



Aleea Grădinari nr. 8, Iași
Tel. 0332.441.918 / 0232.218.253
Fax. 0232.212.230
E-mail: contact@tsiasi.ro
www.tsiasi.ro

Nr. Reg. Com. J22/773/22.08.2001
C.U.I. RO14134878
Capital social 116.987,97 lei
Cont BRD Iași RO36BRDE240SV72465032400

Raport de activitate

Director General

SC Termo-Service S.A.

trimestrul IV anul 2022

CAP. I. PREZENTAREA GENERALĂ S.C TERMO - SERVICE S.A.

Societatea TERMO-SERVICE IAȘI S.A, persoana juridică română, cu capital social deținut integral de Municipiul Iași, are sediul social în Iași, Aleea Grădinari, nr. 8 și este înmatriculată la Registrul Comerțului sub numărul J22/773/2001, cod unic de înregistrare fiscală RO 14134878. Societatea TERMO-SERVICE IAȘI S.A. fost înființată prin HCL 145/2001, prin divizarea parțială a R.A.TERMOFICARE Iași, în baza prevederilor Legii nr. 15/1990, privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 30/1997, privind reorganizarea regiilor autonome, aprobată prin Legea nr. 207/1997, prevederilor Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale și ale Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Societatea TERMO-SERVICE IAȘI S.A se califică în categoria întreprinderilor publice al căror obiectiv este prestarea de servicii de administrare a condominiilor.

1.1. Obiect de activitate SC Termo-Service SA Iași

Societatea are ca **activitate principală** prestarea **serviciilor de administrare a condominiilor pe bază de tarife sau contract** (cod CAEN 6832)

Societatea TERMO-SERVICE IAȘI S.A. își desfășoară activitatea de prestare de servicii de administrare a condominiului unității locative comune (*financiar-contabilitate și management proprietate cuvenit Asociației*), în conformitate cu prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, actualizată, respectiv și ale Legii nr.114/1996 – Legea locuinței, actualizată, ale HG 1275/2000 – Normă pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, ale Statutului Asociației de proprietari.

Activitatea de administrare imobile este activitatea principală a societății, activitate care are în componență administrarea financiară, tehnică și juridică a asociațiilor de proprietari, oferind o paletă largă de servicii la cel mai mic tarif de pe piața de administrare din Iași, raportat la serviciile oferite.

Activitățile secundare pe care societatea le desfășoară sunt după cum urmează: lucrări de întreținere și reparații ale instalațiilor și părților comune ale asociațiilor administrate efectuate de formațiile specializate ale societății noastre, lucrări de întreținere și reparații instalații efectuate la terți, lucrări interioare de zugrăveli, confecții metalice, lucrări de vopsitorie, sigilări aparate individuale de măsură, lucrări de reparații fațade, corecții de vegetație, montat tâmplărie PVC.

1.2 Puncte de lucru SC Termo-Service SA Iași

Sub aspectul reprezentării în teritoriu, societatea are cea mai extinsă rețea de încălzire, un sediu

central, trei ateliere de lucru și respectiv nouăsprezece puncte de încasare, distribuite în toate zonele municipiului încercând în acest fel să fie cât mai aproape de clienții săi:

Sediu Central Termo-Service - Aleea Grădinari, Nr. 8, PT 2 Metalurgie.

AC 01 Frumoasa - Str. Radu Vodă , Nr. 14, Bl. 769, Parter.

AC 03 + 20 Metalurgie - Str. Parcului, Nr. 18 A.

AC 04 + 05 Galata - Calea Gălații, Nr. 5-7, PT 2 Galata.

AC 06 + 16 Ciric - Str. Ciric, Nr. 40-44, PT 25 Tătărăși.

AC 07 + 08 Nicolina - Str. Egalității, Nr. 7, Bl. 827, Parter.

AC 09 Cug - Șos. Nicolina, Nr. 76, Bl. 991B.

AC 10 Piața Unirii - Piața Unirii, Nr. 3, Bl. 3.

AC 11 Bularga - Str. Butnari, Nr. 5, PT 6 Bularga.

AC 12 + 13 Dacia - Str. Sucidava, Nr. 1, Parter.

AC 14 Alexandru cel Bun - Piața Voievozilor, Nr. 21 A.

AC 15 Podu Roș - Aleea Decebal, Nr. 5, Bl. B3, Parter.

AC 17 + 18 Tătărăși - Str. Vasile Lupu, Nr. 128-130, PT 17 Tătărăși

Atelier Secția Întreținere Reparații Nicolina - Str. Sălciilor, Nr. 18, PT 2 Nicolina.

Atelier Secția Întreținere Reparații Metalurgie - Str. Parcului, Nr. 12, PT 28 Ciurchi.

Atelier Secția Întreținere Reparații Bularga - Str. Butnari, Nr. 3, PT 6 Bularga.

1.3 Capitalul social al Societății TERMO-SERVICE IAȘI S.A. este deținut **în proporție de 100% de Municipiul Iași** care are calitate de **acționar unic**.

Acționar	Număr acțiuni	Valoare acțiune	Valoare cap social	din care vărsat
Municipiul Iași	10.958,00 lei	10,68 lei	116.987,97 lei	116.987,97 lei

1.4 Descrierea atribuțiilor SC Termo-Service SA Iași

Identificarea necesităților clienților noștri și rezolvarea lor în cel mai scurt timp este garantată de eforturile susținute ale conducerii societății și salariaților, eforturi care au scopul de menținere a stabilității economice a societății și menținerea poziției de lider de profil.

Activitatea de prestare de servicii de administrare a condominiului unității locative comune are în componență administrarea financiară, tehnică și juridică, urmărindu-se astfel:

- prestarea serviciilor generale de administrare a condominiilor într-o manieră dedicată, în sensul depunerii eforturilor rezonabile pentru asigurarea calității optime a acestora, în limitele și condițiile de calitate, legalitate, inclusiv de securitate a muncii.
- gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești;
- efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de utilități și servicii;

d) facilitarea cunoașterii și respectării, de către membrii ai condominiilor, a regulilor cu privire la proprietatea comună;

e) gestionarea, în raport de competențe, a modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice.

Prin Hotărârea Consiliului Local Iași nr. 165/23.06.2021 a fost aprobat contractul de asociere între UAT Municipiul Iași și Termo-Service S.A. având unic acționar autoritatea locală pentru asigurarea managementului serviciului public de alimentare cu energie termică – producție, transport, distribuție și furnizare în municipiul Iași pe o durată tranzitorie, până la încheierea unui contract de delegare a gestiunii Serviciului Public cu un nou operator.

Obiectul contractului îl constituie conlucrarea între asociații în vederea asigurării managementului serviciului public de alimentare cu energie termică - producție, transport, distribuție și furnizare în municipiul Iași pe o durată tranzitorie, până la încheierea unui contract de delegare a gestiunii Serviciului Public cu un nou operator.

Contractul cuprinde următoarele servicii de management necesare desfășurării activităților:

- managementul activității de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice;
- managementul activității de mentenanță a sistemului;
- managementul activității de reparații a sistemului;
- managementul activității de resurse umane;
- managementul activității de facturare și încasare;
- managementul activității de relații cu clienții;
- managementul activității economico-financiare;
- managementul activității legate de protecția mediului;
- managementul activității legate de sănătate și securitate în muncă;
- finanțarea fără adaosuri comerciale a activităților enumerate mai sus, dacă este cazul;
- managementul activității de servicii asistență, consultanță și reprezentare în justiție necesare pentru recuperarea debitelor reprezentând facturi neachitate pentru serviciile de furnizare /producție /distribuirea energiei termice/electrice, precum și pentru recuperarea oricăror alte sume rezultate din prestarea serviciilor de management aferente intervalului contractului, calitatea procesual activă aparținând Asociației-Operator.

