

RIAL BRASOV

Nr. 334 / 27.05.2022

R A P O R T

Privind activitatea de administrare a Societății Rial S.R.L. pe anul 2021

I. CONSIDERAȚII GENERALE

Prezentul Raport privind activitatea de administrare a Societății Rial S.R.L. pe anul 2021 se întocmește în temeiul și cu respectarea prevederilor art. 56 din OUG nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare și include și informațiile cu privire la execuția contractelor de mandat ale administratorilor și directorului general, detalii cu privire la activitățile operaționale, performanțele financiare ale societății și raportările contabile semestriale

II. CONDUCEREA, ADMINISTRAREA ȘI EXECUȚIA CONTRACTELOR DE MANDAT

1. Conducerea societății

În anul 2021, conducerea societății a fost asigurată, conform Actului constitutiv, de Adunarea generală a asociaților Societății Rial S.R.L. cu respectarea prevederilor Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale și ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice.

Prin H.C.L. nr. 531/13.11.2020, în temeiul prevederilor art. 64³ din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, au fost numiți noii reprezentanți ai asociatului unic, Municipiul Brașov în Adunarea generală a asociaților Societății Rial S.R.L. în persoanele d-lor consilieri locali Iftime Mihai Ciprian și Vieriu Costel iar H.C.L nr. 27/28.01.2017 și-a încetat aplicabilitatea.

În cursul anului 2021, Adunarea generală a asociaților Societății Rial S.R.L. s-a întrunit în ședințe ordinare conform prevederilor legale în vigoare și a adoptat 15 hotărâri.

2. Administrarea societății

În ceea ce privește administrarea societății, până la începutul Semestrului I/2021, conform Capitolului V, art. 8 din Actul constitutiv, Consiliul de administrație a fost compus din 5 membri numiți de Adunarea generală a asociaților în condițiile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice și cele ale prevederilor Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale.

Conform modificărilor Actului constitutiv efectuate prin efectul H.C.L. nr. 252/30.05.2018, ultima componentă a Consiliului de administrație și-a încheiat mandatul la data de 05.02.2021, iar contractele administratorilor au expirat de drept.

Prin Hotărârea nr. 11/04.12.2020, Adunarea generală a asociaților, în temeiul prevederilor art. 29, alin. (1), (3) și (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, a hotărât demararea procedurii de selecție a membrilor Consiliului de administrație al Societății Rial S.R.L. prin autoritatea publică tutelară urmând ca, tot aceasta, să hotărască asupra numărului membrilor consiliului de administrație.

2.1. Selecția administratorilor

Prin art. 1 din H.C.L. nr. 75/2021, autoritatea publică locală a aprobat declanșarea procedurii de selecție, în vederea propunerii de membri ai Consiliului de administrație al Societății Rial S.R.L., dintre care și un reprezentant al autorității publice tutelare, iar prin art. 3 al aceleiași hotărâri s-a aprobat contractarea, de către Primăria Municipiului Brașov, a serviciilor unui expert independent, persoană fizică sau juridică, specializat în recrutarea resurselor umane, care să asiste Comisia în derularea selecției membrilor ce vor fi propuși pentru a fi numiți membri în consiliul de administrație.

Având în vedere că ultima componentă a Consiliului de administrație și-a încheiat mandatul la data de 05.02.2021 iar contractele administratorilor au expirat de drept, prin H.C.L. nr. 20/27.01.2021, astfel cum a fost republicată conform H.C.L.76/24.02.2021, s-a modificat structura Consiliului de administrație formată din 5 membri într-una compusă din 3 membri și au fost nominalizați trei candidați pentru funcția de administratori provizorii, respectiv Gheorghe Alexandru Cosmin, Cojocă Roxana și Oprea Maria Marcela.

Prin Hotărârea nr. 2/11.03.2021, Adunarea generală a asociaților Societății Rial S.R.L. a desemnat ca membri provizorii în Consiliul de administrație persoanele propuse prin hotărârea Consiliului Local sus precizată. Desemnarea s-a făcut pentru o perioadă de 4 luni, respectiv 11.03.2021-10.07.2021.

Prin H.C.L. nr. 273/27.05.2021 s-a aprobat modificarea Actului Constitutiv al Societății Rial S.R.L. în sensul schimbării structurii și componenței membrilor Consiliului de administrație al Societății Rial S.R.L. iar noul Act constitutiv a fost întocmit în formă autentică prin încheierea de autentificare nr. 3.318/16.06.2021 la Societatea Profesională Notarială Ionaș din municipiul Brașov

Prin Hotărârea nr 12/08.07.2021, Adunarea generală a asociaților Societății Rial S.R.L. a aprobat prelungirea mandatului membrilor provizorii ai Consiliului de Administrație, până la finalizarea procedurii de selecție a membrilor Consiliului de Administrație, dar nu mai mult de 2 luni, începând cu data de 10.07.2021.

Prin HCL nr. 460 / 19.08.2021 s-a aprobat raportul nr. 85745 / 11.08.2021, privind numirile finale ale candidaților selectați, conform OUG nr. 109 / 2011 și HG nr. 722 / 2016.

Prin Hotărârea nr 15/09.09.2021, Adunarea generală a asociaților Societății Rial S.R.L. a aprobat desemnarea dlui. Gheorghe Alexandru, dna. Oprea Maria și dna. Cojocă Roxana în funcția de membri ai Consiliului de Administrație pe perioada 11.09.2021 – 10.09.2025

Prin Hotărârea CA nr. 38 / 15.09.2021 republicată, conform Hotărârii CA nr. 57 din 24.11.2021 a fost aprobată constituirea Consiliului de Administrație al Societății RIAL.

2.2. Execuția mandatelor administratorilor

Membri Consiliului de administrație aleși în urma derulării procedurii de selecție au semnat contracte de mandat pe o durată de 4 ani începând cu data de 11.09.2021 până la data de 10.09.2025.

Conform prevederilor art. 30 din OUG nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă, prin HCA nr. 47 din 12.10.2021, Consiliul de Administrație a aprobat Planul de Administrare al Societății RIAL SRL.

În executarea noilor mandate, Consiliul de administrație a lucrat în ședințe lunare sau ori de câte ori a fost nevoie pentru a analiza și dispune măsurile de administrare cele mai adecvate și legale dar și pentru îndeplinirea indicatorilor de performanță asumați prin contractul de mandat.

Implementarea în cadrul Societății Rial S.R.L. a regulilor de guvernare corporativă a asigurat un proces decizional mai transparent, fundamentat pe reguli clare și obiective sigure raportate la ținte asumate prin Scrisoarea de așteptări aprobată prin H.C.L. nr.734/22.12.2020, privind performanțele organelor de administrare și conducere ale societății.

Consiliul de administrație a căutat în cursul 2021 să respecte cerințele de transparență decizională, monitorizarea principiilor etice, a eficienței economice și evitarea conflictului de interese.

În perioada de referință, Consiliul de administrație a luat 68 hotărâri dintre care cele mai importante au vizat componenta operațională a activității societății, cu accent pe cele două centre dominante de profit /pierdere,

respectiv: execuția lucrărilor aprobate prin HCL 329 / 17.06.2021 privind aprobarea lucrărilor ce urmează a fi executate în baza HCL 93/2019 și structurarea unui proiect viabil de revizuire amplă a modului de administrare și valorificare a patrimoniului imobiliar.

