

Anexă la Dispoziția nr. 203 / 19.05.2025.



**SCRISOARE DE AȘTEPTĂRI
ÎN VEDEREA SELECȚIEI ȘI EVALUĂRII MEMBRILOR
CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE AL SOCIETĂȚII
PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE SA
PENTRU PERIOADA MANDATULUI 2025 - 2029**

În temeiul dispozițiilor prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale dispozițiilor prevederilor Anexei nr. 1b ale Hotărârii Guvernului nr. 639/2023 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, Municipiul Buzău, în calitate de autoritate publică tutelară, formulează prezenta **SCRISOARE DE AȘTEPTĂRI**.

Scrisoare de așteptări este parte din componenta inițială a planului de selecție care definește cadrul strategic, performanțele așteptate, politica în domeniul guvernantei corporative și direcțiile esențiale ce trebuie urmărite de organele de administrare ale societății pe o perioadă de 4 ani, respectiv 2025 - 2029.

Scrisoarea de așteptări este fundamentată pe baza strategiei guvernamentale în sectorul în care acționează întreprinderea publică, precum și a politicilor fiscal-bugetare. Compartimentul de guvernanta corporativă din cadrul autorității publice tutelare elaborează scrisoarea de așteptări, în consultare cu structurile de specialitate din cadrul autorității publice tutelare și cu organele de administrare și conducere ale întreprinderii publice. Scrisoarea de așteptări este aprobată prin act administrativ al conducătorului autorității publice tutelare, ca parte din componenta inițială a planului de selecție. Viziunea și obiectivele cuprinse în scrisoarea de așteptări stau la baza negocierii planului de administrare.

Informații generale privind societatea:

Denumirea: PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE SA

Sediul social: str. Independenței, nr. 11, Buzău

Cod unic de înregistrare: RO 1154822

Numar de ordine în Registrul Comerțului: J10/2594/1991

Capital social: deținut integral de Municipiul Buzău, prin Consiliul Local

Obiectul principal de activitate: Cod CAEN 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Puncte de lucru: societatea are mai multe puncte de lucru în municipiul Buzău:

- Piața Centrală Av. Stan Sararu, cu sediul în str. Lt. Godeanu, nr.5;
- Piața de Flori și grupul sanitar public cu sediul în str. Lt. Godeanu, nr.4 ;
- Piața de Mărfuri Industriale, cu sediul în str. Independenței nr. 15;
- Piața de Lactate, cu sediul în str. Independenței nr.23;
- Piața Dorobanți, cu sediul în str Dorobanți nr.55;
- Piața Micro XII, cu sediul în B-dul Mareșal Averescu, nr.12;
- Piața Micro XIV, cu sediul în Aleea Centrală, nr.2;
- Piața Micro V, cu sediul în Aleea Jupiter nr.3;
- Piața Volanta Dragaica, cu sediul în Str. Dragaicii, nr.2;
- Oborul de Animale și Cereale, cu sediul în sos Centura.



I. SINTEZA STRATEGIEI GUVERNAMENTALE ȘI LOCALE ÎN DOMENIUL ÎN CARE ACȚIONEAZĂ ÎNTREPRINDEREA PUBLICĂ, INCLUSIV OBIECTIVELE SECTORIALE ȘI FISCAL-BUGETARE PE TERMEN MEDIU ȘI LUNG ALE ACȚIONARULUI

În calitate de proprietari responsabili și activi, unitățile administrativ-teritoriale se asigură de faptul că participațiile statului în cadrul întreprinderilor publice sunt gestionate în condiții de profitabilitate și de o manieră sustenabilă care să consolideze încrederea cetățenilor. Totodată, este important ca evaluarea îndeplinirii obiectivelor de către întreprinderile publice să vizeze inclusiv mecanismele prin care acestea generează valoare durabilă. Este deopotrivă important ca întreprinderile publice să fie administrate în mod responsabil, ceea ce presupune atât promovarea integrității și aplicarea celor mai înalte standarde etice în cadrul activității de conducere a acestora, cât și identificarea mecanismelor prin care întreprinderile publice rămân competitive de-a lungul timpului prin echilibrarea corespunzătoare a factorilor economici, sociali și de mediu.