CAP. II CONDUCEREA SOCIETĂȚII TERMO-SERVICE SA IAȘI

Societatea Termo-Service SA este administrată în sistem unitar de către Consiliul de Administrație. Membrii Consiliului de Administrație sunt numiți de către Adunarea Generală a Acționarilor și sunt selectați în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice aprobată prin Legea nr. 111/2016, cu modificările și completările ulterioare și cu respectarea prevederilor H.G. nr. 722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011

Adunarea Generală a acționarilor societății TERMO SERVICE SA, prin Hotărârea nr. 10 din data de 29 mai 2019, pornind de la prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Iași nr. 210 din 24 mai 2019, a desemnat persoanele împuternicite să reprezinte interesele Municipiului Iași în cadrul Adunării Generale a Acționarilor la SC TERMO-SERVICE SA Iași:

- **Coman Ciprian-Andrei**
- **Câtea Viorel**

Având în vedere prevederile art. 29 din O.U.G. nr. 109/2011, la data de 16.07.2019, Adunarea Generală a Acționarilor, analizând rezultatul final al procedurii de selecție a membrilor Consiliului de Administrație a numit pentru un mandat de 4 ani, un nou **Consiliu de Administrație al Societății Termo-Service S.A.** având următoarea componență:

- **Alin Constantin Aivănoaei,**
- **Lefter Victor**
- **Bârzu Kristian**
- **Vasile Tiron**

În ședința din data de 16.07.2019, Consiliul de Administrație, a procedat la alegerea președintelui consiliului din rândul membrilor neexecutivi prin procedura votului tuturor membrilor, fiind desemnat președinte al Consiliului de Administrație domnul **Tiron Vasile**.

În ședința Consiliului de Administrație din data de 16.07.2019, s-a numit în funcția de director general interimar începând cu data de 17.07.2019, până la finalizarea procedurii de recrutare și selecție, **dl. Aivănoaei Constantin-Alin, membru executiv al Consiliului de Administrație.**

În ședința Consiliului de Administrație din data de 17.10.2019, Consiliul de Administrație numit în funcția de director general începând cu data de 17.10.2019, pentru un mandat de 4 ani, până la 17.07.2023, pe **dl. Aivănoaei Constantin-Alin, membru executiv al Consiliului de Administrație.**

În cadrul Consiliului de Administrație a fost constituit Comitetul de Nominalizare și Remunerare și Comitetul de Audit.

În ședința din data de 19 decembrie 2019, Adunarea Generală a Acționarilor în baza Raportului final nr. 127588/22.11.2019, privind procedura de selecție a membrilor Consiliului de Administrație, aprobat de Municipiul Iași (în sensul completării componenței actuale a ultimei poziții de membru existente vacantă), a numit în calitate de membru în cadrul Consiliului de Administrație, **pe dna. Dominte Ema-Maria.**

CAP. III INFORMAȚII FINANCIARE

Societatea are un capital social subscris vărsat de 116.987,97 lei, divizat în 10.958 acțiuni sociale, fiecare în valoare de 10,767 lei și este condusă de Consiliul de Administrație care are ca principală atribuție îndeplinirea cu succes a obiectului principal de activitate, garantând eficiența supraveghere, analiză și evaluare a activității, cu excepția aspectelor care sunt în competența Adunării Generale a Acționarilor.

Acționarul unic este Municipiul Iași ce deține 100% din capitalul social.

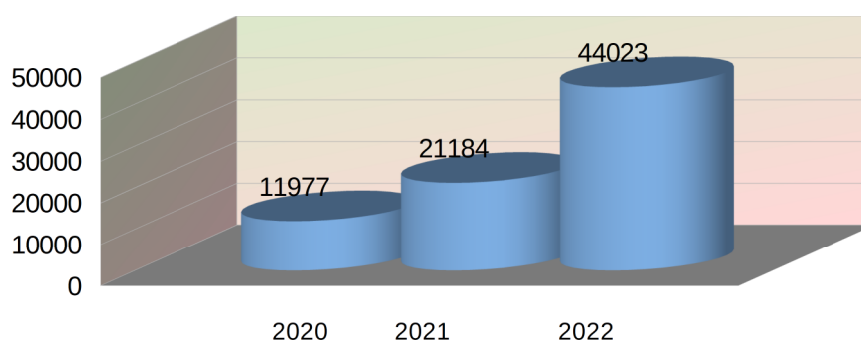
Evidența contabilă este ținută în sistem informatic, cu respectarea normelor legale în vigoare.

Rezultatele economico - financiare realizate de Societatea Termo-Service S.A. la 31.12.2022, sunt prezentate după cum urmează:

Nr.crt.	Denumire indicatori	Realizat
1	Cifra de afaceri	43.453.000
2	Venituri totale	44.023.072
	Venituri din exploatare	43.970.810
	Venituri financiare	52.262
3	Cheltuieli totale	42.271.511
	1. Cheltuieli pentru exploatare	42.271.511
	2. Cheltuieli financiare	0
4	Profit brut	1.751.561
5	Impozit profit	368.362
6	Rezultat net	1383199
7	Productivitatea muncii	85.880

Veniturile realizate la finele anului 2022 au la bază contractele de administrare pe bază de comision, contractele de curățenie, contractele reprezentând alte activități, respectiv lucrări de reparații instalații, curățenie pe casa scării, lucrări de hidroizolații, precum și contractul de asociere nr 76.229/09.07.2021 încheiat între UAT Municipiul Iași și SC Termo Service SA în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 165/23.06.2021 privind asigurarea managementului serviciilor pentru susținerea operatorului local al serviciului public de alimentare cu energie termică (producție, transport, distribuție și furnizare).

Evoluția veniturilor societății



Veniturile la 31.12.2022, au următoarea structură:

1. Venituri totale din exploatare:

- venituri din producția vândută: - din servicii prestate = 43.544.920 lei
- alte venituri = 425.890 lei

2. Venituri financiare: alte venituri = 52.262 lei

Cheltuielile la 31.12.2022 aferente veniturilor, au următoarea structură:

1. Cheltuieli cu bunuri și servicii: 3.047.037 lei

1.1. Cheltuieli privind stocurile:

- cheltuieli cu materiile materiale consumabile = 1.377.237 lei
- cheltuieli cu energia și apa = 104.244 lei
- cheltuieli privind materialele de natura obiectelor de inventar = 97.059 lei

1.2. Cheltuieli privind serviciile executate de terți:

- cheltuieli cu întreținerea și reparații = 64.022 lei
- cheltuieli privind chirile = 197.149 lei
- prime de asigurare = 19.247 lei

1.3. Cheltuieli cu alte servicii executate de terți = 1.188.080 lei

2. Cheltuieli cu impozite și taxe = 26.641 lei

3. Cheltuieli cu personalul = 38.284.933 lei

4. Alte cheltuieli de exploatare = 912.899 lei

Alte Informații:

1. Riscul de piață: Temo-Service nu este singura societate care are astfel de activitate în orașul Iași, își desfășoară activitatea într-un cadru concurențial, fapt care impune îmbunătățirea continuă a calității serviciilor.

Acest tip de risc cuprinde :

1.1 Riscul valutar: societatea este expusă fluctuațiilor de curs valutar, dar nu semnificativ având în vedere că unitatea, la data de 31.12.2022, nu are împrumuturi a căror decontare să se facă în funcție de schimbul valutar al monedei euro.

1.2. Riscul ratei dobânzii la valoarea justă: prezent și în ceea ce privește plasamentele pe termen scurt în instrumente financiare cum sunt depozitele bancare, în general acestea sunt limitate la scadențe scurte.

1.3 Riscul de preț: creșterea prețului la combustibil, piese de schimb (ex. anvelope) ar putea afecta activitatea societății.

2. Riscul de credit: societatea este expusă riscului de credit aferent creanțelor, adică riscul înregistrării de pierderi sau nerealizării încasărilor estimate ca urmare a neîndeplinirii de către

clienți a obligațiilor contractuale (de plată). Societatea nu are credite pe termen lung sau contracte de leasing financiar.

3. Riscul de lichiditate: indicatorii de lichiditate sunt constanți, societatea își poate onora datoriile curente.

4. Riscul de rata a dobânzii la fluxul de trezorerie: la finele anului 2022 societatea a înregistrat o trezorerie pozitivă. Fluxurile de trezorerie pot fi afectate și de creșterea cursului euro având în vedere contractele comerciale și de neincasarea creanțelor de la clienți. Societatea nu a apelat la credite bancare.

5. Dezvoltarea previzibilă a societății: principiul continuității activității este asigurat așa cum rezultă din bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2022.