Politica de personal a fost dominată de strategia privind reducerea cheltuielilor cu personalul angajat și încadrarea în bugetul stabilit pentru această perioadă. În acest sens, Consiliul de administrație a avizat modificarea organigramei și a statului de funcții al Societății Rial S.R.L., a dispus măsuri pentru reducerea activității personalului societății prin unele măsuri de concediere individuală și colectivă. Prin HCL 392 / 29.07.2021, HCL 491 / 29.09.2021, respectiv HCL 772 / 17.12.02021 au fost aprobate Organigrama și Statul de funcții pentru societatea RIAL SRL.

În concluzie, pe parcursul anului 2021 activitatea de administrare a societății Rial SRL a fost asigurată în mai multe etape:

- final de mandat : până la data de 06.02.2021
- una provizorie : 11.03.2021 – 10.07.2021, aprobată prin Hotărârea AGA nr. 2 /11.03.2021 și prelungită încă 2 luni prin Hotărârea AGA nr. 12 / 08.07.2021;
- una definitivă : 11.09.2021 ce se derulează și în prezent, aprobată prin Hotărârea AGA nr. 15/09.09.2021.

2.3. Directoratul

Prin Hotărârea nr. 15/26.04.2021 Consiliul de Administrație a societății Rial SRL a aprobat revocarea Contractului de mandat nr.928/14.02.2018 a domnului Constantin Doru Stefan, privind încredințarea și exercitarea funcției de director general al societății RIAL SRL, în baza delegării unora dintre atribuțiile de conducere ale Consiliului de Administrație, începând cu data de 29.04.2021, iar prin Hotărârea nr. 16/26.04.2021, a numit pe domnul Jula Sorin Nicolae în funcția de director general a societății RIAL SRL , pentru o perioadă provizorie de 4 luni, începând cu data de 05.05.2021.

Prin Hotărârea nr. 34/01.09.2021 Consiliul de Administrație a societății Rial SRL a aprobat prelungirea numirii provizorii a d-lui Jula Sorin Nicolae, în funcția de director general a societății RIAL SRL, pentru o perioadă de încă două luni, până la data de 04.11.2021.

În urma definitivării procedurii de concurs, prin Hotărârea CA nr. 53 / 04.11.2021 republicată, conform Hotărârea CA nr. 54 / 08.11.2021, s-au numit Director General – dl. Jula Sorin Nicolae și Director General Adjunct – dl. Clinciu Ciprian, cu mandate pe o durată de 4 ani, începând cu data de 05.11.2021. Posturile de director general și director general adjunct în cadrul Societății Rial S.R.L., au fost ocupate prin concurs.

În conformitate cu Organigrama și Statul de funcții ale societății Rial S.R.L., aprobate prin HCL nr. 216 / 22.04.2021, instituția directoratului a cunoscut completări impuse de necesitatea eficientizării activității societății în sensul înființării unui post de director general adjunct, funcție care a fost ocupată, prin numire, așa cum se precizează mai sus.

În concluzie, pe parcursul anului 2021 activitatea de management a societății Rial SRL a fost asigurată în mai multe etape:

- revocare de mandat : până la data de 29.04.2021, aprobată prin Hotărârea nr. 15/26.04.2021 a Consiliului de Administrație a societății Rial SRL
- una provizorie : 05.05.2021 – 05.09.2021, aprobată prin Hotărârea nr. 16/26.04.2021 a Consiliului de Administrație a societății Rial SRL și prelungită încă 2 luni, până la data de 04.11.2021 prin Hotărârea CA nr. 34 / 01.09.2021;
- una definitivă : 05.09.2021 ce se derulează și în prezent, aprobată prin Hotărârea CA nr. 53 / 04.11.2021 republicată, conform Hotărârea CA nr. 54 / 08.11.2021.

III. DETALII PRIVIND ACTIVITĂȚILE OPERAȚIONALE ALE SOCIETĂȚII

Societatea Rial S.R.L. a desfășurat activitățile operaționale specifice obiectului de activitate necesare ducerii la îndeplinirea obiectivelor și indicatorilor de performanță.

Principalele activități operaționale sunt:

1. Administrarea locuințelor și spațiilor cu altă destinație din fondul locativ al Municipiului Brașov.

Societatea Rial S.R.L. are ca activitate principală administrarea imobilelor cu destinația de locuințe aflate în administrare precum și exploatarea și administrarea spațiilor cu altă destinație proprietatea privată a Municipiului Brașov.

Pe baza actelor administrative ale Consiliului Local al Municipiului Brașov dar și a prevederilor Contractului de administrare nr. 361/2005, cu modificările și completările ulterioare, societatea Rial S.R.L. a continuat și pe parcursul anului 2021 să-și exercite prerogativele de administrare conferite.

Un proiect amplu l-a reprezentat modificarea și optimizarea valorificării prin închiriere a patrimoniului privat al Municipiului Brașov, aflat în administrarea societății RIAL. Prin HCL 767 / 17.12.2021, republicată conform HCL 95/11.02.2022, a fost aprobată modalitatea de calcul a chiriilor ce vor fi practicate pentru spațiile cu destinația de locuințe, a spațiilor cu altă destinație și garaje, proprietatea privată a Municipiului Brașov, date în administrarea Societății Rial S.R.L, conform H.C.L. nr. 241/25.04.2005 privind diminuarea capitalului social al S.C. RIAL S.R.L. și transferul cu titlu gratuit în proprietatea privată a Municipiului Brașov a unor locuințe și spații cu altă destinație, prin hotărâri ulterioare ale Consiliului Local al Municipiului Brașov.

Prezentăm abordarea cronologică pe etape și istoricului acestui subiect de la faza analizei, a aprobării și reevaluării actuale, rezumat după cum urmează:

Modalitatea de calcul a chiriilor pentru spațiile administrate de societatea RIAL SRL era cea prevăzută de OUG 40 / 1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe și a Legii Locuinței nr. 114 / 1996, cu modificările și completările ulterioare, la care s-a aplicat anual indicele de inflație comunicat anual de Direcția Județeană de Statistica Brașov. Astfel, chiriile încasate de pe locuințe, un nivel simbolic, de ~1,7 lei/mp/lună acesta situându-se cu mult sub nivelul prețului de piață.

Prin H.C.L. nr. 60/31.01.2020 s-a aprobat prelungirea duratei contractelor de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuințe aflate în administrarea Societății Rial S.R.L. În acest sens, toate contractele de locațiune pentru care a operat tacita relocațiune prin împlinirea termenului de valabilitate prevăzut în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 43/26.06.2014 au fost prelungite pentru o perioadă de 5 ani, respectiv 01.03.2020-01.03.2025.

La finele anului 2021, societatea RIAL SRL avea în administrare 56 de locuințe ocupate de persoane cu handicap, cărora în temeiul art.20 alin(2) lit.b. din Legea nr. 448/06.12.2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, cu modificările și completările ulterioare, a căror chirie este 0 lei. Dar aceste locuințe generează cheltuieli de administrare.

De asemenea, pentru locuințele sociale, în temeiul art.44 din Legea locuinței nr.114/2006, cu modificările și completările ulterioare, din bugetul local se plătește subvenție pentru chirie, raportată la valoarea nominală a chiriei. La această data, Municipiul Brașov prin Direcția de Servicii Sociale Brașov face astfel de plăți.

Realitatea este că de-a lungul anilor s-a tratat identic persoane ce puteau fi încadrate drept cazuri sociale cu persoane ce aveau posibilități materiale reale, toți deveniți chiriași cu drepturi egale în imobile proprietatea municipalității.