Conform prevederilor art. 2 pct. 2 și 3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 111/2016, republicată, cu modificările și completările ulterioare, autoritățile publice tutelare sunt instituțiile care exercită, în numele statului sau al unității administrativ-teritoriale, calitatea de acționar la companii naționale, societăți naționale și societăți la care statul sau o unitate administrativ-teritorială este acționar unic, majoritar sau la care deține controlul. Acționarul unic dorește să sprijine activitatea societății într-un mod constructiv și transparent și să lucreze îndeaproape cu membrii organelor de administrare și conducere pentru a identifica modalități de îmbunătățire a

performanțelor societății și de gestionare eficientă a acesteia. Acestea exercită dreptul de proprietate asupra acțiunilor deținute în întreprinderea publică, prin:

- a) stabilirea de obiective pe termen lung, care acoperă o perioadă de cel puțin 4 ani prin includerea acestora în prezenta scrisoare de așteptări, care vor fi publicate pe pagina de internet proprie;
- b) notificarea AMEPIP cu privire la necesitatea declanșării procedurii de selecție și numire a administratorilor și directorilor, precum și a revocării acestora;
- c) organizarea procedurii de selecție, selectarea și nominalizarea candidaților pentru funcțiile de administrator al întreprinderii publice și transmiterea rapoartelor către AMEPIP în termen de 3 zile de la finalizarea procedurii;
- d) negocierea indicatorilor-cheie de performanță ai administratorilor, transmiterea acestora către AMEPIP pentru avizare din punctul de vedere al încadrării în nivelul minim și aprobarea lor de către adunarea generală a acționarilor;
- e) încheierea contractelor de mandat cu administratorii întreprinderii publice prin adunarea generală a acționarilor și transmiterea acestora către AMEPIP;
- f) monitorizarea și evaluarea îndeplinirii indicatorilor-cheie de performanță incluși în contractele de mandat și transmiterea acestor informații către AMEPIP;
- g) întocmirea și publicarea listei administratorilor și directorilor aflați în funcție în întreprinderile publice aflate sub controlul autorității publice tutelare și comunicarea acesteia către AMEPIP;
- h) aplicarea criteriilor de integritate pentru administratorii și directorii întreprinderilor publice aflate sub controlul său direct sau indirect;
- i) orice alte atribuții stabilite prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 111/2016, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin legi speciale și prin legislația secundară.

Autoritățile publice tutelare trebuie să demonstreze transparență asupra acțiunilor și deciziilor cu privire la întreprinderile publice pe care le au în coordonare, subordonare sau sub autoritate, inclusiv printr-o bună comunicare, la nivel de leadership, dar și de lucru, între reprezentanții lor și reprezentanții altor entități cu responsabilități în domeniul guvernancei corporative. Obligațiile esențiale care revin autorităților publice tutelare vizează:

- a) separarea clară între funcția de proprietate și funcția de reglementare, prin organizarea distinctă a departamentelor de guvernanță corporativă, precum și separarea direcției strategice, dată de autoritatea publică tutelară, de conducerea executivă a întreprinderii publice;
- b) transparență în ceea ce privește deciziile strategice, tranzacțiile cu părțile afiliate și informațiile financiare auditate;
- c) claritate și transparență privind obligațiile de serviciu public și finanțarea acestora;



d) adoptarea și implementarea de proceduri transparente de selecție, nominalizare și remunerare a administratorilor;

e) asigurarea operării întreprinderilor publice în condiții de egalitate a șanselor prin raportare la ceilalți operatori economici, fiind interzisă adoptarea de reglementări care favorizează întreprinderile publice față de întreprinderile private sau care distorsionează libera concurență dintre întreprinderile publice și întreprinderile private;

f) respectarea legislației din domeniile concurenței, fiscal, al achizițiilor publice și a celorlalte reglementări aplicabile, în egală măsură, întreprinderilor publice și întreprinderilor private;

g) impunerea de cerințe de rentabilitate similare cu cele ale societăților cu capital privat;

h) stabilirea unor indicatori de performanță care să urmărească interesul public în cazul întreprinderilor publice care au ca obiect de activitate obligații de serviciu public.

Obiectul principal de activitate al societății este Cod CAEN 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate. Societatea desfășoară și orice alte activități industriale, comerciale, financiare, mobiliare sau imobiliare, care au legătură direct sau indirect cu obiectul principal de activitate sau care pot facilita realizarea acestuia, precum și participarea la entități având același obiect de activitate.

Obiectivul general urmărit vizează îmbunătățirea nivelului de profesionalism și performanță a componentei de administrare a întreprinderilor publice, asigurarea unei performanțe financiare și operaționale sustenabile și asigurarea independenței funcției de administrare în raport cu factorul politic.