6. Activitatea în domeniul cercetării și dezvoltării: unitatea nu are în derulare proiecte în domeniul cercetării și dezvoltării.

7. Acțiuni proprii

- achiziționate în anul 2022 - 0

- înstrăinate în anul 2022 - 0

8. Filiale: societatea nu are filiale.

La nivelul societății contabilitatea este ținută la zi, având la baza documente justificative tipizate. Balanța de verificare conține datele preluate din conturile sintetice, iar balanța sintetică concordă cu cea analitică. Situațiile financiare (bilanțul contabil și contul de profit și pierdere) la 31.12.2022 s-au întocmit pe baza bilanței centralizate de verificare în conformitate cu prevederile Legii contabilității nr. 82/1991 republicată, OMFP 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu directivele europene, cu modificările și completările ulterioare și a OMFP nr. 3781/2019 privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

CAP. IV ACTIVITĂȚI OPERAȚIONALE

4.1 Activități operaționale Divizia Administrare:

Activitatea de prestare de servicii de administrare a condominiului unității locative comune are în componență administrarea financiară, tehnică și juridică, urmărindu-se astfel:

- a) prestarea serviciilor generale de administrare a condominiilor într-o manieră dedicată, în sensul depunerii eforturilor rezonabile pentru asigurarea calității optime a acestora, în limitele și condițiile de calitate, legalitate, inclusiv de securitate a muncii.
- b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești;
- c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de utilități și servicii;
- d) facilitarea cunoașterii și respectării, de către membrii ai condominiilor, a regulilor cu privire la proprietatea comună;
- e) gestionarea, în raport de competențe, a modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice.

4.1.1 Managementul financiar al condominiului

Buna funcționare a Asociației de Proprietari este condiționată de un management financiar performant și în conformitate cu prevederile legale în vigoare, astfel că s-a urmărit îndeplinirea următoarelor funcțiuni:

- a) gestionarea bunurilor și fondurilor bănești, conform OMFP 3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;
- b) întocmirea listelor lunare de plată, privind cheltuielile de întreținere ale condominiilor;
- c) încasarea, în locuri specifice, a cotelor de contribuție a proprietarilor/chiriașilor, la cheltuielile curente ale condominiilor;
- d) calcularea și încasarea penalizărilor conform sistemului aprobat de adunările generale a asociațiilor de proprietari sau chiriași din condominii;
- e) efectuarea plăților către toți furnizorii astfel:
 - în funcție de încasările zilnice de la membrii asociațiilor de proprietari sau chiriași, cotele de contribuție la cheltuielile lunare și restanțele achitate de aceștia se vor plăti furnizorilor, la termenele stabilite în contractele de furnizare sau în angajamentele de plată asumate în numele și pentru asociații de către reprezentantul lor legal, astfel încât, asociațiile să nu fie grevate de eventuale penalități sau cheltuieli disproporționate privind comisioanele bancare, asigurând eficiență managementului financiar;
 - în funcție de încasările zilnice de la asociațiile de proprietari sau chiriași, penalizările achitate de aceștia se vor plăti furnizorilor, la termenele stabilite în contractele de furnizare sau în

angajamentele de plată asumate în numele și pentru asociații de către reprezentanții legali, astfel încât asociațiile să nu fie grevate de cheltuieli disproporționate privind comisioanele bancare, asigurând eficiența managementului financiar;

f) sesizarea comitetelor executiv în vederea somării sau notificării restanțierilor și aplicarea procedurii de recuperare a restanțelor, cu penalizările aferente;

g) actualizarea, cu avizul comitetului executiv, a fondului de rulment;

h) întocmirea și păstrarea evidențelor contabile și registrelor asociațiilor de proprietari sau chiriași, specifice managementului financiar, în limitele termenilor ;

i) controlul facturării corecte a consumurilor în funcție de indexul contoarelor de bloc și al contoarelor individuale.

j) realizarea, pentru taxele judiciare de timbru aferente cauzelor aflate pe rolul instanțelor de judecată, a taxelor de investire cu cereri a tribunalelor și curților de arbitraj judiciar, respectiv cele aferente/presupuse de verificările în registrele publice cadastrale, fiscale sau de evidență a persoanelor, de către societatea TERMO-SERVICE S.A., în calitate de administrator al Asociațiilor de proprietari sau chiriași, a plăților, din contul Asociațiilor de proprietari sau chiriași.

Activitatea de administrare condominii la sfârșitul trimestrului IV 2022 se concretizează astfel:

Nr.crt.	Asociații prorietari/ locatari	Număr contracte	Facturat (lei)	Încasat (lei)
1	Servicii de Administrare	524	2033466,99	1298014,29
2	Servicii de Curățenie	488	1484220,5	955391,14

4.1.2 Managementul de proprietate al condominiului

Proprietatea comună din cadrul condominiului are atributul specific de a nu putea fi identificată în mod precis pentru fiecare proprietar în parte, din acest motiv un rol foarte important revine administratorului de condominiu pentru a asigura buna funcționare a instalațiilor și suprafețelor comune. În acest scop managementul de proprietate trebuie să urmărească:

a) inventarierea tehnică a construcțiilor, întocmind anual un proces-verbal de inventariere, care se aduce la cunoștința reprezentanților legali ai asociațiilor de proprietari sau chiriași;

b) efectuarea de verificări, urmare a sesizărilor primite de la membrii asociațiilor de proprietari sau chiriași, în vederea înlăturării defecțiunilor apărute la instalațiile aflate în folosință comună și a eliminării pierderilor care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor;

c) înștiințarea comitetului executiv pentru luarea măsurilor necesare efectuării, la timp și eficient, a lucrărilor de întreținere și reparații;

- d) verificarea existenței contractelor de închiriere între asociațiile de proprietari sau chiriași și persoane fizice sau juridice, care folosesc spații ori elemente din proprietatea comună.
- e) supravegherea execuției lucrărilor de reparații și de întreținere și participarea la recepția lor;
- f) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în condominii.
- g) verificarea sau avizarea indexului contoarelor de rețea în prezența reprezentantului asociațiilor de proprietari sau chiriași și a reprezentantului furnizorului, precum și a indexului contoarelor individuale;
- h) asigurarea efectuării curățeniei precum și menținerea acesteia la suprafețele comune, astfel:
- măturarea zilnică a casei scării;
 - spălarea săptămânală, cu apă și detergenți a casei scării;
 - alte servicii de curățenie a spațiilor comune din imobil sau altă periodicitate a acestora se vor putea asigura, numai la solicitarea asociațiilor de proprietari sau chiriași și contra cost.
- i) asigurarea curățeniei în spațiile exterioare ale condominiilor, imediat limitrofe acestora, astfel:
- îngrijirea spațiilor verzi prin tăierea ierbii și toaletarea gardului viu de două ori pe an;
 - curățarea zăpezii de pe aleile și trotuarele aferente condominiilor atunci când este cazul;
 - alte servicii de curățenie în spațiile exterioare ale condominiilor sau altă periodicitate a acestora se vor putea asigura, numai la solicitarea asociațiilor de proprietari sau chiriași și contra cost.

Activitatea Secției de Întreținere și Reparații a fost axată pe următoarele direcții:

Întocmirea fișelor tehnice, care înregistrează starea tehnică a condominiilor, precum și recomandările care se impun privind întreținerea și repararea instalațiilor comune și părților comune. Au fost întocmite fișe tehnice pentru toate asociațiile de proprietari aflate în administrare, aspectele constatate în teren fiind aduse la cunoștința reprezentanților legali ai asociațiilor de proprietari pentru a lua decizii în adunarea generală privind întreținerea și repararea părții comune a imobilelor în care locuiesc.

Pe parcursul trimestrului IV 2022, valoarea lucrărilor de întreținere și reparații, se prezintă astfel:

Lucrări Întreținere Reparații	Număr lucrări	Facturat (lei)	Încasat (lei)
Lucrări la asociații administrate	372	188747,99	128695,44
Lucrări la terți	4	52420,76	4702,51

Intervenții rapide pentru remedierea defecțiunilor semnalate de către clienți.

Societatea asigură un serviciu de preluare permanentă a sesizărilor printr-un dispecerat non-stop și o formație de intervenții la dispoziția clienților pentru avariile la instalațiile comune intervenindu-se în cel mai scurt timp pentru limitarea pagubelor.

