății Algorithm Residenţial S3 S.R.L.

Scrisoarea de așteptări este un document de lucru care precizează performanțele așteptate de la organele de administrare și conducere ale societății Algorithm Residenţial S3 S.R.L., precum și politica autorității publice tutelare privind această întreprindere publică ce are obligații specifice legate de asigurarea serviciilor de lucrări de construcții ale clădirilor rezidențiele și nerezidențiale în domeniul public, pentru o perioadă de cel puțin 4 ani.

Această scrisoare de așteptări a fost elaborată în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

Societatea Algorithm Residenţial S3 S.R.L. are ca obiect principal de activitate, „Lucrări de construcţii a clădirilor rezidenţiale şi nerezidenţiale”- cod CAEN 4120, cu asociat majoritar Sectorul 3 al Municipiului Bucureşti și asociat minoritar societatea Administrare Active Sector 3 SRL.

Capitolul 1
Rezumatul strategiei locale în domeniul construcțiilor, inclusiv obiectivele sectoriale şi fiscal-bugetare pe termen mediu şi lung ale unității administrativ teritoriale, Sectorul 3 al municipiului București

Strategia de dezvoltare durabilă a Sectorului 3 al municipiului București pentru perioada 2021 -2027 aprobată prin HCLS 3 nr. 146 din 24.06.2021. Prin strategia de dezvoltare durabilă a Sectorului 3 se urmărește obținerea unor rezultate care să soluționeze o parte din problemele socio-economice identificate, aducând totodată beneficii pentru întreaga comunitate. Astfel de rezultate se referă la dezvoltarea economiei locale prin valorificarea creativă a resurselor, revitalizarea spațiului urban, îmbunătățirea accesului la servicii medicale și educaționale sau dezvoltarea infrastructurii de bază. Unul din obiectivele strategice la care societatea Algorithm Residenţial S3 S.R.L. poate participa direct prin obiectul de activitate este **Dezvoltarea durabilă a Sectorului 3 și mobilitate urbană**. Acest obiectiv are mai multe obiective prioritare (proiecte) :

Obiectiv Prioritar 1: Eficientizarea energetică a clădirilor publice și a clădirilor rezidențiale: proiectele incluse aici sunt de:

- creștere a eficienței enrgetice a blocurilor din sector,
- modernizare, extindere și eficiență energetică și eficiență energetică la instituțiile de învățământ antepreșcolar și preșcolar din sector

Obiectiv Prioritar 2: Îmbunătățirea mobilității și accesibilității cu următoarele proiecte:

- piste de bicicliști și sistem de parcări biciclete
- stații de reîncărcare pentru vehicule electrice
- parcări de tip park & ride
- construirea de parcări subterane
- crearea unei mini grădini botanice cu scopul de a responsabiliza și implica cetățenii în activități de întreținere a mediului
- grădini sau spații verzi pe terasele blocurilor
- monitorizarea și menținerea calității aerului în parametrii admiși
- declararea primei sâmbete din lună ca fiind ziua curățeniei și amenajării grădinilor blocurilor - campanii de informare și conștientizare a cetățenilor cu scopul de a reduce cantitatea de deșeuri neselectate la sursă
- instalarea în sectorul 3 a semafoarelor cu semnal acustic pentru persoane nevăzătoare - revitalizare și reamenajare bulevarde
- creșterea capacității de circulație a autovehiculelor pe str. Drumul Între Tarlale (șosea cu 4 benzi)
- interconectarea rețelelor de transport auto în zona Drumul Între Tarlale, construirea a două pasaje supraterane la intersecția cu A 2 și la rondul de la Theodor Pallady

- creșterea mobilității urbane prin fluidizarea traficului pe Șoseaua Mihai Bravu, construirea a 2 pasaje subterane și lărgirea Căii Dudești pe o porțiune de 150 m
- construirea unui pasaj suprateran în zona Cățelu
- construirea unui pasaj suprateran în zona Ikea Pallady
- construirea unei parcări subterane în zona bdul Decebal
- construirea de locuințe ANL în vederea soluționării tuturor cererilor
- modernizarea/reabilitarea/extinderea rețelei de termoficare
- implementarea unui sistem de producere și stocare a energiei regenerabile pe clădirile rezidențiale din sector
- dezvoltarea și implementarea unui sistem de gazeificare a deșeurilor și extragerea hidrogenului - edificarea unei centrale de cogenerare cu energie din biomasă
- montarea pe clădirile publice de panouri fotovoltaice pentru generarea energiei electrice - amnenajarea de stații de autobuz smart, verzi