Strategia autorității locale urmărește:

- modernizarea infrastructurii publice comerciale;
- sprijinirea producătorilor locali și asigurarea unui comerț sigur, civilizat și accesibil;
- digitalizarea și eficientizarea serviciilor oferite comunității;
- creșterea contribuției economice a întreprinderilor publice locale la bugetul municipiului;
- creșterea productivității în activitatea curentă și crearea de noi servicii și lucrări;
- protecția mediului înconjurător și a sănătății populației;
- armonizarea practicilor manageriale și de administrare cu principiile guvernancei corporative;
- promovarea principiilor de dezvoltare durabilă, sustenabilitate și responsabilitate socială.

Obiectivele fiscal-bugetare pe termen mediu și lung vizează:

- asigurarea autofinanțării întreprinderii;
- generarea de excedent economic și virarea de dividende către bugetul local;





- atragerea de finanțări externe pentru modernizarea infrastructurii;
- stabilizarea cifrei de afaceri;
- 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 creanțelor;
- menținerea unei marje de profit constant, prin identificarea și eliminarea cheltuielilor ineficiente;
- dimensionarea corectă a numărului de personal.

II. VIZIUNEA GENERALĂ A AUTORITĂȚII PUBLICE TUTELARE CU PRIVIRE LA MISIUNEA ȘI OBIECTIVELE ÎNTREPRINDERII PUBLICE

Viziunea autorității publice tutelare este ca **PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE S.A. BUZĂU** să devină un operator performant, profesionist, orientat către client și comunitate, capabil să ofere servicii publice de calitate în condiții de eficiență economică. Misiunea întreprinderii constă în administrarea eficientă a piețelor, târgurilor și oboarelor din municipiul Buzău, în condiții moderne, civilizate, sigure și sustenabile, contribuind activ la dezvoltarea economică locală. Având în vedere specificul obiectului de activitate al societății, condițiile în care societatea își desfășoară activitatea, gradul ridicat de dependență a societății față de acționarul unic și de strategia acestuia privind serviciile către populație, obiectivele principale stabilite de autoritatea tutelară sunt următoarele:

1. modernizarea infrastructurii de piețe și târguri;
2. digitalizarea serviciilor pentru clienți;
3. eficientizarea economică și creșterea veniturilor proprii;
4. susținerea producătorilor locali și agriculturii tradiționale;
5. respectarea normelor de siguranță alimentară și protecția mediului.

În subsidiar, autoritatea publică tutelară stabilește următoarele sub-obiective:

Eficiența economică

- ajustarea periodică a prețurilor și tarifelor;
- eficientizarea achizițiilor publice;
- optimizarea permanentă a costurilor, astfel încât atingerea performanțelor dorite și al nivelului serviciilor cerute de beneficiari să se realizeze cu costuri minime pentru aceștia;
- promovarea unei metodologii de stabilire a tarifelor, astfel încât să se asigure acoperirea costurilor de exploatare, modernizare și dezvoltare, conform principiului

- eficienței costului și a calității maxime în funcționare;
- implementarea unor măsuri de eficientizare energetică pentru reducerea costurilor cu energia;
- recuperarea creanțelor;
- monitorizarea permanentă a costurilor de operare și reducerea acestora.



Modernizarea și îmbunătățirea serviciilor prestate:

- eficientizarea procedurilor și proceselor interne;
- implementarea de noi tehnologii pentru facilitarea unei comunicări și a unui schimb de informații cât mai rapid și sigur;
- creșterea permanentă a calității și eficienței serviciilor prin îmbunătățirea condițiilor tehnico-administrative din cadrul pietelor și creșterea gradului de confort al spațiilor prin crearea unor condiții optime de igienă;
- informarea corectă și cuprinzătoare a clienților;
- reabilitarea Pieței de lactate și a Pieței de flori;
- reabilitarea și modernizarea Pieței de marfuri;
- reabilitarea și modernizarea Pieței Dorobanți;
- realizarea unui depozit angro pentru comercianți.

Competența profesională:

- creșterea eficienței generale a companiei, prin 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 se dezvolta, capacitatea de a folosi tehnici și proceduri moderne prin oferirea de oportunități materiale și de training;
- adoptarea unor norme interne de etică și integritate.