Lucrări realizate pe bază de contract

Lucrările de reparații pentru zonele aferente proprietății comune executate de către formațiile de lucru ale societății, pe baza devizelor estimative solicitate și acceptate de către membrii asociațiilor de proprietari, includ reparații ale: instalațiilor de alimentare cu apă rece și apă caldă, instalațiilor menajere, instalațiilor de încălzire, instalațiilor electrice, lucrări de igienizare subsol, zugrăveli casa scării, hidroizolații și confecții metalice.

Aceste lucrări au fost executate atât la asociații aflate în administrare cât și la instituții sau asociații care nu sunt administrate de Termo-Service S.A.

La sfârșitul 2022, valoarea lucrărilor de întreținere și reparații, se prezintă după cum urmează:

Lucrări Întreținere Reparații	Nr lucrări	Facturat (lei)	Încasat (lei)
Lucrări la asociații administrate	1582	700.383,04	640.367,10
Lucrări la terți	4	52.420,76	4.702,51

4.1.3 Managementul juridic al condominiului

O altă componentă importantă a administrării condominiilor este reprezentată de managementul relațiilor juridice, acestea fiind atât între membrii proprietari și asociația ca formă de organizare juridică, cât și între asociație și terți. Conducerea societății este permanent preocupată de sensibilizarea către plata serviciilor și aducerea cu plată la zi a unui număr cât mai mare de clienți.

Activitatea juridică a societății, în anul 2022 s-a concretizat în:

- realizarea analizelor de risc juridico-economic a debitorilor, având particularități speciale (persoane juridice aflate în insolvență sau radiate, persoane fizice decedate și cu proceduri succesorale neinițiate, etc.);
- optimizarea procedurilor interinstituționale în scopul facilitării accesului la informații de interes public utile în valorificarea drepturilor legislative ale asociațiilor.

- consultarea registrelor publice de informații cadastrale în vederea înscrierii de privilegii imobiliare cu rang prioritar pentru debitorii aflați în proceduri executabile, în scopul garantării creanțelor asociațiilor;
- în acțiuni de promovare și apărare a intereselor asociațiilor de locatari/prorietari administrate, a Municipiului Iași în calitate de locator și a intereselor societății.

Pe parcursul trimestrului IV 2022, au fost întocmite și transmise 458 notificări de plată debitorilor, s-au promovat împotriva acestora 78 acțiuni în instanță, au fost depuse un număr de 24 de cereri de executare, au fost încheiate 2 convenții de plată.

În anul 2022 au fost întocmite și transmise 1282 notificări de plată debitorilor asociațiilor de proprietari/locatari administrate, s-au promovat împotriva acestora 307 acțiuni în instanță, au fost depuse un număr de 147 de cereri de executare, au fost depuse 12 privilegii imobiliare și au fost încheiate 13 convenții de plată.

Activitatea privind recuperarea restanțelor prin instanțele judecătorești s-a concretizat astfel:

2022	Restanțe solicitate în instanță	Penalități solicitate în instanță	Restanțe solicitate către executori	Penalități solicitate către executori
trim. IV	219.427,70	872.294,15	61.901,70	48.688,94
Total an	1.796.727,48	2.412.946,72	499.938,48	427.423,95

4.2 Activități operaționale Divizia Termoficare:

Prin Hotărârea Consiliului Local Iași nr. 165/23.06.2021 a fost aprobat contractul de asociere între UAT Municipiul Iași și Termo-Service S.A. având unic acționar autoritatea locală pentru asigurarea managementului serviciului public de alimentare cu energie termică – producție, transport, distribuție și furnizare în municipiul Iași pe o durată tranzitorie, până la încheierea unui contract de delegare a gestiunii Serviciului Public cu un nou operator.

Obiectul contractului îl constituie conlucrarea între asociați în vederea asigurării managementului serviciului public de alimentare cu energie termică - producție, transport, distribuție și furnizare în municipiul Iași pe o durată tranzitorie, până la încheierea unui contract de delegare a gestiunii Serviciului Public cu un nou operator.

Contractul cuprinde următoarele servicii de management necesare desfășurării activităților:

- managementul activității de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice;
- managementul activității de mentenanță a sistemului;
- managementul activității de reparații a sistemului;
- managementul activității de resurse umane;
- managementul activității de facturare și încasare;
- managementul activității de relații cu clienții;

- managementul activității economico-financiare;
- managementul activității legate de protecția mediului;
- managementul activității legate de sănătate și securitate în muncă;
- finanțarea fără adaosuri comerciale a activităților enumerate mai sus, dacă este cazul;
- managementul activității de servicii asistență, consultanță și reprezentare în justiție necesare pentru recuperarea debitelor reprezentând facturi neachitate pentru serviciile de furnizare /producție /distribuirea energiei termice/electrice, precum și pentru recuperarea oricăror alte sume rezultate din prestarea serviciilor de management aferente intervalului contractului, calitatea procesual activă aparținând Asociației-Operator.

4.2.1. Activități de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice:

Exploatare Rețele Primare și Distribuție:

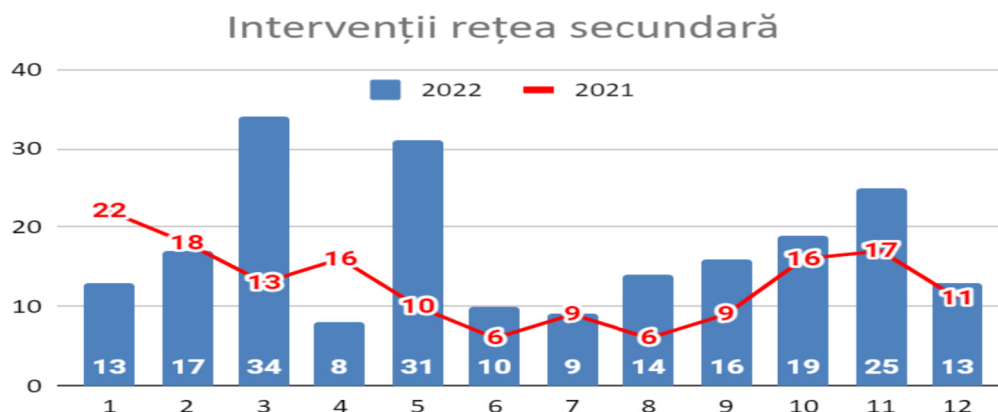
A. Lucrări de mentenanță

1. Lucrări de mentenanță preventivă:

- curățare schimbătoare de căldură pentru apă caldă;
- curățare schimbătoare de căldură pentru apă caldă;
- citire stații tratare apă (citit index contor apă rece și cantitate de soluție FOLMAR consumată);
- verificare funcționare puncte, module și centrale termice nemonitorizate prin aplicația SCADA;
- mentenanță automatizare la echipamentele din puncte, module, centrale termice;
- mentenanță electrică la echipamentele din puncte, module, centrale termice;

2. Lucrări de mentenanță corectivă:

- remediere rețea termică secundară pentru apă caldă de consum;
- remediere rețea termică secundară pentru încălzire;



B. Identificare pierderi masice pe apă caldă de consum și pierderi masice pe încălzire;

C. Lucrări la terți: Contract de Mentenanța la: Sp. Sf. Spiridon MT1, Sp. Sf. Spiridon MT2, Sp.

Sf. Spiridon MT3, Sp. Sf. Spiridon MT4, Sp. Sf. Spiridon MT5, Sp. Sf. Spiridon MT6, Sp. Sf. Spiridon MT7, Sp. Sf. Spiridon MT8, Sp. Sf. Parascheva MT6, Sp. Sf. Parascheva MT7, MT Sp. Pneumoftiziologie, MT Spital CF, PT Policlinica Sf. Spiridon, MT Spitalul Militar - Spital, Spitalul Militar - Administrativ.

D. Asigurarea conformității - în vederea pregătirii sezonului de încălzire 2022-2023 s-au demontat și trimis la verificare metrologică 597contoare energie termică pe apă caldă, încălzire și agent primar cu verificare metrologică în tot Municipiul Iași.