În cursul trimestrului III al anului 2021, după analizarea datelor ce privesc activitatea societății RIAL SRL conform contractului nr. 361 / 29.12.2005 de administrare imobilelor trecute în proprietatea privată a Municipiului Brașov și transmise către RIAL prin HCL 241 / 2005, s-a constatat faptul că pierderea lunară pe care societatea RIAL SRL o acumulează pe acest centru de profit, este de ~145.000 lei și crește continuu, în condițiile în care nici nu au existat cheltuieli reale cu reparațiile, ce revin în obligația Locatorului, iar solicitările în acest sens sunt multe.

Reamintim faptul că în conformitate cu HCL nr.874/10.12.2019 privind *stabilirea cotelor părți din sumele încasate cu titlu de chirie, de către S.C. RIAL S.R.L., care are ca temei legal art.333 alin (3) din OUG 57/2019* privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, societatea RIAL SRL virează lunar bugetului local al Municipiului Brașov 50% din sumele încasate cu titlul de chirie pentru imobilele aflate în administrarea sa, doar 50% rămân la nivelul societății cu titlul de venituri ale administratorului.

Prin adresa cu nr. 5465 din 17.09.2021 (înregistrată la Primăria Municipiului Brașov cu nr. 10.0451 din 17.09.2021) societatea RIAL SRL a înaintat la nivelul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Brașov, o analiză și propuneri bazate pe rezultatele unui studiu de piață privind nivelul chiriilor pentru un prim lot de imobile constituit din locuințele proprietatea Municipiului Brașov și spațiile cu altă destinație. S-a solicitat atunci o analiză comună la nivelul celor două entități pentru identificarea modalității de lucru dat fiind importanța și impactul subiectului, abordarea noastră fiind aceea că nivelul chiriilor trebuie raportat la cel al pieței imobiliare. Susținem și susținem acest lucru dat fiind faptul că societatea RIAL nu administrează „locuințe sociale”, sens în care *Secțiunea a 4-a Închirierea bunurilor proprietate publică* din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, apare cadru legislativ de administrare imobile raportat la piața liberă.

Prin adresa de răspuns comunicată de către Primăria Municipiului Brașov, societății RIAL SRL (înregistrată sub nr. 6.645/04.11.2021), legat de problema modificării chiriilor și tot ce implică acest proces, s-a răspuns faptul că suntem împuterniciți cu deplina administrare și competență extinsă, accentuându-se faptul că societatea RIAL SRL este obligată să conserve, să exploateze în mod profitabil bunurile, să sporească patrimoniul sau să realizeze afectarea masei patrimoniale în interesul Municipiului Brașov. Prin această formă de administrare având chiar dreptul să efectueze orice alte acte considerate utile și necesare, precum și orice acte de dispoziție cu titlu oneros cu privire la bunurile date în administrare. Practic la propunerea societății RIAL de evaluarea comună și în cadrul unei echipe mixte a acestui proces foarte complex, extrem de întârziat, răspunsul ne-a direcționat către o analiză și asumare internă.

În plus prin adresa sus menționată, reprezentanții Primăriei Municipiului Brașov, confirmau încă de la acea dată faptul că abordarea propusă de către societatea RIAL SRL privind raportarea chiriilor în vigoare la nivelul chiriilor percepute pe piața liberă imobiliară, este una întemeiată, justificată și oportună. Societatea RIAL informase explicit în adresa nr. 5465 din 17.09.2021, inclusiv legat de procedura derulată până la acea dată și achiziția studiului de piață întocmit de un consultant de specialitate, ca referință avută în vedere. Abordarea inițială, aprobată de CA și propusă în acel material privind necesitatea modificării chiriilor a fost centrată pe faptul că nu administrăm „locuințe sociale” și ne raportăm cel puțin la acoperirea cheltuielilor de administrare, în acest sens trebuind să ne raportăm la un nivel al chiriei apropiat de cel al pieței și la urgența executării unor lucrări de modernizare și reparații care justificau demersul.

În aceste condiții, la nivelul lunii noiembrie 2021 societatea RIAL SRL a fost în situația de a internaliza în mare parte un proces complex și contra timp,. Astfel, plecând de la prevederile art. 26 și art.31 din OUG 40 / 1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, s-a inițiat un proiect de hotărâre, pornind ca baza de calcul a nivelului chiriei de la veniturile chiriașilor.

Fundamentarea a plecat de la necesitatea, urgența și oportunitatea schimbării modului de valorificare a patrimoniului administrat, având în vedere:

- studiul de piață privind nivelul chiriilor pentru spațiile administrate de RIAL s-a justificat prin faptul că era necesar să cunoaștem chiria recomandată pentru fiecare locație în parte, și să existe o limită de creștere a chiriei locatarului dacă raportarea la venitul cumulativ al familiei acestuia ar fi depășit nivelul pieței pentru respectivul imobil, respectiv ca actualul chiriaș să înțeleagă facilitatea de care dispune de ani de zile.
- evaluarea inițială indică o posibilă dublare a chiriei datorate de chiriași, prin raportare la veniturile acestora. Exemplificăm câteva cazuri:

TIP SPATIU	ADRESA	NR	BL	SC	AP	CHIRIE 12. 2021 lei	CHIRIE HCL 767 lei	CHIRIE studiu piata EURO	CHIRIE studiu piata lei
locuinta	PIATA SFATULUI	10				284,74	466,35	270,00	1350
locuinta	DOBROGEANU GHEREA	17			3	166,29	298,35	250,00	1250
locuinta	REPUBLICII	9				185,30	865,69	175,00	875
locuinta	PARCUL MIC	17	3		35	124,50	745,50	215,00	1075
SAD	GHE.BARITIU	16				1819,88	3685,22	745,00	3725
SAD	N.BALCESCU	61				1055,14	4724,00	955,00	4775
SAD	GHE.BARITIU	20			1	638,39	1236,65	250,00	1250
SAD	APOLLONIA HIRSCHER	10				535,29	1605,87	540,00	2700
SAD	ANGHEL SALIGNY	15	14	A	1	257,01	771,03	250,00	1250
SAD	9 MAI	6			32	145,15	435,45	120,00	600
SAD	15 NOIEMBRIE	102				76,54	229,62	225,00	1125
GARAJE	15 NOIEMBRIE	7				245,91	301,74	61,00	305
GARAJE	CARIEREI	124				156,54	242,38	49,00	245
GARAJE	DRAGOS VODA	20				177,96	286,90	58,00	290
GARAJE	VERII	2				246,91	301,74	61,00	305

Blocarea prin suspendare și atacare pe linie de contencios administrativ a HCL 767 / 17.12.2021 înainte de a putea fi ajustată, în condițiile în care pentru modificarea chiriilor pentru spații cu altă destinație, din partea Instituției Prefectului Brașov nu au fost ridicate suspiciuni de nerespectare a unor prevederi legale, a complicat foarte mult situația pe acest centru de cost (practic s-a pierdut 1 an de zile).

1.1. Pe componenta de administrare fond locativ

Potrivit evidențelor contabile, la data de 31.12.2021, în administrarea Societății Rial S.R.L. se află un număr de 1.188 unități locative reprezentând spații de locuit.