Măsuri privind cheltuielile de capital, reducerea cheltuielilor și alte aspecte financiare ale activității:

- dezvoltarea și implementarea unor sisteme adecvate de management a contabilității și îmbunătățirea metodelor de control financiar;
- optimizarea fluxului de încasare a facturilor;
- recuperarea prejudiciilor;
- eficientizarea activității de achiziții;
- reducerea costurilor cu energia și mentenanța.

Relația cu angajații:

- Stabilitate și motivare: angajații vor fi motivați în mod pozitiv să desfășoare o activitate de calitate, va fi menținut un climat organizațional favorabil performanței;
- Consolidarea spiritului de echipă: vor fi încurajate activitățile de echipă, atât în cadrul societății, cât și în afara acesteia;
- Armonizarea intereselor: vor fi organizate întâlniri între administratori și reprezentanții salariaților, ori de câte ori se impune acest lucru, în vederea apropierii managementului de execuție și adoptării unor măsuri operative pentru a veni în întâmpinarea nevoilor exprimate de către angajați.
- Promovarea unui climat bazat pe etică, integritate și transparență.



III. ÎNCADRAREA ÎNTREPRINDERII PUBLICE ÎN CATEGORIA PREVĂZUTĂ DE LEGE

PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE S.A. BUZĂU este un operator economic prestând servicii de închirieri și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate în cadrul piețelor, târgurilor și oboarelor din municipiul Buzău.

IV. POLITICA PRIVIND DIVIDENDELE ȘI DE VĂRSĂMINTELE DIN PROFITUL NET

Politica de dividende se aliniază prevederilor O.U.G. nr. 64/2001 privind repartizarea profitului la societățile naționale, companiile naționale și societățile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat, precum și la regiile autonome, cu modificările și completările ulterioare, ce reglementează repartizarea unei cote de minimum 50% din profit ca vărsământ/dividend la bugetul de stat sau bugetul local.

Autoritatea publică tutelară va urmări creșterea pe termen lung a valorii societății și implicit a valorii dividendului. În situația în care rezultatele financiare așteptate sunt sub cele previzionate pentru o perioadă de timp, se așteaptă dezvoltarea unui plan de acțiuni de către Consiliul de Administrație împreună cu conducerea executivă, care să conducă la îmbunătățirea performanțelor societății. Politica de dividende va fi una responsabilă, prudentă și predictibilă, adecvată situației specifice societății care să respecte și nevoile investiționale de dezvoltare ale acesteia.

V. POLITICA DE INVESTIȚII

Autoritatea publică tutelară așteaptă ca societatea:

- să elaboreze anual un plan de investiții realist, în concordanță cu prioritățile strategice locale;

- să acorde prioritate lucrărilor de modernizare a infrastructurii piețelor și crearea de spații comerciale moderne;
- să identifice surse de finanțare complementare: parteneriate public-private, credite bancare;
- să asigure sustenabilitatea financiară a investițiilor realizate.



VI. AȘTEPTĂRILE AUTORITĂȚII PUBLICE TUTELARE CU PRIVIRE LA COMUNICAREA CU ORGANELE DE ADMINISTRARE ȘI CONDUCERE ALE ÎNTREPRINDERII PUBLICE

În cadrul relației de guvernanță corporativă, comunicarea dintre autoritatea publică tutelară, acționarii societății și organele de administrare și conducere trebuie să fie una continuă, transparentă, fundamentată pe încredere reciprocă și orientată către atingerea obiectivelor. Autoritatea publică tutelară, în calitatea sa de acționar unic, își exprimă așteptarea ca interacțiunea cu societatea **PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE S.A.** să se desfășoare în baza unor principii clare, care să asigure:

- informare periodică completă,
- consultare prealabilă pentru deciziile cu impact major,
- transparență în luarea deciziilor,
- aliniere la strategia de dezvoltare locală.

Principii de comunicare:

1. Transparență și accesibilitate — toate informațiile de interes pentru autoritatea publică tutelară vor fi comunicate complet și la timp, în formă accesibilă și argumentată.
2. Periodicitate clar stabilită — raportările și informările se vor transmite conform unui calendar aprobat anual de Consiliul de Administrație, în acord cu autoritatea tutelară.
3. Promptitudine în comunicarea situațiilor de risc sau excepționale — Consiliul de Administrație și conducerea executivă au obligația de a informa de îndată autoritatea tutelară despre orice situație care poate afecta stabilitatea financiară, operațională sau imaginea societății.
4. Consultare prealabilă — deciziile cu impact asupra patrimoniului public, politicii tarifare, investițiilor strategice sau reconfigurării activităților societății vor fi supuse consultării cu autoritatea publică tutelară, înainte de aprobare.
5. Responsabilitate în comunicare publică — societatea va avea o abordare unitară și profesionistă a comunicării publice, astfel încât să protejeze interesele publice locale și imaginea comunității.



