



Nr. înreg. 129336/ 15.10.2026

ROMÂNIA

Avizat,
Primar
Lucian Braniște



Raportul final al Comisiei pentru stabilirea și negocierea indicatorilor de performanță selectați pentru măsurarea performanței administratorilor neexecutivi ai S.C. LOCATIVA VASLUI S.R.L.

Comisia numită prin H.C.L. Vaslui nr. 173/2026, în urma lucrărilor din cadrul ședințelor desfășurate de aceasta, a stabilit forma finală a indicatorilor cheie de performanță (ICP) propuși pentru negociere.

ICP reprezintă instrumente fundamentale pentru evaluarea performanței conducerii întreprinderii publice, prevăzuți în contractele de mandat. ICP sunt selectați dintre indicatorii financiari și nefinanțari stabiliți în Anexa nr. 2 la HG nr. 639/2023, alegerea acestora fiind în competența Autorității Publice Tutelare, împreună cu administratorii și directorii întreprinderii publice, pe baza negocierilor și aprobărilor.

Ponderile ICP însumate reprezintă o cotă procentuală de 100%, respectând prevederile OUG nr. 109/ 2011, și anume:

- 50 - 75% ICP *financiari*;
- 25 - 50% ICP *nefinanciari* - operaționali, specifici întreprinderii publice, inclusiv indicatori prin care se măsoară gradul de atingere al obiectivelor de politică publică și economică ale Guvernului, obiectivelor politicii europene cu incidență în domeniul de activitate al întreprinderii publice, obiectivele sectoriale ale Autorității Publice Tutelare;

Pentru o abordare echilibrată a evaluării performanței, Comisia a formulat câte o propunere pentru fiecare indicator, cu respectarea nivelurilor minime stabilite prin Ordinul AMEPIP nr. 651/2024.

S.C. LOCATIVA VASLUI S.R.L. prestează servicii de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea Municipiului Vaslui precum și închirierea/subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

În urma analizei situației centralizate a valorilor rezultate din calculul indicatorilor, pe baza bilanțurilor S.C. LOCATIVA VASLUI S.R.L. și prin raportare la nivelurile minime stabilite prin Ordinul AMEPIP nr. 651/2024, Comisia a stabilit propunerile de indicatori pentru perioada 2026-2030, cu ponderile aferente.

Indicatorii cheie de performanță trebuie să aibă ponderile cuprinse într-un interval, o valoare minimă și o valoare maximă, admisă, care să permită negocierea efectivă între comisie și administratorii neexecutivi.

După finalizarea negocierilor se procedează la semnarea anexelor la contractele de mandat, aflate în derulare, ale administratorilor neexecutivi ai S.C. LOCATIVA VASLUI S.R.L., anexe care cuprind indicatorii cheie de performanță stabiliți în urma negocierii.

Situația finală a indicatorilor cheie de performanță financiari propuși de comisie este următoarea:

nr. crt	Denumire indicatori financiari de interes din care:	Indicatori cheie de performanta financiari	Obiectiv de performanta	UM	Valoare minima cf. Ordinul 651/ 2024	Valoare ICP aprobat de comisie	pondere ICP (%) aprobat de comisie	Interval pondere ICP propus pt negociere (lim. Minima -lim. Maxima)
1	Finanțarea	Lichiditatea imediata (test acid)	stabilitate financiara	nr.	0.8	1	7.00%	6%-8%
2		Raportul dintre datorii/ EBITDA	asigurarea sustenabilitatii financiare	nr.	>0;	>0;	7.00%	6%-8%
3	Operațiuni	Viteza de rotație a creanțelor	eficienta economica	nr.	1	1.00	8.00%	7%- 9%
4	Rentabilitate	Marja profitului din exploatare	realizarea profitului brut BVC	%	5.28%	5.50%	9.00%	8%-10%
5		Marja de profit net	cresterea rentabilitatii activitatii societatii	%	3.99%	4%	7.00%	6%-8%
6		Rata de crestere a cifrei de afaceri nete	cresterea eficientei si performantei economice	%	2.48%	2.50%	7.00%	6%-8%
7	Politică de dividende	Rata de plată a dividendelor	menținerea unei politici sustenabile de dividend	%	50,00%	50,00%	10.00%	9%-11%
	TOTAL ICP FINANCIARI (%)						55.00%	MIN 50% - MAX 75%

Explicații:

1. Lichiditatea imediată (cunoscută și sub denumirea de testul acid sau *quick ratio*) este un indicator financiar care măsoară capacitatea unei companii de a-și achita datoriile pe termen scurt.