E. Monitorizarea funcționării modulelor și punctelor termice integrate în aplicația SCADA cu asigurarea ajustării parametrilor de funcționare, prin intermediul serviciului de dispecerat, cu intervenții locale în vederea asigurării calității serviciului furnizat ale echipei coordonată de dispecerul de serviciu.

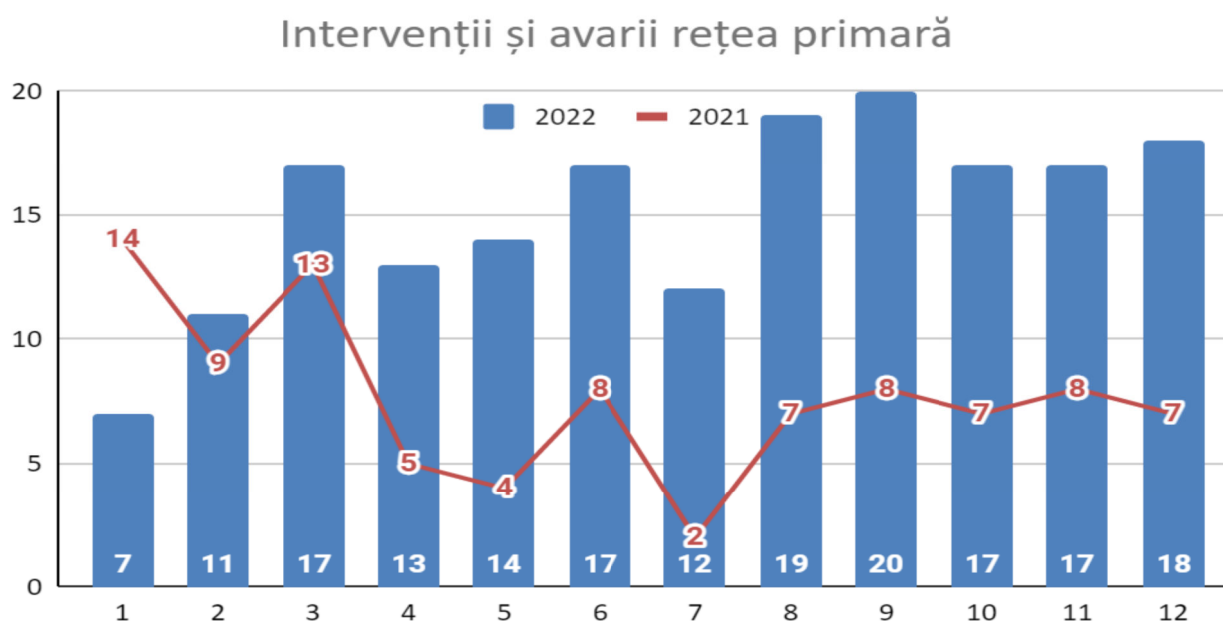
Rețele Primare

A. Reparații planificate în urma activității de identificare pierdere circuit primar, circuit secundar:

Circuit primar: intervenții cu săpătură mecanică și manuală, manevre de oprire, golire, intervenție de eliminarea a zonei corodate, umplere și PIF, verificare, montat dale, acoperit, refacere zonă;

Circuit secundar: săpătură mecanizată pentru intervenția echipelor de pe circuitul secundar, pe rețelele asociate punctelor termic.

B. Reparații neplanificate (avarii) pierdere circuit primar, circuit secundar;



C. Măsurători pentru identificare și localizare pierderi, întreținere utilaje, evacuare apă din cămine, asigurarea acces la magistrale prin defrișarea vegetației căi de acces și parcare CET I

D. Întreținere utilaje și confecții metalice;

E. Activități de întreținere exploatare: verificări periodice a traseelor de circuit primar pentru

depistarea pierderilor și a problemelor apărute, evacuare apă din cămine, manevre de oprire, golire, modificare scheme de funcționare, revenirea la schema normala, vizualizare trasee noi;

Exploatare Producție CET 1 și CET 2:

- Activitatea în cadrul compartimentului Exploatare Productie a avut ca direcții principale:
 - Producerea și distributia de energie termica pentru asigurare apa calda menajera in sistemul de termoficare urbana a municipiului Iasi.
 - Producerea și distributia de energie termica pentru asigurare încălzire in sistemul de termoficare urbana a municipiului Iasi.
 - Producere de energie electrica pe motorul termic 4,4 MW.
 - Efectuarea manevrelor operative pentru functionarea in conditii de siguranta si potrivit regimului de lucru al instalatiei termomecanice si electrice din zona de deservire.
 - Executia masurilor tehnice si organizatorice pentru preintimpinarea manevrelor gresite si a avariilor astfel incat procesul de productie sa se desfasoare continuu si in siguranta.

• Activitățile specifice compartimentului Exploatare Producție CET 1:

a. Producere energie electrica pe motorul termic;

b. Producere energie termica pentru asigurare incalzire si apa calda menajera;

2022	ore functie MT	Energie electrica produsa MT	Energie termica produsa MT	Consum gaz natural MT		Eficienta MT
	ore	MWh	Gcal	Nmc	MWPCS	%
Total an	6712	28729	23753	6767756	72238	86,0

2022	ore functie CAF1+3	Energie termică CAF	Consum gaz CAF		Eficienta CAF
	ore	Gcal	Nmc	MWPCS	%
Total an	5488	115272	14753058	158561	91,9

c. Lucrari de mentenanta corectiva:reparatie Pompa retea termoficare treapta a II-a nr. 2, montare motor + centrare pompa PSI nr. 3 cuva TRc nr.1

d. Manevre operative deosebite : pornire sezon incalzire sistem termoficare urbana, pornire CAF3 si oprire in rezerva a CAF1, pornire din rezerva a motorului termic.

- asigurarea continuității activităților de întreținere și mentenanță a Centralei
- întocmirea Fișei tehnice pentru achiziție huilă energetică și participarea la procedurile de achiziție, inclusiv la partea de negociere.
- realizarea lucrărilor și manevrelor pentru pregătirea instalațiilor pentru pornire.
- urmărirea funcționării instalațiilor cu impunerea unor măsuri corective pentru eliminarea

neconformităților (pierderi apă și abur, reglaje ardere, reparații accidentale pentru evitarea situațiilor de avarie), de asemenea validarea programului de funcționare pe baza analizei privind disponibilitatea instalațiilor de producere și necesarul de energie termică.

- identificarea și stabilirea priorităților zilnice pentru intrare în reparație a echipamentelor defecte, precum și găsirea de soluții tehnice pentru aducerea cât mai rapidă în exploatare a echipamentelor indisponibile.

• Activitățile specifice compartimentului Exploatare Producție CET 1:

a. Producerea de energie electrică în cogenerare de înaltă eficiență care beneficiază de bonus și furnizarea de energie termică către populație conform programului de funcționare,

2022	ore functie MT	Energie electrica produsa MT	Energie termica produsa MT	Consum gaz natural MT	
	ore	MWh	Gcal	Nmc	MWPCS
Total an	6712	28729	23753	6767756	72238

b. Producere energie termica pentru asigurare incalzire si apa calda menajera;

2022	ore functie CAF1+3	Energie termica CAF	Consum gaz CAF		Eficienta CAF
	ore	Gcal	Nmc	MWPCS	%
Total an	5488	115272	14753058	158561	91,9

c. Lucrări reparații corective și preventive pentru asigurarea funcționării instalațiilor în vederea eliminării neconformităților (pierderi apă și abur, reglaje ardere, reparații accidentale pentru evitarea situațiilor de avarie), etc.

4.2.2 Activitati de consultanță și asistență juridică:

- a fost asigurată viza corespondentă cu privire la îndeplinirea cerințelor de legalitate asupra formei referatelor ori altor înscrisuri asimilabile compartimentului de specialitate al Termo-Service S.A., contracte, adrese supuse aprobării Operatorului- UAT Municipiul Iași;
- a fost asigurat suportul juridic permanent celorlalte departamente din divizia de termoficare;
- s-a procedat la studierea actelor normative primite, în privința aplicării/impactului în activitatea diviziei de termoficare și informarea persoanelor din conducere;
- au fost realizate puncte de vedere privind natura unor raporturi juridice specifice serviciilor furnizate și corespondentul lor normativ, corespondență cu caracter administrativ în raport de diferitele instituții ale statului și privați, precum și direct sau prin parteneri, inițierea și susținerea

unor proceduri speciale în fața instanțelor arbitrale, a Oficiilor Registrului Comerțului, a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, executori judecătorești și practicieni în insolvență.