Modalități de comunicare instituțională:

- Raportări trimestriale și anuale privind activitatea economică, financiară și operațională;
- Note de informare la cerere pe teme punctuale de interes public sau strategic;
- Consultări în cadrul ședințelor de Consiliu Local, comisii de specialitate;
- Întâlniri de lucru între Consiliul de Administrație, conducerea executivă și reprezentanții autorității publice tutelare;
- Comunicări oficiale scrise, transmise în format fizic și electronic.

La nivelul Consiliului de Administrație și a comitetelor constituite în cadrul acestuia se analizează situația financiară a societății, perspectivele și evoluțiile, premisele și gradul de realizare a indicatorilor de performanță stabiliți prin planul de administrare ca instrument de conducere. Evaluarea activității administratorilor se realizează anual de către adunarea generală a acționarilor. Evaluarea vizează atât execuția contractului de mandat cât și a planului de administrare. Consiliul de Administrație sau conducerea executivă are obligația să transmită AMEPIP și acționarului semestrial și ori ce câte ori se solicită fundamentări, analize, situații, raportări și orice alte informații referitoare la activitatea întreprinderii publice în formatul și la termenele stabilite prin actele administrative ale autorităților. Întreprinderea publică prezintă autorității publice tutelare și AMEPIP nu mai târziu de data de 31 mai a anului următor celui cu privire la care se raportează, un raport care include stadiul îndeplinirii obiectivelor sale în materie de guvernare corporativă și transparență, precum și stadiul îndeplinirii indicatorilor financiari și nefinanciari asumați.

Consiliul de Administrație al întreprinderii publice prezintă semestrial, în cadrul adunării generale a acționarilor 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 anul anterior. Raportul cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și directorilor este prezentat adunării generale a acționarilor care aprobă situațiile financiare anuale. Comitetul de nominalizare și remunerare organizează sesiuni de instruire pentru membrii consiliului, formulează propuneri de remunerare a administratorilor și directorilor, cu respectarea politicii de remunerare transmise de AMEPIP, și sprijină consiliul în evaluarea propriei performanțe, precum și a performanței conducerii executive. Comitetul de audit are, printre altele, următoarele atribuții:

a) informează administratorul entității sau membrii consiliului de administrație/supraveghere ai entității auditate cu privire la rezultatele auditului statutar și,

după caz, cu privire la rezultatele asigurării raportării privind durabilitatea și explică în ce mod au contribuit auditul statutar și asigurarea raportării privind durabilitatea la integritatea raportării financiare și, respectiv, a raportării privind durabilitatea și care a fost rolul comitetului de audit în acest proces;

b) monitorizează procesul de raportare financiară și, după caz, de raportare privind durabilitatea, inclusiv procesul de raportare electronică, astfel cum este menționat în reglementările contabile aplicabile și procesul desfășurat de întreprindere pentru a identifica informațiile raportate în conformitate cu standardele de raportare privind durabilitatea adoptate de către Comisia Europeană în temeiul art. 29b din Directiva 2013/34/UE și transmite recomandări sau propuneri pentru a asigura integritatea entității auditate;

c) monitorizează eficacitatea sistemelor utilizate de entitate pentru controlul intern al calității și gestionarea riscului și, după caz, eficacitatea auditului intern, în ceea ce privește raportarea financiară și, după caz, raportarea privind durabilitatea întreprinderii, inclusiv procesul său de raportare electronică, astfel cum este menționat în reglementările contabile aplicabile fără a încălca independența entității auditate;

d) monitorizează auditul statutar al situațiilor financiare anuale și consolidate și, după caz, asigurarea raportării anuale și consolidate privind durabilitatea, în special desfășurarea acestuia, ținând cont de constatările și concluziile autorității competente, în conformitate cu art. 26 alin. (6) din Regulamentul (UE) nr. 537/2014;

e) evaluează și monitorizează independența auditorilor financiari sau a firmelor de audit în conformitate cu art. 21-25, 28, 29, 311, 312 și 313 din prezenta lege și cu art. 6 din Regulamentul (UE) nr. 537/2014 și, în special, oportunitatea prestării unor servicii care nu sunt de audit către entitatea auditată în conformitate cu art. 5 din respectivul regulament;

Comitetul de gestionare a riscurilor asigură concordanța activităților de control cu riscurile generate de activitățile și procesele care fac obiectul controlului, identifică, analizează, evaluează, monitorizează și raportează riscurile identificate, planul de măsuri de atenuare sau anticipare a acestora, alte măsuri luate de conducerea executivă. De asemenea, este responsabil cu măsurarea solvabilității întreprinderii publice, prin raportare la atribuțiile și obligațiile uzuale ale acesteia, și informează sau, după caz, face propuneri consiliului de administrație. Toate acestea se corelează cu legislația în vigoare a guvernantei corporative.