Interpretarea rezultatului

Valoarea 1 (sau peste 1): Indică o poziție financiară bună; compania își poate acoperi datoriile pe termen scurt doar din numerar, bani în cont și creanțe.

Valoarea sub 1 (< 1): Semnalează un risc potențial; compania s-ar putea confrunta cu dificultăți în achitarea datoriilor imediate dacă nu reușește să încaseze creanțele.

2. Raportul dintre datorie și EBITDA este un indicator financiar de performanță stabilit de AMEPIP pentru întreprinderile publice, calculat ca raport între datoriile totale și profitul înainte de dobânzi, impozite, deprecieri și amortizare.

EBITDA este un indicator financiar care arată profitul unei firme înainte de deducerea dobânzilor, impozitelor, amortizării și deprecierii. Mai exact, acesta include elemente precum profitul net, cheltuielile cu dobânzile și taxele.

3. Rata de rotație a creanțelor măsoară de câte ori își încasează o companie creanțele de la clienți într-o anumită perioadă (de regulă un an) sau cât de repede sunt transformați clienții cu facturi neîncasate în numerar.

Cifra de afaceri netă se preia din contul de profit și pierdere. Valoarea medie a creanțelor se calculează ca media dintre soldul de la începutul perioadei și cel de la sfârșitul perioadei

Interpretarea rezultatului

O rată mare (și un număr mic de zile) arată o colectare rapidă a banilor și o lichiditate bună.

O rată mică (și un număr mare de zile) indică faptul că clienții plătesc greu, ceea ce poate bloca fluxul de numerar (*cash flow*) al companiei.

4. Marja profitului din exploatare este un raport de rentabilitate sau de performanță care reflectă procentul din profit pe care o companie îl produce din operațiunile sale înainte de scăderea impozitelor și a dobânzilor.

Marjele de profit sunt indicatori importanți deoarece măsoară cât de mult profit generează o companie din fiecare unitate monetară de venit. O marjă ridicată de profit indică faptul că o companie este foarte competitivă și are o capacitate mare de a transfera veniturile în profit.

Ce include profitul din exploatare: Rezultatul activității curente, de bază scăzând costul bunurilor vândute, cheltuielile cu personalul, utilitățile, chiriile și amortizarea, dar fără a include datoriile financiare (dobânzile) și taxele la stat.

Indicatorul măsoară eficiența operațională: Arată cât de bine își gestionează compania activitatea de bază, independent de modul în care este finanțată (credite/dobânzi) sau de regimul fiscal.

Indicatorul reflectă controlul costurilor: O marjă în creștere indică fie prețuri mai bune de vânzare, fie o optimizare eficientă a costurilor de producție și administrative.

5. Marja netă a profitului este un indicator financiar care arată ce procent din veniturile totale (cifra de afaceri) rămâne ca profit net după scăderea tuturor cheltuielilor companiei (costuri de producție, salarii, cheltuieli operaționale, dobânzi și impozite).

Profit net: Banii care îi rămân efectiv firmei după ce s-au achitat toate datoriile, costurile și taxele.

Cifra de afaceri netă: Totalul veniturilor obținute din vânzarea bunurilor sau serviciilor (fără TVA).

Importanța indicatorului Marja netă a profitului

Măsoară eficiența reală: Arată cât de bine își controlează o companie costurile generale, nu doar cele de producție.

6. Rata de creștere a cifrei de afaceri nete este un indicator financiar care măsoară ritmul în care veniturile dintr-o afacere cresc sau scad de la o perioadă la alta (de exemplu, de

la un an la altul). Acesta arată dacă o companie se dezvoltă și își extinde activitatea comercială.

7. Rata de plata a dividendelor este indicatorul care arată partea din profitul net pe care o companie o dă acționarilor săi sub formă de bani. Se calculează împărțind totalul dividendelor plătite la profitul net total obținut de firmă.

Situația finală a indicatorilor cheie de performanță nefinanciari propuși de comisie este următoarea:

nr. crt.	denumire indicatori nefinanciari de interes, din care	Indicatori cheie de performanță nefinanciari	Obiectiv de performanta	UM	Valoare minima cf. Ordinul 651/ 2024	Valoare ICP (%) aprobat de Comisie	pondere ICP (%) aprobat de Comisie	Interval pondere ICP propus pt negociere (limita minima -limita maxima)
1	ICP OPERATIONALI MEDIU	Consumul de energie	Optimizarea consumului de energie	%	<= -1.30%	-1.35%	6%	5%-7%
2	ICP OPERATIONALI CLIENTI	Scor satisfactie clienti	Orientare catre client - cresterea gradului de satisfactie	%	45%	50%	8%	7%-9%
3	ICP OPERATIONALI ANGAJATI	Numar mediu formare/ per angajat	Competenta profesionala - cresterea eficientei personalului	ore/ angajat	18	20	7%	6%-8%
4		Numar de instruire in materie de siguranta per angajat	cresterea productivitatii prin cresterea nivelului de instruire in materie de siguranta a angajatilor	ore/ angajat	4	8	7%	6%-8%
5	ICP GUVERNANTA CORPORATIVA	Numărul ședințelor consiliului de administrație	asigurarea unei guvernante corporative active si eficiente	nr.	4	12	5%	4%-6%
6	ICP suplimentari specifici serviciului public administrat- Indicatori Operaționali și de Întreținere	Gradul de ocupare a fondului locativ	reflectă proporția locuințelor care sunt locuite efectiv dintr-un total de locuințe disponibile într-o anumită zonă sau clădire.	%	nu este	>95%	6%	5%-7%
7		Gradul de încasare a chiriei fondului locativ	măsoară eficiența colectării veniturilor din chirii raportat la sumele totale pe care locatorul - administratorul fondului, ar fi trebuit să le încaseze într-o anumită perioadă.	%	nu este	>95%	6%	5%-7%
	TOTAL ICP NEFINANCIARI (%)						45%	MIN 25% - MAX 50%

Explicații:

1. Indicatorul Cheie de Performanță (ICP) privind consumul de energie este un indicator nefinanciar de mediu obligatoriu impus de AMEPIP. Acesta măsoară eficiența energetică a companiilor de stat din România.

Structura și Aplicarea ICP pentru Consumul de Energie

- Definiție: Reprezintă cantitatea totală de energie consumată în desfășurarea activității, exprimată de regulă în Megawați-oră (MWh).

- Cadrul Legal: Este reglementat prin Hotărârea Guvernului nr. 639/2023 și ordinele subsecvente ale președintelui AMEPIP.
- Scop: Monitorizarea reducerii amprente de carbon și alinierea la standardele de sustenabilitate.
- Ținte: Companiile își stabilesc o țintă anuală de reducere procentuală (de exemplu, o scădere cu 1,30% față de anul de referință).
- Corelare: Acest indicator este direct legat de alte ICP-uri de mediu, precum ambele categorii de emisii poluante.

Obiectiv de performanță: Optimizarea consumului de energie

2. **Scorul satisfacției clienților** pentru întreprinderile publice monitorizate de AMEPIP este un indicator nefinanciar de performanță (ICP). Acesta măsoară gradul în care clienții sunt mulțumiți de serviciile sau produsele prestate, bazându-se pe evaluări directe.

Formula de calcul:

Scorul satisfacției clienților = nr. evaluări / total evaluări * 100 (min 3 evaluări pe an conform metodologiei aprobată prin procedură internă).

Obiectiv de performanță: Orientare către client - creșterea gradului de satisfacție.

3. **Numărul mediu de ore de formare per angajat** este un indicator nefinanciar de performanță monitorizat de AMEPIP, calculat ca raport între totalul orelor de formare și numărul total de angajați. Valoarea acestuia variază în funcție de specificul fiecărei întreprinderi publice evaluate în rapoartele anuale.

Formula de calcul:

Numărul mediu de ore de formare per angajat = total nr. ore formare / nr total angajați.

Obiectiv de performanță: creșterea competenței profesionale a salariaților întreprinderii publice.

4. Un Indicator Cheie de Performanță nefinanciar important în managementul resurselor umane și al siguranței la locul de muncă este **Numărul de instruiți SSM** (Securitate și Sănătate în Muncă).

Definiție și Scop: Indicatorul măsoară volumul activităților de formare preventivă desfășurate într-o organizație. Scopul lui este să asigure conformitatea legală și să reducă riscul de accidente de muncă prin educarea angajaților.

Beneficiile monitorizării

- Prevenție: Scade numărul de erori umane și accidente.
- Conformitate: Evitarea amenziilor din partea Inspectoratului Teritorial de Muncă (ITM).
- Cultură organizațională: Crește gradul de conștientizare a siguranței.

5. **Numărul ședințelor Consiliului de Administrație** reprezintă un indicator cheie de performanță (ICP) nefinanciar de guvernare corporativă, obligatoriu pentru întreprinderile publice din România conform normelor OUG 109/2011 și HG 639/2023. Acest indicator monitorizează implicarea activă a administratorilor și frecvența exercitării funcției de supraveghere.