- a fost asigurată, asociațiilor din portofoliu, consultanța și informarea permanentă cu privire la modificările legislative intervenite în dependență de solicitările formulate și chestiunilor de fapt intervenite în activitatea curentă.
- au fost elaborate modificări la regulamentele societății, hotărâri și decizii ale organelor de conducere și coordonate activității de corelare a atribuțiilor salariaților din cadrul compartimentului juridic cu necesitățile obiective ale societății, celeritatea și specificitatea unor procese cu valență juridică ori asimilată;
- s-a procedat la verificarea și semnarea avizelor de coexistență rețele termice, sub aspect juridic.

4.2.3 Activități Serviciu Tehnic

- Asigurare activitate în cadrul departamentului tehnic prin suport tehnic, asigurare colaborare între departamente interne sau cu colaboratori externi, asigurare corespondență cu serviciile tehnice din cadrul PMI etc;
- Asigurare asistență tehnică pe perioada de implementare a proiectelor Municipiului Iași din fonduri nerambursabile;
- Colaborare cu PMI și coordonare activitate de colectare date privind întocmirea Strategiei de termoficare;
- Realizare activități de dezvoltare portofoliu de clienți racordați la SACET.
- Rapoarte privind consumul de gaz, energie electrică.
- Completare documentație de expertiză tehnică aferentă grupului 1 – CET 2 în vederea emiterii de către ISCIR a Raportului final.
- Întocmire referat conform cerințe Legea 64/2008 privind autorizarea / reautorizarea personalului de deservire a instalațiilor de incidență ISCIR.
- Realizare activități de urmărire a situației instalațiilor privind autorizarea de funcționare.
- Centralizare de date privind consumurile lunare de gaz natural.
- Actualizarea fișierelor de lucru, a calculelor și întocmire rapoartelor în vederea facturării energiei electrice către terți, consumatori de ee din CET 1 și CET 2 și din PT.
- Urmărire derulare lucrări pe parcursul opririi generale a SACET.
- Executare lucrări de mentenanță preventivă și corectivă la C.E.T. 1 și C.E.T. 2 din care 45 dintre lucrări neprevăzute.
- Activități specifice urmăririi și întreținerii SCADA producție, transport și distribuție
- Calcule și întocmirea de rapoarte ce țin de activitatea de Management Energetic și piețe de

energie.

- Intocmite referate, caiete de sarcini si estimari pentru lucrari ce se vor executa cu terti.
- Arhivare facturi, întocmire note interne si procese verbale aferente consumurilor de energie electrică, subconsumatori terți din CET I, CET 2 și punctele termice.
- Verificare valabilitate contracte de distribuție energie electrică pentru subcontractanți terți.
- Preluare documentații și întocmire avize de coexistență amplasament, transmitere catre PMI pentru semnare, realizare copii și elberare către beneficiar.
- Corespondența cu departamentul energetic al Primariei Municipiului Iași.
 - Verificare facturi de plată primite de la furnizori și avizare către PMI.
 - Verificare și centralizare facturi primite de la ApaVital.
 - Gestionare și verificare corespondență între Delgaz Grid, PMI și Termo Service în vederea realizării de branșamente noi la module termice.
- Urmărire lucrari privind starea tehnica a LFI.

4.2.4. Activități de asistență și suport tehnic, relații cu clienții:

- consultanța tehnică de specialitate angajaților IT din cadrul Diviziei Termoficare, privind atât echipamentele IT cât și serviciile de comunicații;
- formatarea, imprimarea contractelor de furnizare a energiei termice pentru agenții economici primari, pentru agenții economici secundari, pentru asociațiile de proprietari precum și pentru revânzarea energiei electrice precum și de notificări privind subrogarea în drepturi pentru contractele de energie termica și totodată distribuite utilizatorilor;
- transmiterea spre semnare a contractelor de furnizare a energiei termice pentru asociațiile de proprietari aflate în administrarea subscrisei și totodată s-a procedat la colectarea tuturor contractelor ce au fost semnate de către utilizatori;
- transmiterea notificărilor privind subrogarea în drepturi pentru contractele de energie termica către utilizatorii aflați în administrarea TERMO-SERVICE S.A.;
- având în vedere natura activității derulată de către Asociatul-Operator, în vederea asigurării continuității activității până la punerea la dispoziție a unui parc auto necesar, TERMO-SERVICE S.A., a alocat autoturisme, necesare desfășurării activității în situații de avarii, intervenții, urgențe și de risc major;
- înregistrarea, urmărirea și expedierea corespondenței scrise sau prin e-mail cu clienții;
- transmis clarificări, informații solicitate de clienți la sediul organizației sau telefonic;
- înregistrat solicitările/reclamațiile clienților și urmărit soluționarea acestora într-un timp cât mai scurt;
- solicitat și centralizat informații de la alte departamente și ulterior, redactat răspunsuri către

petenți;

- transmis prin e-mail și fizic la sediul clientului procese verbale de citiri contori;
- transmis prin e-mail și fizic la sediul clientului (la cei fără adresă de e-mail) facturi și anexe;
- racordări clienți noi-colectare documente întocmire contract, semnare contract;
- informat clienții telefonic și e-mail cu privire la sistarea furnizării agentului termic din cauza unor avarii sau lucrări programate;
- contactat clienți și programat întâlnire în vederea semnării contractului de furnizare și a Notificării de subrogare contract;

4.2.5. Activitatea de management a resurselor umane managementul activității legate de sănătate și securitate în muncă:

- întocmirea, semnarea și înregistrarea contractelor individuale de muncă, precum și constituirea dosarelor de personal pentru salariații nou angajați
- întocmirea de fișe de post pentru salariați;
- întocmirea și eliberarea adeverințelor salariat privind vechimea în muncă, etc.
- întocmirea și eliberarea adeverințelor necesare salariaților în diverse scopuri;
- întocmirea dosarelor de pensionare;
- întocmirea dosarelor în vederea obținerii ajutorului de deces;
- întocmirea de decizii privind activitatea de SSM; decizii pentru delegarea atribuțiilor salariaților; decizii privind gestionarii;
- întocmirea și aprobarea de către Consiliul de Administrație a regulamentului de ordine interioară;
- întocmirea contractelor de garanție pentru salariații care au calitatea de gestionar, precum și urmărirea derulării acestora;
- asigurarea corespondenței cu AJOFM în ceea ce privește situația cu locurile de muncă vacante;
- întocmirea statelor de plată pentru salariile aferente lunilor octombrie - decembrie 2022;
- au fost întocmite: state de plată pentru ajutor deces; state de plată pentru prime cu ocazia pensionării;
- de asemenea au fost reținute popriri salariale, angajaților, provenind de la executori judecătorești.
- au fost transmise, în vederea decontării cheltuielilor salariale aferente lunilor octombrie - decembrie 2022;
- au fost transmise, în vederea decontării cheltuielilor privind ajutoarele deces.
- au fost transmise, în vederea decontării cheltuielilor privind indemnizația acordată cu ocazia pensionării;
- s-a procedat la transmiterea documentelor reprezentând justificarea sumelor decontate, conform solicitării direcțiilor de resort din cadrul UAT Iași.