Ne dorim o societate deschisă, care să nu aștepte solicitări formale pentru a informa, ci să inițieze comunicarea atunci când apar evoluții relevante sau riscuri. PIETE, TÂRGURI ȘI OBOARE S.A. trebuie să devină un partener activ al administrației publice locale, iar schimbul de informații să fie unul continuu, nu limitat la obligativitățile impuse de lege.

Comunicarea nu este percepută doar ca un instrument de raportare, ci ca un element strategic care susține deciziile comunității locale, planificarea investițiilor publice, siguranța



cetățenilor și imaginea orașului. Orice administrator sau director al societății va înțelege că dialogul permanent cu autoritatea publică este nu doar o obligație legală, ci și o componentă esențială a responsabilității față de comunitatea care îl mandatează.

De asemenea, în relația cu publicul și comercianții, societatea va adopta o politică de comunicare proactivă, asigurând informarea rapidă, corectă și accesibilă cu privire la serviciile oferite, tarife, regulamente și programe de funcționare, inclusiv prin mijloace digitale.

VII. AȘTEPTĂRILE AUTORITĂȚII PUBLICE TUTELARE CU PRIVIRE LA CALITATEA ȘI SIGURANȚA SERVICIILOR OFERITE

Eficiența operatorului economic S.C. PIETE, TÂRGURI ȘI OBOARE S.A. depinde în mod determinant de performanțele managementului și de corecta implementare în mecanismele societății a principiilor de buna guvernare, astfel încât este necesară dezvoltarea pe scară largă de mecanisme de guvernanta corporativa adoptate particularitatilor locale, rol care revine Consiliului de Administrație.

În această perioadă trebuie să fie mobilizate toate metodele și mijloacele pentru a transforma operatorul economic S.C. PIETE, TÂRGURI ȘI OBOARE S.A. într-o societate de model european, prin introducerea principiilor de guvernanta corporativa în domeniile administrării și managementului tehnic.

Acționarii acordă o atenție deosebită calității serviciilor prestate către terți. Serviciile societății trebuie să fie orientate către îndeplinirea tuturor cerințelor și așteptărilor îndreptățite ale părților interesate, doar dacă acest lucru nu este de natură să afecteze interesele Societății și ale acționarilor.

În calitate sa de operator economic cu impact direct asupra comunității locale, PIETE, TÂRGURI ȘI OBOARE S.A. BUZĂU are obligația de a furniza servicii de închiriere a piețelor agroalimentare, târgurilor și oboarelor la standarde de calitate, siguranță și echitate, în concordanță cu legislația specifică și așteptările comunității locale. Se stabilesc următoarele principii și exigențe fundamentale:

- Respectarea legislației privind siguranța alimentară, sănătatea publică și normele de igienă în toate spațiile administrate;
- Asigurarea unui mediu sigur, civilizat și funcțional pentru comercianți și cetățeni;
- Implementarea unui sistem de management al calității pentru serviciile furnizate și mentenanța infrastructurii;
- Creșterea accesibilității serviciilor pentru toți cetățenii, inclusiv pentru persoane vulnerabile sau cu dizabilități.



Așteptările autorității publice tutelare:

- Modernizarea și întreținerea permanentă a infrastructurii publice administrate, astfel încât spațiile destinate piețelor și târgurilor să corespundă standardelor actuale de igienă, siguranță, accesibilitate și estetică urbană.
- Respectarea strictă a normelor de igienă și sănătate publică, în colaborare cu instituțiile de control (Direcția de Sănătate Publică, Direcția Sanitar-Veterinară, Protecția Consumatorului etc.)
- Verificarea periodică a condițiilor de desfășurare a activității comerciale, inclusiv prin controale interne și măsuri corective imediate.
- Asigurarea unei informări permanente și transparente a comercianților și a publicului privind regulamentul de funcționare, programul, tarifele practice și regulile aplicabile în piețe și târguri.
- Gestionarea echitabilă și nediscriminatorie a accesului comercianților la spațiile publice și soluționarea rapidă a sesizărilor și reclamațiilor.