Obiectiv Prioritar 3: Revitalizarea urbană a spațiului construit și a spațiilor publice - spații verzi
- revitalizare și reamenajare stații STB
- amenajarea unui centru comercial pentru produse alimentare și nealimentare la Piața Iosif Albu (1 decembrie 1918)
- sala multifuncțională pentru activități festive la Colegiul Costin D. Nenițescu - reabilitarea clădirilor publice și a secțiilor de poliție
- proiect de dezvoltare locală integrată plasată sub responsabilitatea comunității 23 August – infrastructură
- dezvoltarea unui parc fotovoltaic și utilizarea energiei regenerabile
- implementarea unor zone urbane noi: pereți verzi, acoperișuri verzi, grădini urbane

Obiectiv Prioritar 4: Eficientizarea și modernizarea serviciilor edilitare
-centre sociale pentru susținerea persoanelor vulnerabile
- construirea unui spital de urgență în colaborare cu Ministerul Sănătății
- construire policlinici/cabinete medicale
- asigurarea condițiilor igienico - sanitare în vederea desfășurării cursurilor în siguranță în unitățile de învățământ
- implementarea unui sistem de management integrat al deșeurilor
- extinderea progresivă a mecanismului de bugetare participativă, evaluarea rezultatelor și ameliorarea continuă a procesului.

Capitolul 2

Viziunea generală a autorităţii publice tutelare cu privire la misiunea şi obiectivele întreprinderii publice desprinsă din strategia locală în domeniul de activitate al întreprinderii publice

Societatea Algorithm Residențial S3 S.R.L.va continua procesul de retehnologizare a proceselor de productie, de creștere a productivității muncii și a calității produselor și serviciilor, având ca scop eficientizarea proceselor de edificare a construcțiilor care vor constitui proiectele de investiții ale acesteia.

Consiliul de administrație al societății va urmări să creeze o ambianță propice activității pentru toti salariații societății împreună cu utilizarea eficienta a activelor societății. Obiectivele societății sunt centrate pe creșterea performanțelor de ansamblu ale societății prin realizarea indicatorilor de performanță dar și realizarea de noi investiții din surse proprii sau surse atrase care să asigure reducerea costurilor de producție și a serviciilor. Obiective stabilite pentru societate:

1. Eficiența economică:

- Optimizarea permanentă a costurilor de producție și de logistică astfel încât atingerea

performanțelor dorite și a nivelului serviciilor să se realizeze cu costuri minime - Promovarea unei politici de stabilire a prețurilor astfel încât să se asigure autofinanțarea costurilor de exploatare, modernizare și dezvoltare conform principiului eficienței costului și a calității maxime în funcționare

2. Modernizarea şi îmbunătățirea serviciilor:

- Modernizarea bazei materiale a societății care să permită derularea activităților în parametri de eficiență
- Asigurarea dezvoltării durabile și creșterea flexibilității organizației
- Extinderea ariei de operare și diversificarea ofertei de servicii către client - Îmbunătățirea serviciului din punct de vedere al calității prin dezvoltarea și introducerea de tehnologii noi

3. Orientarea către client:

- Preocupare permanentă pentru creșterea gradului de încredere al clienților și pentru asigurarea unei transparențe legată de acțiunile întreprinse

4. Competență profesională:

- Creșterea eficienței generale a companiei printr-o corectă dimensionare, informare și motivare a personalului societății
- Instruirea permanentă a personalului pentru creșterea gradului de profesionalism - Crearea unui mediu favorabil învățării în companie și sprijinirea angajaților în a-și dezvolta capacitatea de a folosi tehnici și proceduri moderne prin oferirea de oportunități materiale și de training

5. Grija pentru mediu:

- Eliminarea aspectelor cu impact negativ asupra mediului

Capitolul 3

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

Societatea Algorithm Residenţial S3 S.R.L. se încadrează în categoria societăților care acționează cu scop comercial și urmăresc să creeze valoare economică. Compania operează într-o piață concurențială ceea ce presupune adoptarea de către consiliul de administrație a unui plan de administrare care să urmărească creșterea competitivității, a profitabilității, îmbunătățirea calității activelor și a indicatorilor de risc.