1.2. Pe componenta de administrare spații cu altă destinație

Potrivit evidențelor contabile, la data de 31.12.2021, în administrarea Societății Rial S.R.L. se află un număr de 260 spații cu altă destinație decât aceea de locuință din care:

- 124 spații cu altă destinație
- 19 spații cu altă destinație proprii și terenuri ale RIAL SRL

- 36 garaje
- 79 teren-garaj plus 2 teren – chioșc

1.3. Apărarea dreptului de proprietate al Municipiului Brașov/Statului Român și de susținere, în instanțele de judecată, a intereselor Societății Rial S.R.L. pentru imobilele date în administrare prin H.C.L. nr 241/2005. Acestui obiectiv i-au fost subordonate în principal următoarele activități:

- introducerea acțiunilor în instanță pentru apărarea drepturilor de proprietate și de administrare asupra imobilelor aflate în portofoliu cu prezentarea dovezilor pe care se sprijină cererea de chemare în judecată.
- formularea de întâmpinări și cereri reconvenționale prin care se combat în fapt și în drept susținerile reclamanților atât pentru dosarele de fond cât și pentru cele aflate în căile de atac, apel, recurs, contestație în anulare și revizuire în care societatea este parte ca pârât.
- întocmirea de concluzii scrise după închiderea dezbaterilor atât la fondul cauzelor cât și în căile de atac.
- exercitarea căilor de atac împotriva soluțiilor instanțelor de judecată prin formularea de cereri de apel, recurs, contestație în anulare, revizuire ori contestație la executare.

1.4 Recuperarea debitelor rezultate din urmărirea și derularea contractelor de închiriere. Această activitate are la bază recuperarea sumelor restante ca urmare a neexecutării obligațiilor de plată asumate prin contract, atât de persoane fizice cât și juridice.

1.5 Executare silită a sentințelor pentru conservarea drepturilor patrimoniale ale societății Rial S.R.L. rezultate din contractul de administrare. Această activitate a presupus punerea în executare silită a sentințelor în care societatea a avut câștig de cauză și în care debitorii nu execută de bunăvoie dispozițiile cuprinse în titlul executoriu.

1.6 Punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989. Această activitate a presupus și pe anul 2021, lucrări specifice aplicării Legii nr.10/2001 ca urmare a depunerilor de notificări pentru diverse imobile aflate în administrarea societății de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

2. Activitatea privind executarea de lucrări în construcții, prestarea de servicii și efectuarea de lucrări de reparații și întreținere.

La scurt timp după înțelegerea stării de fapt din societate de către noua conducere, s-a impus revizuirea unor prevederi din contractul cadru de execuție lucrări de construcții care erau foarte dezavantajoase pentru societatea RIAL în postura de Executant, dintre care menționăm:

- Reducerea semnificativă a penalizării de la 1% / pe zi de întârziere, aplicate inclusiv societăților RIAL și Tetkron unde acționar unic este Municipiului Brașov;
- Reducerea la jumătate a cuantumului garanției de bună execuție ce trebuie constituită de societățile RIAL și Tetkron pentru a gestiona mai bine capitalul de lucru;
- Utilizarea SGB-uri pentru a garanta încasarea de avansuri la semnarea contractelor (conform legii);
- Acceptarea suspendării duratei de execuție a contractului pe motive ce țin de calitatea proiectului, a relației cu terții ce nu sunt în contract direct cu societatea RIAL sau reprezentanții Primăriei Brașov, până la remedierea problemelor constatate. Obiectivul fiind de a elimina la maxim întârzierii execuției lucrărilor din motive ce nu țin de executant.

În cursul anului 2021, activitatea pe linia Serviciului Tehnic a constat în:

1. Luarea măsurilor necesare adaptării situației de fapt existente, la data capitalizării societății (luna iulie 2021), cu gestionare cât mai optimă a lucrărilor ce erau în curs de execuție și deblocarea relației cu furnizorii de materiale, prin analiza detaliată a datelor disponibile aferente lucrărilor ce ne-au fost încredințate ca urmare a HCL 329 / 17.06.2021.
2. Pentru o bună parte din acele lucrări am constatat că nu erau obținute autorizații de construire și nu puteau fi abordate, ori nu aveau proiecte finalizate, sau bugetele propuse spre aprobare în Consiliul Local din 17.06.2021, nu au fost în prealabil actualizate dpdv al indicatorilor tehnico economici (cu toate că la unele devizele erau aferente anilor 2017 când prețurile în industria de construcții erau incomparabil mai mici). Consecința a fost o pierdere mare de timp și consum de energie pentru a demonstra ceea ce era evident.
3. Societatea RIAL a fost pusă într-o situație foarte delicată privind, pe de o parte, gestionarea resursei umane din construcții pe termen scurt și mediu, respectiv de gestionare a capitalului de lucru. Pe de altă parte exista un volum foarte mare de lucrări urgente (amenajări pentru obținerea de autorizări ISU la unitățile de învățământ), care prin HCL 329 / 17.06.2021 erau deja încredințate către societatea RIAL SRL.
4. Au fost demarate procedurile de angajare personal calificat, de formare profesională a unor salariați deja angajați și de dotare cu echipamente, pentru autorizarea societății RIAL srl privind execuția de lucrări de ISU;
5. Pentru a fi evitate greșeli pe linie de management al lucrarilor, noua procedură implementată la nivelul societății, impunea o verificare și asumare prealabilă a elementelor de tip cost și durată de către serviciile și specialitățile implicate ulterior în derularea contractelor in cauză. Orice semnare de contract execuție lucrări la nivelul Serviciului Tehnic, are la bază prezentarea directorului general a unei note de fundamentare semnată de către cei direct responsabili și implicați (Șef Serviciu Tehnic, Șef santier, responsabil achiziții, responsabil ofertare, responsabil contabilitate de urmărirea costurilor), din care reies datele interne estimate, dpdv al costurilor, profitabilității și duratei de execuție.
6. Modul în care au decurs toate formalitățile în cadrul serviciilor de specialitate din aparatul de specialitate al Primăriei Brașov legat de derularea investițiilor, achizițiilor și al colaborării ce țin de administrarea patrimoniului imobiliar (*dat fiind în bună parte lipsei de personal specializat, a volumului mare de lucru, a schimbării bruște de optică sau evaluarea profesională și interpretare a legislației raportat la anumite spețe, de comunicarea internă la nivelul Primăriei etc*), precum și noul sistem de lucru implementat la RIAL care nu mai permitea lipsa verificărilor detaliate și prealabile semnării unui contract, au dus la întârziere / amânare în preluarea de către RIAL spre execuție, a contractelor conform HCL 329 / 17.06.2021.

Notă: În plus, modul în care a fost tratată societatea RIAL SRL, în cazul lucrării de „Extindere Școală Generală nr. 30”, a fost unul de neînțeles și a afectat major activitatea pe acest centru de profit la nivelul întregului an 2021. Prezentăm succint acest subiect.

- Ca răspuns la solicitarea Direcției Tehnice de a comunica „analiza globală și fundamentată privind lucrările pe care le putem executa din HCL 329 / 20221, prin adresa nr. 4297 din 26.07.2021, societatea RIAL a comunicat explicit stadiul analizelor la nivel de proiect. Între acestea a fost inclus și obiectivul „Extindere Școală Generală nr. 30” (poziția nr. 4 din Anexa 1 a HCL 329/2021).
- Noi am precizat că față de bugetul aprobat prin HCL 329/2021, de 4.607.482,55 lei fără TVA, din verificările făcute, oferta noastră ar fi putut fi de 5.424.624,3 lei fără TVA.
- Ulterior ne-a fost solicitat să comunicăm în scris faptul că nu putem face lucrarea, iar noi am procedat așa invocând explicit motivul (faptul că nu ne putem încadra în bugetul alocat/aprobat).