VIII. Mediul de afaceri în care operează societatea și riscurile la care este expusă societatea

Pentru a înțelege contextul strategic în care își desfășoară activitatea societatea PIETE, TÂRGURI ȘI OBOARE S.A. BUZĂU, este necesară realizarea unei analize PEST, care să evidențieze factorii de mediu extern cu potențial impact asupra evoluției întreprinderii publice. Analiza PEST (Politic, Economic, Social, Tehnologic) oferă o imagine de ansamblu asupra oportunităților și amenințărilor generate de factorii de mediu extern, care pot influența capacitatea societății de a-și îndeplini misiunea, de a-și atinge obiectivele strategice și de a-și gestiona eficient resursele.

Dat fiind specificul activității societății — servicii de închiriere a piețelor agroalimentare, târgurilor și oboarelor — analiza factorilor politici, economici, sociali și tehnologici este esențială pentru identificarea direcțiilor de acțiune, anticiparea riscurilor și valorificarea oportunităților care decurg din contextul local și național actual. Această analiză va fundamenta așteptările autorității publice tutelare privind politicile de investiții, calitatea serviciilor, guvernanta corporativă și strategia de dezvoltare a societății pe termen mediu și lung.

IX. ETICĂ, INTEGRITATE ȘI GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ

Societatea PIETE, TÂRGURI ȘI OBOARE S.A. BUZĂU, în calitate de operator economic cu obiect de activitate de închirieri și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate are obligația de a acționa cu responsabilitate, integritate și respect față de normele de guvernanță corporativă aplicabile, în conformitate cu O.U.G. nr. 109/2011, HG 639/2023 și bunele practici din domeniu.

Principii fundamentale:

- Legalitate și conformitate — orice activitate a societății trebuie să respecte în totalitate cadrul legal aplicabil.
- Integritate în decizii și comportamente — toate deciziile vor fi luate exclusiv în interesul societății și al comunității locale, excluzând orice conflict de interese sau favoritism.
- Responsabilitate socială — societatea își va exercita rolul având permanent în vedere beneficiul cetățenilor și sprijinirea producătorilor locali.



Așteptări din partea autorității publice tutelare:

- adoptarea și aplicarea unui Cod de etică și conduită profesională, obligatoriu pentru membrii Consiliului de Administrație, conducerea executivă și salariați;
- implementarea unui sistem de control intern managerial solid, bazat pe identificarea riscurilor, proceduri clare de lucru și verificări periodice;
- elaborarea și aplicarea de politici privind prevenirea corupției, a conflictelor de interese și a abuzului de funcție;
- respectarea principiilor nediscriminării, echității și transparenței în toate relațiile comerciale și administrative;
- asigurarea de mecanisme pentru semnalarea neregulilor și protejarea avertizorilor de integritate, în conformitate cu legislația națională;
- întocmirea de raportări anuale privind guvernanța corporativă și publicarea acestora pe site-ul societății, ca formă de asumare publică a transparenței.

Viziunea autorității publice tutelare este ca PIETE, TÂRGURI ȘI OBOARE S.A. să nu fie doar o societate de administrare a piețelor municipale, ci un exemplu de conduită administrativă onestă, predictibilă și responsabilă. Într-o comunitate în care serviciile publice sunt reflectarea directă a valorilor administrației locale, fiecare administrator, director și salariat al societății trebuie să acționeze cu integritate. Așteptăm ca principiile de etică să fie transpuse în deciziile zilnice, în modul de gestionare a relațiilor comerciale, în comportamentul față de comercianți și cetățeni, în achiziții publice și în modul de utilizare a patrimoniului public.



Analiza PEST pentru PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE S.A.:

1. Factori Politici

Legislație aplicabilă: Activitatea este reglementată de Legea nr. 31/1990 privind societățile, OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, Codul administrativ, precum și hotărâri ale Consiliului Local Buzău.

Politici publice locale: Consiliul Local Buzău promovează modernizarea infrastructurii comerciale publice, sprijinirea producătorilor locali și asigurarea unui comerț civilizat.

Posibile schimbări legislative: Reforma guvernantei întreprinderilor publice și noile cerințe de raportare privind durabilitatea (ex. CSRD, Taxonomie UE) vor influența activitatea societății.