Capitolul 4

Aşteptări în ceea ce priveşte politica de dividende din profitul net aplicabilă întreprinderii publice

În conformitate cu ordonanţa nr. 64/2001 privind repartizarea profitului la societăţile naţionale, companiile naţionale şi societăţile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat, precum şi la regiile autonome profitul contabil rămas după deducerea impozitului pe profit se repartizează pe următoarele destinaţii, dacă prin legi speciale nu se prevede altfel:

a) rezerve legale;

b) alte rezerve reprezentând facilităţi fiscale prevăzute de lege;

c) acoperirea pierderilor contabile din anii precedenţi, cu excepţia pierderii contabile reportate provenite din ajustările cerute de aplicarea IAS 29 «Raportarea financiară în economiile

hiperinflaţioniste», potrivit Reglementărilor contabile conforme cu Standardele internaţionale de raportare financiară şi Reglementărilor contabile armonizate cu Directiva Comunităţilor Economice Europene nr. 86/635/CEE şi cu Standardele Internaţionale de Contabilitate aplicabile instituţiilor de credit;
c[1]) constituirea surselor proprii de finanţare pentru proiectele cofinanţate din împrumuturi externe, precum şi pentru constituirea surselor necesare rambursării ratelor de capital, plăţii dobânzilor, comisioanelor şi a altor costuri aferente acestor împrumuturi externe; d) alte repartizări prevăzute de lege;
e) participarea salariaţilor la profit; societăţile naţionale, companiile naţionale şi societăţile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat, precum şi regiile autonome care s-au angajat şi au stabilit prin bugetele de venituri şi cheltuieli obligaţia de participare la profit, ca urmare a serviciilor angajaţilor lor în relaţie 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 exerciţiul financiar de referinţă;
f) minimum 50% vărsăminte la bugetul de stat sau local, în cazul regiilor autonome, ori dividende, în cazul societăţilor naţionale, companiilor naţionale şi societăţilor comerciale cu capital integral sau majoritar de stat;
g) profitul nerepartizat pe destinaţiile prevăzute la lit. a)-f) se repartizează la alte rezerve şi constituie sursă proprie de finanţare, putând fi redistribuit ulterior sub formă de dividende sau vărsăminte la bugetul de stat sau local în cazul regiilor autonome

Așteptările autorității publice tutelare, Sectorul 3 al municipiului București de la societatea Algorithm Residenţial S3 S.R.L. sunt de respectare a prevederilor legale menționate mai sus.

Capitolul 5
Aşteptări privind politica de investiţii aplicabilă întreprinderii publice

Așteptările autorității publice tutelare cu privire la politica de investiții aplicabilă întreprinderii publice Algorithm Residenţial S3 S.R.L. sunt de:
-Aprobarea cheltuielilor viitoare de capital necesare îndeplinirii obiectivelor societății cu respectarea legislației în vigoare privitoare la fundamentarea, aprobarea investițiilor publice și a dispozițiilor legale privind protecția mediului
- Luarea măsurilor necesare pentru achitarea cu prioritate a obligațiilor la bugetul de stat, local, la bugetul asigurărilor sociale de stat, a măsurilor pentru prevenirea înregistrării de plăți restante către furnizori și implicit, înregistrarea de cheltuieli suplimentare - majorări penalități de întârziere, dobânzi, etc.
- Îmbunătățirea procedurilor de colectare a creanțelor care să se adreseze clienților cu voință redusă de plată
- Implementarea metodelor corespunzatoare pentru cresterea gradului de satisfacere a exigențelor clientilor, pentru îmbunătățirea calității serviciilor furnizate
- Implementarea măsurilor corespunzătoare pentru reducerea costurilor, pentru cresterea productivității muncii si cresterea performanțelor societății
- Măsuri de administrare optimă a infrastructurii

Capitolul 6

Dezideratele autorității publice tutelare cu privire la comunicarea cu organele de administrare şi conducere ale întreprinderii publice

In cadrul consiliului de administratie si a comitetelor consultative constituite în cadrul consiliului se analizează situația financiara a companiei, perspectivele și evoluțiile, premisele și gradul de realizare a indicatorilor de eficiență și performanță stabiliți prin Planul de administrare ca instrument de conducere.

Indicatorii de performanță din Planul de administrare se raportează semestrial, stabilirea gradului de îndeplinire se face după aprobarea situațiilor financiare anuale. Membrii consiliului de administrație au obligatia sa înștiințeze acționarii în cazul în care se constată o deviere de la indicatorii de performanță stabiliți.

Membrii consiliului de administrație au obligația să întocmească și să înainteze actionarilor informatiile din raportările prevăzute de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice.