- În urma adresei RIAL, am constatat ulterior că aparatul de specialitate a confirmat observațiile rezultate din analiza noastră, actualizând indicatorii tehnico economici ai lucrării la un nivel de 5.219.586,55 lei fără TVA (diferit de 4,3% față de ce a comunicat RIAL), dar lucrarea fusese deja retrasă de pe HCL 329/ 2021 pentru a fi scoasă la licitație publică pe Legea 98/2016 privind achizițiile publice.
- Decizia de a scoate acest contract din HCL 329/2021 a fost cu atât mai nejustificată cu cât se știa foarte bine că la acea dată societatea RIAL aveam mare nevoie de lucrări, dispuneam de muncitori și capital de lucru, iar observația noastră fusese axată doar pe valoarea contractului și acesta fusese reglat.
- În condițiile astea, pe de o parte RIAL a fost privată de o lucrare de peste 6.000.000 lei exact când era nevoie urgentă și o putea face (luna august 2021). Măsura luată de Primăria Brașov nu a făcut decât să complice procesul de realizare a execuției acestei lucrări prioritare în analiză de 2 ani (ulterior scoaterii lucrării din pachetul HCL 329 / 2021 încredințat societății RIAL, licitațiile publice au fost anulate în cursul lunii martie 2022 și procedura urmează a fi reluată, ducând la o întârziere de peste 1 an).

7. Un alt aspect important care a dus la blocarea proiectului de punere în aplicare a HCL 329/2021, important pentru societatea RIAL dpdv economic, a fost dificultatea cu care au fost accesate lucrările de amenajare la instituții școlare în vederea obținerii autorizării ISU, astfel:

- Invitațiile de a depune ofertele au fost trimise către RIAL între 15.10. 2021 și 22.10.2021, în condițiile în care HCL 329 fusese aprobat în data de 17.06.2021;
- Pentru lucrările de la Colegiul Național Aprily Layos și Colegiul Național Grigore Antipa, contractele s-au semnat în datele de 23.11.2021 (la o lună de la primirea invitațiilor, iar ordinele de începere au fost primite în anul 2022), urgența demarării măcar parțial a lucrărilor era maximă, dat fiind faptul că societatea deja avea un deficit mare de încărcare și capital;

Faptul că de-a lungul anului 2021, societatea RIAL și Municipiul Brașov au putut finaliza contractarea și demararea unor lucrări incluse în anexa 1 a HCL 329 /2021, a căror valoare a fost de doar cca 5% din total, a dus atât la o disponibilizare colectivă de muncitori din cadrul Serviciului Tehnic, precum și la ratarea foarte importantului obiectiv ca în anul 2022, societatea RIAL să poată trece la o impozitare specifică firmelor de construcții cu avantajele unei astfel de schimbări pentru toți salariații.

8. Inclusiv lucrările care ar fi trebuit să fie foarte ușor de gestionat, nefiind de o mare complexitate au mers extrem de greu. Menționăm lucrarea de la poziția nr. 6 din Anexa 1 a HCL 329/2021 „Finalizare amenajare apartamente pe str. Molidului nr. 43”, care nu avea nevoie de achiziție proiect verificat, autorizare de construite, locațiile fiind neocupate de ani de zile etc. Cu toate acestea contractul nu s-a putut semna cu Municipiul Brașov în cursul anului 2021, accentuând și mai mult lipsa de lucrări ce puteau aduce veniturile necesare și evitarea pierderilor.

Notă: Dacă ținem cont că prin necontractarea doar a 2 contracte „Extindere Școală Generală nr. 30” și „Finalizare amenajare apartamente pe str. Molidului nr. 43”, încredințate direct prin HCL 329/ 2021 (poziția 4 și poziția 6 din Anexa 1), societatea RIAL nu a putut prelua în execuție lucrări de peste 7.000.000 lei (având tot ce era nevoie la nivelul lunilor august – septembrie 2021, respectiv capital de lucru și muncitori), pierderea de - 4.397.786 lei aferentă acestui centru de profit / pierderi la 31.12.2021, capătă o justificare obiectivă.

În decursul semestrului II, s-au executat lucrări pentru un număr de 6 de contracte încheiate cu Primăria Municipiului Brașov, 15 contracte încheiate cu unități de învățământ, 3 contracte încheiate cu instituții din

subordinea Primăriei Municipiului Braşov și 2 contracte cu societăți particulare. Valoarea facturată în perioada 1.07.2021-31.12.2021 este de 3.470.247,76 lei fără TVA.

3. Activitatea desfășurată de Serviciul administrare cimitire.

Serviciul administrare cimitire își desfășoară activitatea în cele două obiective specifice, respectiv Cimitirul municipal și Cimitirul Civil Șprenghei, ambele deosebit de importante pentru comunitatea locală, având în vedere caracterul lor de interes public. Astfel s-a avut în vedere gestionarea locurilor de înhumare pentru cetățenii municipiului Braşov indiferent de apartenența religioasă, precum și a locuitorilor fără identitate ori a celor al căror deces s-a produs pe raza noastră de competență. Mai mult decât atât se asigură în mod gratuit locuri de veci pentru persoanele care se bucură de acest drept conferit prin legi speciale ori alte acte normative respectiv veteranii de război, prizonierii de război, eroi ai luptei împotriva comunismului, eroi ai evenimentelor din decembrie 1989, etc.

VI.PERFORMANȚELE FINANCIARE ALE SOCIETĂȚII

În cursul anului 2021 contabilitatea a fost organizată și condusă în conformitate cu prevederile Legii contabilității nr. 82/1991 modificată și completată și Ordinul nr. 1.802/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Înregistrările în evidența contabilă s-au efectuat în mod cronologic și sistematic pentru toate bunurile mobile și imobile, disponibilitățile bănești, drepturi și obligații, venituri și cheltuieli, pe baza documentelor justificative, documente care au angajat toată răspunderea persoanelor care le-au întocmit, vizat și aprobat.

Situația realizării bugetului de venituri și cheltuieli aprobat pentru Semestrul 2/2021 se prezintă după cum urmează:

Nr crt	INDICATOR	Propuneri BVC 2021	Realizat 2021
I	VENITURI TOTALE (fără producție în curs de execuție și venituri din provizioane)	20,615,690.00	10,803,120.00
1.1	Venituri din exploatare	20,598,190.00	10,767,660.00
A	Venituri din producția vândută:	19,989,190.00	10,929,100.00
	-venituri din chirii	3,345,000.00	3,303,970.00
	-venituri din lucrări construcții	14,860,000.00	5,805,500.00
	-venituri din taxe și comisioane	147,190.00	65,110.00
	-venituri din administrare cimitir și execuție monumente funerare	1,637,000.00	1,754,520.00
B	Venituri din provizioane		628,790.00
c	Venituri din vânzarea mărfurilor	800.00	620.00
d	Venituri aferente costului producției în curs de execuție	-1,304,250.00	-514,860.00
e	Alte venituri din exploatare:	608,200.00	352,800.00
	-venituri din amenzi și penalități	511,200.00	303,990.00
	-venituri din recuperări cheltuieli de executare	97,000.00	48,810.00
1.2	Venituri financiare	17,500.00	35,460.00
II	CHELTUELI TOTALE (fără venituri din	20,594,980.00	16,384,020.00