Unitate de măsură (U.M.): Număr absolut de ședințe (sau reuniuni) susținute într-o perioadă dată (trimestru/an). Pondere uzuală în evaluare: Între 5% și 15% din totalul

indicatorilor nefinanciari, în funcție de matricea de performanță aprobată de autoritatea tutelară și AMEPIP.

Sursă date pentru verificare: Procesele-verbale ale ședințelor CA și Registrul deciziilor.

Comisia a stabilit introducerea în analiză față de propunerea inițială primită de la S.C. LOCATIVA VASLUI S.R.L. prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Vaslui sub nr. 120160/ 15.09.2026, privind propunerea de indicatori de performanță pentru mandatul 2026 - 2030 a Consiliului de Administrație al societății, conform prevederilor HG nr. 639 /2023 a unor indicatori de performanță suplimentari raportați la specificul și complexitatea activității întreprinderii publice.

Indicatorii de performanță nefinanciari suplimentari, orientați către serviciul public de administrare a fondului locativ public și privat al Municipiului Vaslui, prestat de întreprinderea publică S.C. LOCATIVA VASLUI S.R.L. în baza contractelor de delegare aflate în derulare, încheiate cu Municipiul Vaslui, propuși de comisie, sunt **indicatori operaționali și de întreținere**.

- **Gradul de ocupare a fondului locativ**

Gradul de ocupare a fondului locativ reflectă proporția locuințelor care sunt locuite efectiv dintr-un total de locuințe disponibile într-o anumită zonă sau clădire.

Formula de calcul standard este următoarea:

$$\text{Gradul de ocupare} = \frac{\text{Numărul de locuințe ocupate}}{\text{Numărul total de locuințe disponibile}} \times 100$$

Numărul de locuințe ocupate: Locuințele în care locuiește cel puțin o persoană (permanent sau temporar, în funcție de specificul analizei).

Numărul total de locuințe disponibile: Fondul locativ total analizat (toate locuințele finalizate și utilizabile, inclusiv cele vacante).

- **Gradul de încasare a chiriei fondului locativ**

Gradul de încasare a chiriei pentru fondul locativ reprezintă un indicator financiar care măsoară eficiența colectării veniturilor din chirii raportat la sumele totale pe care locatorul (proprietarul sau administratorul fondului) ar fi trebuit să le încaseze într-o anumită perioadă. Formula de calcul standard este următoarea:

$$\text{Gradul de încasare (\%)} = \frac{\text{Chirii efectiv încasate}}{\text{Chirii totale de încasat (facturate)}} \times 100$$

Componentele formulei:

- **Chirii efectiv încasate:** Sumele totale de bani care au intrat efectiv în conturi sau în casierie în perioada analizată (luna, trimestrul sau anul respectiv). Această sumă poate include și recuperări de restanțe din lunile anterioare, în funcție de modul în care este setat sistemul de raportare (pe bază de flux de numerar).

- **Chirii totale de încasat:** Valoarea totală a chiriilor care au fost facturate sau care trebuiau plătite de către chiriași pentru perioada respectivă, conform contractelor în vigoare (baza de angajamente).

Menționăm că, intervalul acceptat de negociere a ponderilor indicatorilor de performanță este de la (-20%) până la (+20%), (pentru a se obține un număr întreg, prin rotunjire), față de ponderile stabilite în tabelul de mai sus, astfel încât valoarea ponderii fiecărui indicator să poată fi redusă cu (-1) punct, sau ridicată cu (+1) punct, respectându-se

totalurile prevăzute în H.G. 639/2023, precum și indicatorii minimi obligatorii prevăzuți în Ordinul AMEPIP nr. 651/2024.

Indicatorii cheie de performanță trebuie să aibă ponderile cuprinse într-un interval, o valoare minimă și o valoare maximă admisă, care să permită negocierea efectivă între comisie și administratorii neexecutivi.

După finalizarea negocierilor se procedează la semnarea anexelor la contractele de mandat, aflate în derulare, ale administratorilor neexecutivi ai S.C. LOCATIVA VASLUI S.R.L., anexe care cuprind indicatorii cheie de performanță stabiliți în urma negocierii.

Indicatorii-cheie de performanță rezultați în urma negocierii se transmit Agenției pentru Monitorizarea și Evaluarea Performanțelor Întreprinderilor Publice (AMEPIP), în vederea avizării finale, potrivit prevederilor O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, actualizată.

Președinte Comisie
Ec. Popa Vasile

Secretar Comisie
Ec. Petculescu Mădălina

Compartiment Guvernanță Corporativă
Jrs. Manea Bogdan