Astfel, comunicarea dintre autoritatea publică tutelară și întreprinderea publică se va face periodic, vizând în principal gradul de îndeplininire a obiectivelor și evoluția indicatorilor de performanță.

În cazul imposibilității/abaterii de la îndeplinirea obiectivelor si a indicatorilor de performanță stabiliți în contractele de mandat, membrii consiliului de administratie au obligatia de a notifica în scris autoritatea publică tutelară cu privire la cauzele care au determinat nerealizare si impactul asupra obiectivelor si indicatorilor de performanță.

Capitolul 7

Aşteptări privind calitatea şi siguranţa produselor şi serviciilor prestate de societate

Autoritatea publică tutelara Sectorul 3 al municipiului București prin Consiliul Local al Sectorului 3 se așteaptă de la viitorii administratori ai societății să își asume și să se asigure că sunt pe deplin îndeplinite funcțiile managementului calității:

a) Planificarea calității

Funcția de planificare se constituie din procesele care definesc principalele obiective ale societății în domeniul calității, resursele și mijloacele necesare realizării acestora. Planificarea obiectivelor și acțiunilor ce vor fi întreprinse pe linia calității poate fi în functie de nivelul la care sunt stabilite obiectivele, strategică și operativă.

Prin planificarea strategică sunt formulate principiile de baza, orientarile generale ale societatii in domeniul calității, care se vor regăsi în politica calității pe care o adopta conducerea superioară, iar concretizarea acestora se realizează la nivel operativ prin planificarea operațională. Tot la acest nivel se desfășoară planificarea interna si cea externă a calității societății. Planificarea internă urmărește stabilirea caracteristicilor produselor la nivelul cerințelor utilizatorilor și dezvoltarea proceselor care să facă posibilă realizarea acestor caracteristici. Prin planificarea externă se identifică clienții și se stabilesc cerințele. Informațiile necesare se obțin din studiile de marketing.

b) Organizarea activităților care asigură calitatea

Se realizează prin determinarea structurilor administrative, alocarea resurselor si aplicarea sistemelor si metodelor care vor permite realizarea calitatii propuse.

c) Coordonarea activităților prin care se asigură calitatea

Funcția este determinată de procesele prin care se armonizează deciziile și acțiunile societății și ale subsistemelor sale referitoare la calitate, în scopul realizării obiectivelor definite prin sistemul calității. Asigurarea unei coordonări eficiente este condiționată de existența unei comunicari bilaterale si multilaterale adecvate în toate procesele care vizează managementul calității.

d) Antrenarea personalului pentru realizarea obiectivelor calitatii

În acest scop conducerea societății inițiază o serie de acțiuni prin care se mobilizează întregul

personal la realizarea obiectivelor planificate în domeniul calității. Antrenarea salariaților se face prin motivare printre care primele si evidențierile pentru propunerile de îmbunătățire a calității sunt cele mai utilizate.

e) Ținerea sub control a calității

Este asigurată prin activitățile de supraveghere a desfășurării proceselor și de evaluare a rezultatelor în domeniul calității în fiecare fază a procesului de execuție a produsului/serviciului, în scopul eliminării eventualelor deficiențe și prevenirii apariției acestora în fazele următoare ale

procesului de adăugare de valoare. Standardul ISO 9000 precizează că este activitatea de examinare sistematematică efectuată pentru a cunoaște în ce măsură o entitate este capabilă să satisfacă cerințele specificate. Standardul definește și activitățile specifice de ținere sub control a calității entităților. Astfel, prin supravegherea calității se înțelege monitorizarea și verificarea continuă a stării unei entități pentru a constata modul în care cerințele specificate sunt satisfăcute. Activitatea de ținere sub control a calității poate fi apreciată și printr-un sistem de indicatori, între care mai importanți sunt: costul noncalității, ponderea produselor rebutate și a celor remediate în totalul produselor fabricate, numarul reclamațiilor de calitate etc.

f) Asigurarea calității

Activitățile întreprinse pentru asigurarea calității urmăresc realizarea unor obiective interne și externe. Astfel, activitățile desfășurate pentru asigurarea calității în interiorul societății au ca scop să ofere garanții conducerii că va fi obținută calitatea dorită. Asigurarea externă a calității se realizează în cadrul unor activități desfășurate cu scopul de a da încredere clienților că
sistemul de calitate al furnizorului permite obținerea calității cerute. Aceste activități pot fi efectuate direct de societatea în cauză, de clientul acesteia sau o alta parte în numele clientului, pentru a-l asigura pe acesta ca produsul/serviciul comandat va fi realizat și livrat in condițiile de calitate cerute.