	provizioane)		
2.1	Cheltuieli de exploatare	20,549,980.00	16,384,020.00
A	Cheltuieli cu bunuri și servicii	7,703,170.00	3,569,360.00
a	Cheltuieli privind stocurile	5,866,670.00	2,247,630.00
	-cheltuieli cu materii prime	5,599,970.00	2,040,290.00
	-cheltuieli cu materiale consumabile:	65,900.00	70,100.00
	-cheltuieli cu piese de schimb	1,900.00	2,340.00
	-cheltuieli cu combustibili	30,000.00	32,960.00
	-cheltuieli cu obiecte de inventar	50,000.00	23,210.00
	-cheltuieli cu energia și apa	150,000.00	113,410.00
	-cheltuieli cu mărfurile	800.00	620.00
b	Cheltuieli privind servicii executate de terți	349,000.00	288,460.00
	-cheltuieli cu întreținere și reparații	19,000.00	22,980.00
	-cheltuieli privind chirile	245,000.00	184,520.00
	-cheltuieli cu prime de asigurare	85,000.00	80,960.00
c	Cheltuieli cu alte servicii executate de terți	1,487,500.00	1,033,270.00
	-cheltuieli cu comisioane și onorarii	24,000.00	42,930.00
	-cheltuieli de protocol	2,500.00	2,750.00
	-cheltuieli de reclamă și publicitate	2,000.00	6,520.00
	-cheltuieli cu transportul de bunuri și persoane	8,000.00	9,000.00
	-cheltuieli poștale și taxe de telecomunicații	63,000.00	92,550.00
	-cheltuieli cu servicii bancare	29,000.00	34,750.00
	-cheltuieli cu pregătirea profesională	2,000.00	3,900.00
	-cheltuieli cu reevaluarea imobilizărilor	25,000.00	84,820.00
	-alte cheltuieli	1,332,000.00	756,050.00
B	Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate:	1,620,000.00	1,731,310.00
C	Cheltuieli cu personalul	10,866,810.00	10,561,130.00
a	Cheltuieli cu salariile	9,545,540.00	9,218,320.00
	-salarii de bază	7,196,380.00	6,663,690.00
	-sporuri, prime, bonificații	2,349,160.00	2,554,630.00
b	Bonusuri:	617,250.00	678,540.00
	-cheltuieli sociale	38,880.00	89,280.00
	-tichete de masă	578,370.00	589,260.00
c	Cheltuieli aferente contractului de	339,570.00	317,810.00

	mandat:		
	-pentru directori/directorat	158,160.00	207,220.00
	-pentru consiliul de administrație	145,010.00	110,590.00
d	Cheltuieli cu contribuții	364,450.00	346,460.00
D	Alte cheltuieli de exploatare (fără venituri din provizioane)	360,000.00	522,220.00
	-cheltuieli de judecată și pierderea creanțelor	310,000.00	804,870.00
	-cheltuieli cu amortizarea	50,000.00	40,450.00
	-ajustări pentru provizioane		-323,100.00
	cheltuieli privind ajustările și provizioanele		305,690.00
	venituri din provizioane și ajustări		-628,790.00
2.2	Cheltuieli financiare	45,000.00	0.00
	REZULTAT DIN EXPLOATARE - PROFIT PIERDERE	20,710.00	-5,580,900.00

Societatea RIAL SRL încheie anul financiar 2021 cu o pierdere de 5.580.902,84 lei. Precizăm faptul că în luna iulie 2021 (când au putut fi achitate datoriile către terți, ANAF și bugetul local al Municipiului Brașov, pentru deblocarea activității), pierderea deja înregistrată de societate era de 2.165.060 lei.

V. AUDITUL PUBLIC INTERN

Compartimentul de audit public intern funcționează în baza Legii nr. 672/2002, republicată al O.G. 37/29.01.2004 pentru modificarea și completarea reglementărilor privind auditul intern, prin care s-a realizat armonizarea prevederilor Legii 672/2002 privind auditul public intern cu prevederile referitoare la auditul financiar, al OMFP 252/2004 pentru aprobarea codului privind conduita etică a auditorului intern, al Normelor Proprii de Audit Public Intern avizate de Biroul de Audit Public Intern din cadrul Primăriei Municipiului Brașov în data de 17.06.2008.

În anul 2021, compartimentul de audit a întreprins activități de verificare conform programului de activitate privind controlul financiar de gestiune, a Deciziei nr. 132/27.07.2021/18.10.2021 și a Legii nr. 672/2002.

VI. EVOLUȚIA PARTICIPAȚIEI ASOCIAȚILOR LA ÎNTREPRINDEREA PUBLICĂ

La data de 31.12.2020 capitalul social al Societății Rial S.R.L. era neschimbat fiind în sumă de 114.900 lei reprezentând contravaloarea a 1.149 părți sociale cu o valoare nominală de 100 lei fiecare.

Capitalul social subscris este constituit exclusiv prin aportul asociatului unic, Municipiul Brașov.

În privința situației economico-financiare pe anul 2020, conform contului de profit și pierderi aprobat la 30.04.2021, prin H AGA nr.11/16.06.2021 a rezultat o pierdere financiară în sumă de 3.273.091,71 lei și o datorie greu de acoperit ceea ce a impus hotărârea fermă a Consiliului de Administrație de a propune Adunării generale a asociaților majorarea capitalului social al Societății Rial S.R.L., ca singura și cea mai rapidă soluție de ieșire din starea de incapacitate de plată.

Astfel prin HCL nr.330/17 iunie 2021 s-a aprobat majorarea capitalului social al societății RIAL SRL cu suma de 9.525.600 lei aprobată în a doua parte a lunii iunie 2021, a fost aleasă ca fiind de preferat opțiunii de intrare în insolvență, pe baza a două elemente concrete:

- a. Societatea administra patrimoniul privat al municipiului Braşov, iar datoriile către terţi şi salariaţi depăşeau suma de cca 8.000.000 lei. Până la sfârşitul lunii iulie 2021, au fost achitate 7.168.994 lei pentru acoperirea datoriilor către furnizori, către ANAF şi către bugetul local (*inclusiv penalizările ce nu au putut fi renegociate*), respectiv poliţa PAD obligatorie (aceste sume reies din înregistrări contabile). La aceste sume plătite terţilor se adaugă datoria către salariaţii societăţii, aferentă primelor de Paşte din anul 2020 şi anul 2021 (*cumulând o datorie de cca 800.000 lei*). Probleme multiple implicate de o eventuală insolvenţă erau severe şi cu implicaţii pe măsură.
- b. Nevoia şi urgenţa implicării societăţii RIAL SRL care dispunea de un colectiv de cca 75 de salariaţi în Serviciul Tehnic şi de experienţă în preluarea de lucrări bugetate de către Municipiul Braşov. În acest sens, a fost aprobat HCL 329 / 17.06.2021 privind aprobarea lucrărilor ce urmează a fi executate în baza HCL nr.93/2019, prin care societatea RIAL SRL primea un pachet de lucrări în valoarea cumulată de cca 23.000.000 lei ca bază de repornire a activităţii în construcţii, aparte de ceea ce mai avea în curs de execuţie la acea dată.

Implementarea proiectului în baza căruia s-a capitalizat societatea, cu accent pe execuţia lucrărilor de construcţii într-un mod eficient şi planificat, respectiv de modificare a tarifelor la închiriere pentru a acoperi pierderile pe acest centru de profit, a întâmpinat o serie de probleme încă din faza de început, pe care le vom puncta separat.

Ca urmare a majorării capitalului social, asociatul unic Municipiul Braşov deţine în prezent, la Societatea Rial S.R.L., un capital social de 96.405 părţi sociale, rezultat din însumarea capitalului social iniţial de 1.149 părţi sociale a câte 100 lei fiecare şi a majorării capitalului social, aprobată, de 95.256 părţi sociale a câte 100 lei fiecare, echivalentul a 9.640.500 lei.