Relația cu autoritatea tutelară: Societatea se află în subordinea directă a Consiliului Local, ceea ce presupune alinierea continuă la strategia locală de dezvoltare și bugetare.

2. Factori Economici

Inflație ridicată: Costurile operaționale cresc mai ales la utilități, materiale și servicii.

Puterea de cumpărare a populației: Afectează volumul comerțului în piețe și cererea de spații comerciale.

Posibilități de finanțare: Acces limitat la finanțări externe.

Presiune pe veniturile proprii: Necesitatea creșterii gradului de colectare a veniturilor și diversificarea surselor financiare.

Obligații de vărsăminte la bugetul local: Politica de dividende și taxe pe active va influența resursele disponibile pentru investiții.

3. Factori Sociali

Schimbarea preferințelor consumatorilor: Creșterea interesului pentru comerț modern, digital, dar și pentru produse locale, ecologice și tradiționale.

Îmbătrânirea populației comercianților: Mulți comercianți tradiționali își restrâng activitatea; necesitatea atragerii unor noi operatori.

Așteptări privind siguranța și igiena: Cerințe crescute din partea comunității în privința condițiilor din piețe și târguri, mai ales după pandemie.

Responsabilitate socială: Implicarea întreprinderii în acțiuni sociale și educaționale locale.

4. Factori Tehnologici

Necesitatea digitalizării: Piața cere digitalizarea operațiunilor de închiriere spații, gestionare a taxelor, plăți online și informare publică.

Infrastructură IT: Necesitatea modernizării sistemelor informatice pentru eficiență operațională.

Acces la platforme de promovare online: Necesitatea dezvoltării prezenței în mediul digital pentru a atrage comercianți și clienți.

Societatea nu trebuie să funcționeze doar pentru profit, ci pentru a asigura un serviciu corect, echitabil și coerent din punct de vedere financiar. În acest sens, Consiliul de Administrație va avea responsabilitatea de a veghea constant la respectarea acestor valori și de a interveni prompt ori de câte ori se constată derapaje. De asemenea, promovarea principiilor de guvernare corporativă modernă va contribui la creșterea eficienței, la îmbunătățirea imaginii societății în comunitate și la consolidarea încrederii cetățenilor în administrația locală.

X. Obiective financiare și non-financiare

În vederea asigurării unei guvernante corporative eficiente, a gestionării prudente a resurselor și a îndeplinirii misiunii și obiectivelor, PIETE, TÂRGURI ȘI OBOARE S.A. va urmări, pe întreaga perioadă a mandatelor viitorilor administratori, atingerea obiectivelor financiare și nefinanciare, stabilite în conformitate cu prevederile anexei nr. 2 din Hotărârea Guvernului nr. 639/2023 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice. Nivelul minim al indicatorilor de performanță financiari și nefinancieri a fost stabilit prin Ordinul AMEPIP nr. 651/2024 privind stabilirea nivelului minim al indicatorilor de performanță la întreprinderile publice. Prin propunerea componentei de administrare a planului de administrare, elaborată în termen de 30 de zile de la numire, se vor negocia cu acționarul unic indicatorii de performanță financiari și nefinancieri.

În conformitate cu dispozițiile art. 4⁷ alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011, categoriile de indicatori de performanță financiari obligatorii și aplicabili tuturor întreprinderilor publice sunt următoarele:

- a) politica de investiții;
- b) finanțarea;
- c) operațiunile;
- d) rentabilitatea;
- e) rata de distribuție a profitului sub formă de dividende.



XII. REMUNERAȚIA

În conformitate cu prevederile art. 37 din Ordonanța de Urgență nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, administratorii vor avea dreptul la o indemnizație fixă brută lunară care nu poate depăși de 3 ori media pe ultimele 12 luni a câștigului salarial mediu brut lunar pentru activitatea desfășurată conform obiectului principal de activitate înregistrat de societate, la nivel de clasă, conform clasificății activităților din economia națională, comunicat de Institutul Național de Statistică anterior numirii. Nivelul de multiplicare a câștigului salarial mediu brut lunar pentru activitatea desfășurată conform obiectului principal de activitate înregistrat de societate, la

nivel de clasă, conform clasificății activităților din economia națională, comunicat de Institutul Național de Statistică anterior numirii va fi stabilit de Adunarea Generală a Asociaților.

Întocmit,

Persoana responsabilă
cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 109/2011
privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice
din cadrul Primăriei Municipiului Buzău



MR/lex./16.05.2025