g) Îmbunatățirea calității

Funcția se realizează prin activitățile desfășurate în fiecare fază de realizare a produsului/serviciului, în vederea îmbunatățirii performanțelor tuturor proceselor și rezultatelor acestor procese, pentru a asigura o satisfacere mai bună a nevoilor clienților, în condiții de eficiență. Se urmarește, așadar, obținerea unui nivel al calității superior celui planificat. Această funcție este considerată cea mai importantă pentru managementul calității. Tocmai de aceea standardele ISO 9000 pun un accent mare pe îmbunatățirea calității, recomandând societăților să implementeze un asemenea sistem de calitate, care să favorizeze îmbunatățirea continuă a proceselor și rezultatelor acestora. Cadrul conceptual al îmbunătățirii continue a calității, tehnicile și instrumentele care pot fi utilizate sunt cuprinse în standardul ISO 9004/2000.

Capitolul 8

Aşteptări în domeniul eticii, integrităţii şi guvernanţei corporative

Atribuțiile consiliului de administrație sunt cele prevăzute de Legea societăților nr. 31/1990, actul constitutiv al societății, contractele de mandat si legislația specifică domeniului de activitate al societății.

Așteptările autorității publice tutelare în domeniul eticii, integrității și guvernanței corporative au drept fundament câteva valori și principii care trebuie să guverneze comportamentul etic și profesional al administratorilor:

1. Etica manageriala: administratorii societății vor respecta Codul de Etica. Mai mult, vor lua si aplica decizii care impactează angajații, ținând cont de recompensarea identică pentru contribuție identică, un principiu universal de etică manageriala. În plus, administratorii vor acționa întotdeauna în favoarea intereselor societății.

2. Etica în societatea comercială: administratorii vor implementa mecanisme interne de etică,

antifraudă și anticorupție. Acestea vor avea ca scop să asigure declararea, identificarea și tratarea corectă a conflictelor de interese, monitorizarea achizițiilor, independența și transparența deciziilor, controale eficiente ale procedurilor și proceselor interne, evitarea fraudelor, mitei, foloaselor necuvenite

3. Profesionalismul: Toate atribuțiile de serviciu care revin administratorilor societății trebuie îndeplinite cu maximum de eficiență și eficacitate, la nivelul de competență necesar și în cunoștință de cauză în ceea ce privește reglementările legale; administratorii vor depune diligențele necesare pentru creșterea continua a nivelului lor de competență si pentru creșterea nivelului de competență al angajaților societății

4. Imparțialitatea și nediscriminarea: principiu conform căruia administratorii sunt obligați să aibă o atitudine obiectivă, neutră față de orice interes politic, economic, religios sau de altă natură, în exercitarea atribuțiilor funcției; administratorilor le este interzis să solicite sau să accepte, direct ori indirect, vreun avantaj ori beneficiu moral sau material, sau să abuzeze de functia pe care o dețin

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

6. Corectitudinea: principiu conform căruia administratorul în exercitarea mandatului trebuie să respecte, cu maximă seriozitate legislația în vigoare;

7. Deschiderea și transparența: principiu conform căruia activitățile administratorilor, în exercitarea functiilor lor sunt publice

8. Confidențialitatea: principiu conform căruia administratorul trebuie să garanteze confidențialitatea informațiilor care se află în posesia sa

În privința guvernanței corporative, autoritatea publică tutelară așteaptă ca administratorii să inițieze și să finalizeze demersul de implementare a unui sistem informatic integrat care să permita corelarea în timp real a informațiilor din toate zonele întreprinderii și elaborarea unor rapoarte periodice referitoare la rezultatele și performanțele societății. Acest sistem va permite monitorizarea atentă și detaliată a rezultatelor obținute și deci va permite luarea de decizii corective imediat ce se sesizează un ecart între rezultate și obiectivele stabilite.

Procesul de implementare al acestui sistem va permite și îmbunătățirea proceselor cheie ale societății.

În egală măsură, tot în sensul asigurării respectării normelor de guvernanță corporativă în societate, acționarii așteaptă ca, în cel mai scurt timp, administratorii să finalizeze implementarea sistemelor de management prin obiective de management al performanței, sisteme care permit trasabilitatea performanței individuale și de grup și responsabilizează fiecare angajat în sensul contribuirii la atingerea obiectivelor societății, securizând astfel în bună masură rezultatele societății.