În ceea ce priveşte participarea Societăţii Rial S.R.L., în calitate de asociat la alte societăţi comerciale, situaţia a rămas neschimbată pe parcursul Semestrului II/2021 în sensul că deţine în continuare un aport la capitalul social al Societăţii Tetkron S.R.L. în cotă de 0,000004% reprezentând contravaloarea unei singure părţi sociale cu valoarea nominală de 50 lei.

VII. POLITICILE ECONOMICE ŞI SOCIALE IMPLEMENTATE DE ÎNTREPRINDEREA PUBLICĂ

1. Politicile economice

1.1. Imprumutul contractat de societate

O preocupare deosebită a noii conduceri executive, a fost găsirea unei soluţii pentru asigurarea operativă a unei surse de finanţare care să suplinească lipsa capitalului de lucru şi deficitul de cash ce au devenit riscuri directe pentru continuitatea activităţii.

De menţionat faptul că pe considerentul pierderilor înregistrare de societate în anii 2020 şi 2021, BRD ne-a anunţat în ultima clipă că nu mai prelungesc linia de credit în vigoare în valoare de 1.000.000 lei, astfel societatea fiind obligată să caute o nouă instituţie bancară, care să acorde creditarea necesară pentru activităţile curente.

În consecinţă, după o evaluare a pieţei atât a pieţei serviciilor bancare cât şi a fondurilor tip IFN care asigurau emiterea doar de Scrisori de Garanţie Bancară, conducerea executivă a formulat o propunere concretă negociată şi ulterior renegociată cu Techventures Bank, de accesare a unei linii de credit de 1.500.000 lei şi a unui plafon de garantare pentru emiterea de Scrisori de Garanţie Bancară, de 2.000.000 lei. Propunerile au fost însuşite de Consiliul de administraţie, aprobată prin Hotărârea CA 9/04.02.2022, cât şi de Adunarea generală a asociaţilor Societăţii Rial S.R.L., aprobată prin Hotărârea AGA 1/04.02.2022.

1.2. Repartizarea sumelor încasate cu titlu de chirie

Societatea Rial S.R.L. administrează imobilele cu destinația de locuință și cele cu altă destinație, proprietatea privată a Municipiului Brașov în temeiul H.C.L. nr. 241/25.04.2005 precum și a Contractului de administrare nr. 361/29.12.2005.

Până la intrarea în vigoare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, chiriile încasate în temeiul contractului de administrare sus amintit reveneau Societății Rial S.R.L. care, la Cap.V. Drepturile administratorului, art. 5.1, pct. a, prevedea că "Sumele încasate cu titlu de chirie rămân la dispoziția Societății Rial S.R.L. considerându-se venituri ale administratorului".

În ceea ce privește încasarea integrală a sumelor plătite cu titlu de chirie, în temeiul prevederilor art. 333, alin. (3), combinat cu art. 362, alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, a fost emisă H.C.L. nr. 874/10.12.2019, care, prin art. 1, a aprobat ca sumele încasate cu titlu de chirie pentru imobilele aflate în administrarea Societății Rial S.R.L. să fie virate în cuantum de 50% către bugetul Municipiului Brașov, rămânând 50% din cuantum la dispoziția Societății Rial S.R.L. cu titlu de „venituri ale administratorului provenite din chirii”.

Societatea Rial S.R.L. a achitat pe parcursul anului 2021 toate sumele datorate bugetului local al Municipiului Brașov, cu titlu de chirie.

1.2. Participarea societății la procedura de atribuire directă a contractelor de achiziție publică.

Prin H.C.L. nr. 93/28.02.2019, autoritatea publică locală a aprobat procedura privind „Modalitatea de atribuire a contractelor de achiziție publică având ca obiect executarea de lucrări/prestarea de servicii/furnizarea de produse de către și între entitățile juridice la care Municipiul Brașov este acționar unic sau acționar majoritar”. Pentru a emite această hotărâre, Consiliul Local al Municipiului Brașov a avut în vedere prevederile art. 31 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, ale H.G.R. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice și ale Instrucțiunii nr. 1/26.10.2018 a Agenției Naționale pentru Achiziții Publice privind modul de interpretare și aplicare a prevederilor art. 31 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice cu modificările și completările ulterioare.

Mai mult decât atât prin H.C.L. nr. 329/17.06.2021 s-a aprobat Lista obiectivelor de investiții pentru anul 2021 care vor fi atribuite către Societatea Rial S.R.L., urmând a se încheia contractele de lucrări.

1.3. Închirierea spațiilor cu destinația de locuință și a celor cu altă destinație pe principii concurențiale de piață

În conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 329/30.06.2020, Consiliul Local al Municipiului Brașov a aprobat ca imobilele constând în spații cu destinația de locuințe și cu altă destinație, proprietatea Municipiului Brașov, libere de orice sarcini, date în administrarea Societății Rial S.R.L., să fie închiriate conform destinației acestora, prin licitație publică.

În acest sens, fiecare imobil cu destinația de locuință sau cu altă destinație, oricare ar fi aceea, se vor valorifica numai prin închiriere, în mod separat, prin licitație publică sens în care, prin H.C.L. nr. 328/30.06.2020 s-a constituit Comisia de evaluare a ofertelor, urmând ca fiecare propunere de închiriere prin licitație publică să facă obiectul unor hotărâri de Consiliu Local separate sau grupate după criterii bine stabilite.

2. Politici sociale

2.1. Repartizarea spațiilor cu destinația de locuințe pe criterii sociale

Spațiile cu destinația de locuințe au fost repartizate spre închiriere de către fosta Comisie de repartizare a locuințelor precum și a spațiilor cu altă destinație din fondul locativ al Municipiului Brașov înființată prin H.C.L. nr. 345/28.07.2016. Comisia a funcționat în temeiul prevederilor H.C.L. nr. 206/20.04.2015 prin care s-a aprobat Regulamentul de organizare și funcționare al Comisiei de repartizare a locuințelor și stabilirea criteriilor de departajare a beneficiarilor, funcție de criteriile sociale îndeplinite.

Tarifele de închiriere au fost cele stabilite în conformitate cu dispozițiile cuprinse în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe și H.G.R. nr. 310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale.

Valabilitatea politicii de protecție socială a încetat prin efectele art. 3 din H.C.L. nr. 328/30.06.2020 care a dispus încetarea aplicabilității H.C.L. nr. 345/28.07.2016 privind constituirea Comisiei de repartizare a locuințelor precum și a spațiilor cu altă destinație din fondul locativ al Municipiului și a H.C.L. nr. 206/20.04.2015 prin care s-a aprobat Regulamentul de organizare și funcționare al acesteia.

Având în vedere că situația spațiilor cu destinația de locuințe sociale este riguros reglementată la nivelul unității administrativ-teritoriale Municipiului Brașov prin H.C.L. nr. 551/27.11.2020 privind constituirea Comisiei de analiză a solicitărilor de locuințe sociale, H.C.L. nr. 9/2021 privind Regulamentul de repartizare și închirierea locuințelor sociale aparținând Municipiului Brașov și H.C.L. nr. 510/2005, republicată privind criteriile de repartizare a locuințelor sociale, proprietatea Municipiului Brașov, cu adresa nr. 3.265/04.06.2021, Societatea Rial S.R.L. a formulat propuneri Primăriei Municipiului Brașov în sensul scoaterii acestora din administrarea societății și predarea lor în Administrarea Direcției de Asistență Socială Brașov, instituție aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Brașov.

2.2. Asigurarea protecției sociale a deținătorilor contractelor de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuințe

Prin H.C.L. nr. 60/31.01.2020 s-a aprobat prelungirea duratei contractelor de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuințe aflate în administrarea Societății Rial S.R.L. În acest sens, toate contractele de locațiune pentru care a operat tacita relocațiune prin împlinirea termenului de valabilitate prevăzut în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 43/26.06.2014 au fost prelunghite pentru o perioadă de 5 ani, respectiv 01.03.2020-01.03.2025.

Pe toată perioada Semestrului II/2021 Societatea Rial S.R.L. a procedat la implementarea politicii de asigurare a protecției sociale a chiriașilor prin reînnoirea contractelor de locațiune existente concomitent cu verificarea condițiilor pe care locatarii trebuie să le îndeplinească pentru a beneficia de drepturile conferite prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brașov.

2.3. Analizarea și soluționarea cererilor de modificare a contractelor de închiriere privind spațiile cu destinația de locuințe și a celor cu altă destinație.

Pornind de la necesitățile de ordin social al deținătorilor contractelor de închiriere, politicile sociale implementate de autoritatea publică locală a cuprins și obiectivul de analizare și soluționare a cererilor acestora.

Astfel, prin H.C.L. nr. 497/11.09.2020 a fost constituită Comisia de analiză a cererilor de modificare a contractelor de închiriere privind spațiile cu destinația de locuință și a celor cu altă destinație aflate în derulare, formată din 5 membri din care: Președintele Comisiei nr. 6 a Consiliului Local al Municipiului Brașov, șef Serviciu Patrimoniu și Urbanism Comercial din cadrul Primăriei Municipiului Brașov și 3 membri din cadrul Societății Rial S.R.L., la nivel de director și șefi de servicii, comercial și juridic.

În cursul Semestrului I/2021 a apărut necesitatea soluționării unor situații cu care nu ne-am confruntat până în prezent, respectiv cea a cererilor chiriașilor care dețin cote părți dintr-un imobil dar acestea nu constituie o unitate locativă individuală, situația prelungirii contractelor de închiriere care au fost semnate în baza unor reglementări în vigoare înaintea intrării în vigoare a Codului Administrativ și al căror termene de valabilitate au expirat, situația spațiilor libere din imobilele aflate în administrare care au alt proprietar tabular decât Statului Român ori Municipiul Brașov, precum și situația prelungirii contractelor de închiriere sau de

atribuire, în baza cererilor/solicitărilor pentru spațiile de locuit situate în Brașov, str. Carierei, nr. 151 și Cărămidăriei nr. 8.

Pentru soluționarea acestor aspecte a survenit necesitatea completării Anexei la H.C.L. nr. 497/11.09.2020, fapt solicitat aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Brașov cu adresa Societății Rial S.R.L. nr. 3.267/04.06.2021 și înregistrată la Primăria Municipiului Brașov sub nr. 59.489/04.06.2021.

2.4. Vânzarea spațiilor cu destinația de locuințe și a celor cu altă destinație

Vânzarea spațiilor cu destinația de locuințe a cunoscut, în Semestrul II/2021, mutații semnificative și demne de relevat care au marcat atât procedura de vânzare cât și nivelurile de aprobare a vânzărilor.

Astfel, prin H.C.L. nr. 423/31.07.2020 s-a aprobat vânzarea spațiilor cu destinația de locuință nerestituite în natură în urma aplicării prevederilor Legii nr. 112/1995, cu modificările și completările ulterioare și Legii nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare, care nu fac obiectul acordării în compensare în baza prevederilor Legii nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare, nu fac obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată, nu fac parte din domeniul public al Municipiului Brașov, au înscris în cartea funciară dreptul de proprietate al Municipiului Brașov și sunt libere de orice sarcini.

Din punct de vedere al nivelului de competență, prin art. 2 al respectivei hotărâri s-a stipulat că Societatea Rial S.R.L. va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Brașov vânzarea fiecărui imobil cu destinația de locuință care se încadrează în prevederile din prezenta hotărâre, conform documentației aferente imobilului în cauză din care să rezulte inclusiv suma reprezentând contravaloarea vânzării, documentație care să fie întocmită conform legislației în vigoare la momentul supunerii spre aprobare a vânzării în cauză.

VII. DATE PRIVIND OPINILE AUDITORILOR EXTERNI

În materia asigurării controlului societății, prin efectul prevederilor art. 47, alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, au survenit mutații în sensul că „Situatiile financiare ale întreprinderilor publice sunt supuse auditului statutar, care se efectuează de auditori statutari, persoane fizice sau juridice autorizate în condițiile legii”.

Mai mult decât atât Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare consolidate, la art. 62 alin (1) prevede că “auditorul financiar sau firma de audit este numită de adunarea generală a acționarilor sau a asociaților entității audiate. Auditul statutar se efectuează în temeiul contractului de audit statutar care se încheie în formă scrisă, după data numirii auditorului financiar sau a firmei de audit de adunarea generală a acționarilor sau a asociaților entității audiate”.

Auditorului i-au fost puse la dispoziție toate datele din categoria celor înscrise în evidențele contabile care au fost de natură să-i ofere o imagine clară asupra patrimoniului societății și a rezultatelor financiare.

Activitatea de audit s-a desfășurat în baza standardelor generale și a practicilor naționale specifice, conform prevederilor legale în vigoare.

Pentru anul 2021, auditorul extern a avut „Opinie fără rezerve”, dar a consemnat faptul că în urma auditului efectuat, s-a constatat unele deficiente de forma care au fost corectate în perioada auditului, precum și unele aspecte de fond, inexistența de politici contabile proprii, incertitudinea în ceea ce privește realitatea creanțelor și datoriilor (având în vedere faptul că, confirmările de solduri de la furnizori și clienți s-au primit într-un procent foarte mic) aspecte ce crează unele suspiciuni privind corespondența în realitate a datelor prezentate în situațiile financiare anuale întocmite.

S-a formulat o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și s-a determinat, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoeli semnificative privind capacitatea entității de a-și continua activitatea. Având în vedere aspectele prezentate în raport, respectiv:

- înregistrarea de stocuri foarte mari (producție în curs de execuție) fapt ce a generat un deficit de resurse financiare,
- rezultatul negativ al exercițiului financiar 2021,
- rezerva în ceea ce privește realitatea creanțelor și datoriilor în urma operațiunii de inventariere (confirmări parțiale de solduri)

s-a constatat că există o oarecare incertitudine, privind continuitatea activității entității. Concluziile auditorului financiar care se bazează pe probele de audit obținute până la data elaborării raportului auditorului coraborat cu evenimente sau condiții viitoare pot determina entitatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.

În opinia auditorului se impune:

- restructurarea activității care să conducă la rentabilizarea acesteia;
- având în vedere faptul că societatea are în structura organizatorică și activitate de construcții, se impune luarea de măsuri și decizii manageriale adecvate pentru a se crea posibilitatea beneficiii de facilități fiscale, prevăzute de OUG 114/2018; OUG 43/2019 și Ordin nr 203/16.02.2021 create pentru societățile cu activitate de construcții în procent de 80%.

XI.CONCLUZII

Prezentul Raport al activității de administrare a Societății Rial S.R.L. pe anul 2021 a fost întocmit de Consiliul de administrație pe baza datelor comunicate de serviciile și compartimentele funcționale: economic, comercial, juridic, tehnic, resurse umane, audit, cfp și pe răspunderea acestora.

Consiliul de administrație

Președinte

Oprea Maria Marcela

Membri

Cojocea Roxana

Gheorghe Alexandru Cosmin