4.2.6 Activități economico-financiare

- Adrese de înaintare către Operator privind situația justificativă realizată pentru lunile decembrie, iulie, august privitor la consumul de combustibil, împreună cu documentele originale (referatele, aprobate, procesele verbale de predare-primire BCF-uri, cotoarele de la carnetele de BCF, bonurile nefiscale emise de OMV Petrom Marketing SRL, foile de parcurs, bonurile de lucrări mecanizate, notele justificative);
- Verificarea anexelor proceselor verbale de intrare în custodie primite pe email împreună cu facturile cuprinse în ele și NIR-urile aferente, scanate, în paralel cu reprezentanții operatorului, dacă datele din facturi corespund cu cele trecute în NIR-uri și implicit în anexe din punct de vedere cantitativ, preț și valoare totală și înaintarea spre Asociatul operatorului, respectiv către Operatorul UAT Municipiul Iași.
- Efectuarea punctajului pentru bunurile intrate și ieșite din custodie în baza proceselor verbale pentru lunile octombrie-decembrie 2022.
- pentru justificarea consumului de combustibil a fost realizată evidența FAZ-urilor pentru autoturismele folosite în cadrul Diviziei de termoficare, aferent luniilor octombrie-decembrie 2022.
- realizarea tabelului justificativ pentru consumul total de combustibil aferent lunilor iulie și august, în baza documentelor solicitate și primite (referate aprobate, procesele verbale de predare-primire, bonurile nefiscale, foile de parcurs, notele justificative, bonurile de lucru);
- Au fost trimise adrese la PMI prin care au fost solicitate comunicarea numerelor de inventar atribuite obiectelor de inventar și mijlocului fix intrat în custodia Diviziei Termoficare în perioada octombrie - decembrie 2022;

CAP. V. ACTIVITATEA DE RESURSE UMANE

Dezvoltarea resurselor umane pe termen mediu a vizat formarea, motivarea și coordonarea tuturor angajaților societății.

Prin încheierea contractului de asociere între UAT Municipiul Iași și Termo-Service S.A. au fost preluați un număr de 330 salariați aparținând fostului operator, împreună cu drepturile salariale și a altor drepturi conexe, în condițiile de salarizare existente la încetarea contractului de muncă cu respectivul operator. Astfel au fost create două divizii în cadrul societății și anume Divizia Administrare din care fac parte salariații existenți în cadrul societății până la data de 30.07.2021 și Divizia Termoficare din care fac parte salariații preluați de la fostul operator.

La sfârșitul anului 2022 SC Termo-Service SA Iași a înregistrat un număr de 540 salariați.

În acest context politica de resurse umane, dezvoltată la nivelul societății, a luat în considerare fiecare salariat ca o individualitate distinctă, cu calități specifice. Sarcinile stabilite în fișa postului fiind specifice fiecărui angajat, echilibrate cantitativ pentru a putea fi îndeplinite astfel încât să nu prezinte nici un risc în ceea ce privește calitatea activității.

Prioritățile resurselor umane pe parcursul acestui an au fost:

- asigurarea resurselor umane necesare pentru realizarea programelor de activitate ale societății;
- aplicarea într-o manieră unitară pe întreaga societate a legislației în domeniul muncii și protecției sociale
- adaptarea continuă a structurii de organizare
- utilizarea mai rațională a personalului, prin aplicarea unui management performant și prin redistribuirea și acoperirea cu sarcini a personalului existent;
- respectarea normelor de personal.

Principalele activități au fost:

- ✓ întocmirea contractelor individuale de muncă pentru salariații preluați urmare a contractului de asociere precum și a noilor angajați;
- ✓ înregistrarea personalului nou angajat la Inspectoratul Teritorial de Muncă prin programul REVISAL, REGES
- ✓ întocmirea regulamentului de ordine interioară al societății cu aplicarea dispozițiilor legale pentru cele două divizii create;
- ✓ realizarea mișcărilor de personal în conformitate cu necesarul societății.

- ✓ urmărirea salariilor de încadrare individuale, a sporurilor și a celorlalte bonusuri prevăzute prin contractul individual de muncă, contractul colectiv de muncă;
- ✓ întocmirea actelor adiționale la contractele individuale de muncă;
- ✓ stabilirea nivelului ajutoarelor și adaosurilor salariale și a modului de acordare a lor s-a realizat
prin negocieri cu salariații prin reprezentanții lor, urmărindu-se respectarea încadrării în cheltuielile cu personalul prevăzute în bugetul aprobat pe societate.
- ✓ întocmirea fișelor de post pentru personalul nou angajat;
- ✓ întocmirea adeverințelor solicitate de către salariați;
- ✓ realizarea evaluării profesionale a salariaților;
- ✓ întocmirea planului anual de pregătire profesională;
- ✓ întocmirea dosarelor privind decontarea ajutoarelor de deces pentru salariații societății din cadrul Diviziei Termoficare;
- ✓ emiterea deciziilor privind activitatea de gestiune și întocmirea/urmărirea contractelor de garanție;
- ✓ emiterea deciziilor privind activitatea de SSM și PSI, întocmirea planului de măsuri privind combaterea riscului de îmbolnăvire.
- ✓ corespondența cu AJOFM privind situația cu locurile de muncă vacante;
- ✓ întocmirea statelor de plată pentru primele convenite cu ocazia pensionării pentru salariații din cadrul Diviziei Termoficare și urmărirea decontării acestora;
- ✓ realizarea corespondenței cu executorii judecătorești privind popririle salariale;
- ✓ eliberarea de adeverințe solicitate de salariați sau emise ca urmare a încetării raporturilor de muncă;

Productivitatea muncii este un indicator important al eficienței activității economice al unei societăți, care reflectă eficacitatea muncii cheltuite în procesul de producție.

Prin contractul de asociere între UAT Municipiul Iași și Termo-Service S.A., au fost preluați un număr de 330 salariați, salariați ce nu sunt implicați în procesul de producție al SC Termo-Service SA, ci doar în procesul de producție și distribuție al operatorului sistemului de termoficare, în speta UAT Iași, generând sume ce sunt facturate și încasate de către operatorul sistemului de termoficare.

Cu toate acestea, în perioada de referință reiese o productivitate a muncii de 85,88 mii lei/angajat.

An	Număr salariați	Cifra de afaceri (lei)	Productivitate mii lei/salarizat/periodă
2021	499	11.832.646,00	23,71
2022	537	43.453.000,00	85,88

În anul 2022 numărul mediu de salariați a fost de 537, iar cheltuielile cu salariile, bonificațiile, bonurile acordate salariaților și asigurări sociale au fost în această perioadă, în valoare de 32.598.853,00 lei.

An	Cheltuieli salariale (lei)	Venituri totale (lei)	Pondere cheltuielilor salariale în total venituri	Număr mediu salariați
2020	8.693.205,35	11.977.134,63	72,82	175
2021	17.761.765,00	21.157.012,00	83,95	499
2022	32.598.853,00	44.023.072,00	74,05	537

La nivelul societății au fost distribuite materiale de protecție salariaților, s-au luat măsuri pentru respectarea normelor de igienă și dezinfectare pentru a preîntâmpina infectarea, s-au luat măsuri specifice privind interacțiunea între salariați și între salariați și colaboratori, s-au luat măsuri privind limitarea intrărilor în incinta societății cu respectarea programărilor cât și a normelor de igienă.

În perioada raportată S.C. Thermo-Service SA și-a achitat întotdeauna la termen obligațiile față de bugetul statului (impozit pe salarii, TVA, impozit pe profit), bugetul asigurărilor sociale de stat (C.A.S, sănătate, contribuția asiguratorie de muncă) și bugetul local (taxe și impozite locale, redevența).

CAP. VI INDICATORI CHEIE DE PERFORMANȚĂ

Gradul de îndeplinire a indicatorilor de performanță, stabiliți în contractul de mandat al directorului general al societății la sfârșitul lunii decembrie 2022, se prezintă astfel:

Nr crt	Titlu	Formula de calcul	UM	Pondere	Valori propuse	Realizat
1	Grad de îndatorare	$\frac{\text{datorii totale}}{\text{capitaluri proprii}} * 100$	%	15%	≤ 115	100,64
2	Rata lichidității imediate	$\frac{\text{active curente} - \text{stocuri}}{\text{datorii curente}}$		10 %	≥ 1	2,49
2	Rata lichidității imediate	$\frac{\text{active curente} - \text{stocuri}}{\text{datorii curente}}$		10 %	≥ 1	2,16
3	Realizarea veniturilor proprii prevăzute în BVC	$\frac{\text{venituri proprii realizate}}{\text{venituri proprii bugetate}} * 100$	%	10 %	≥ 90	101,04
4	Perioada de rambursare a datoriilor	$\frac{\text{total datorii t. scurt}}{\text{cifra de afaceri}} * 365$	zile	15%	≤ 110,00	46,51
5	Productivitatea muncii	$\frac{\text{cifra de afaceri}}{\text{nr. mediu angajati}}$	mii lei/ sal	10%	≥ 15	85,05
6	Optimizarea activităților secundare (echipă reparatii)	$\frac{\text{nr. intervenții rez.}}{\text{total intervenții}} * 100$	%	10 %	≥ 76	94,52
7	Nr. de reclamații scrise justificate rezolvate (R _{just}), raportat la nr. total de reclamații	$\frac{R_{just}}{Nr. \text{reclamații}} * 100$	%	10 %	≥ 88	99,67
8	Raportarea indicatorilor de performanță ai Consiliului de Administratie	Raportarea semestrială a situației indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari ai Consiliului de Administratie și transmiterea către structura de guvernământ	%	5 %	sem/ anual	100%
9	Informare publică	Publicarea pe pagina web a societății a: Hotararilor AGA, Rapoartelor C.A., Situațiilor financiare anuale și raportările contabile semestriale, Raportului anual de audit extern.	%	10 %	sem/ anual	100%
10	Aprobarea rapoartelor Consiliului în AGA și prezentarea lor structurii de guvernământ	Raport semestrial privind activitatea de administrare conform art.55 alin. (1); Raport anual privind activitatea întreprinderilor publice conform art.56; Raport anual al CNR privind remunerația CA și directorilor conform art.55.	%	5 %	sem/ anual	100%

1. Gradul de îndatorare: în contextul realizării activității societății se urmărește asigurarea unui echilibru cu privire la gradul de îndatorare.

Obiectiv: ≤ 115%

Realizat: 100,64%

- Formula indicator
$$\frac{\text{datorii totale}}{\text{capitaluri proprii}} * 100$$

- Sursa informațiilor: bilanț, balanța lunară

Starea de sanatare financiara a unei companii este reflectata si de **gradul sau de indatorare**. Acesta se determină ca raport între datoriile totale si activele totale, arătând in ce masură societatea se sprijină pe bani imprumutați.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul lunii decembrie 2022 este de peste 100%.

2. Rata lichidității imediate

Obiectiv: ≥ 1

Realizat: 2,16

- Formula de calcul
$$\frac{\text{active curente} - \text{stocuri}}{\text{datorii curente}}$$

- Sursa informațiilor: bilanț, balanța lunară

Rata lichidității imediate este un indicator de apreciere a lichidității care exprimă capacitatea efectivă a societății de a face față imediat achitării unor obligații; acest indicator nu ia in considerare stocurile.

La sfârșitul lunii decembrie 2022, indicatorul privind rata lichidității este calculat la nivelul de 2,49 față de cel programat, ceea ce arată că societatea face față achitării unor obligații.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul lunii decembrie 2022 este de peste 100%.

3. Realizarea veniturilor proprii prevăzute în BVC

Obiectiv ≥ 90

Realizat: 101,04

- Formula de calcul
$$\frac{\text{venituri proprii realizate}}{\text{venituri proprii bugetate}} * 100$$

- Sursa informațiilor: Bugetul de venituri și cheltuieli, bilanț, balanța lunară

Realizarea veniturilor proprii prevăzute în BVC este un indicator de verificare a performanțelor financiare ale societății. Cu cât acest indicator are o valoare absolută mai mare, cu atât societatea este mai rentabilă.

La sfârșitul lunii decembrie 2022, indicatorul privind realizarea veniturilor proprii prevăzute în BVC este calculat la nivelul de 100% față de cel programat, ceea ce arată că societatea este rentabilă.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul lunii decembrie 2022 este de peste 100%.

4. Perioada de rambursare a datoriilor

Obiectiv: ≤ 110 zile

Realizat: 46,51 zile

- Formula de calcul
$$\frac{\text{total datorii t. scurt}}{\text{cifra de afaceri}} * 365$$

- Sursa informațiilor: bilanț, balanța lunară

Perioada de rambursare a datoriilor este un indicator ce arată ritmul achitării datoriilor față de terți ale societății. Valorile mici ale acestui indicator arată ca societatea își achită obligațiile mai repede.

Ca și durată de recuperare a creantelor, acest indicator exprima în mod concret numărul de zile în care compania își rambursează datoriile față de furnizori.

La sfârșitul lunii decembrie 2022, indicatorul privind perioada de rambursare a datoriilor este calculat la nivelul de 46,51 zile față de cel programat, ceea ce arată că își achită obligațiile față de furnizori la termenele prevăzute în contractele încheiate cu aceștia.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul lunii decembrie 2022 este de peste 100%.

5. Productivitatea muncii

Obiectiv ≥ 15,00 mii lei/angajat

Realizat: 85,05 mii lei/angajat

- Formula de calcul
$$\frac{\text{cifra de afaceri}}{\text{nr. mediu angajați}}$$

- Sursa de informații: Bilanțul din perioada de referință

Productivitatea muncii este un indicator important al eficienței activității economice al unei societăți, care reflectă eficacitatea muncii cheltuite în procesul de producție.

Din datele avute la dispoziție în perioada de referință reiese o productivitate a muncii de 85,05 mii lei/angajat.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul lunii decembrie 2022 este de peste 100%.

6. Optimizarea activităților secundare (echipă reparații)

Obiectiv: ≥ 76%

Realizat: 94,82 %

-Formula de calcul
$$\frac{\text{nr. intervențierez.}}{\text{total intervenții}} * 100$$

-Sursa de informații: Secția Întreținere Reparații

Din datele puse la dispoziție de Secția Întreținere Reparații, care a centralizat solicitările primite prin serviciul de dispecerat al societății și modalitatea de rezolvare a acestora, reiese faptul că în perioada analizată, procentul de realizare a intervențiilor este 94,82% față de programatul de 76%. Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul lunii decembrie 2022 este de peste 100%.

7. Numărul de reclamații scrise justificate rezolvate, raportat la numărul total de reclamații

Obiectiv ≥ 88%

Realizat: 99,67 %

-Formula calcul
$$\frac{R_{just}}{Nr. \text{reclamații}} * 100$$

- Sursa informații: toate compartimentele societății

Din datele puse la dispoziție de Serviciul Resurse Umane și Protecția Muncii, care a centralizat reclamațiile primite și modalitatea de răspuns la acestea, reiese faptul că la sfârșitul lunii decembrie 2022, procentul de realizare a acestui indicator este de 99,67% față de programatul de 88%.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul lunii decembrie 2022 este de peste 100%.

8. Raportarea indicatorilor de performanță ai Consiliului de Administrație: monitorizarea calendarului raportărilor pentru încadrare în termen

- Obiectiv: încadrarea în termenele legale de raportare a Indicatorilor Cheie de Performanță

- Sursa: Adresele de transmitere a raportărilor față de calendarul stabilit.

Din datele prezentate rezultă faptul că acest indicator este realizat într-un procent de 100%.

9. Informare publică

Gradul de accesibilitate a informațiilor de interes public și cetățenesc din partea SC Termo-Service SA

- Obiectiv: încadrarea în termenele legale la informațiile de interes public.

- Sursa informațiilor: Documentele de raportare internă.

Din datele prezentate rezultă faptul că acest indicator este realizat într-un procent de 100% ceea ce indică asigurarea transparenței necesare atât în relația cu autoritatea tutelară cât , cu celelalte instituții ale statului și nu în ultimul rând cu partenerii de afaceri.

10. Aprobarea rapoartelor Consiliului în AGA și prezentarea lor structurii de guvernare: monitorizarea calendarului raportărilor pentru încadrare în termen.

- Obiectiv: încadrarea în termenele legale de raportare a Indicatorilor Cheie de Performanță

- Sursa: Adresele de transmitere a raportărilor față de calendarul stabilit.

Din datele prezentate rezultă faptul că acest indicator este realizat într-un procent de 100%

Gradul de îndeplinire a indicatorilor de performanță la 31 decembrie 2022

Gradul de îndeplinire a indicatorilor cheie de performanță la data de 31 decembrie 2022, a fost realizat în procent de peste 100%, ceea ce arată preocupările echipei manageriale de încadrare a costurilor în total venituri realizate, creșterea ratei profitului, reducerea cheltuielilor de exploatare.

În concluzie,

reiese faptul că societatea răspunde pe deplin cerințelor pieții, dovedind capacitate activă de competitivitate, răspunzând pe deplin nevoilor clienților (beneficiarilor finali).

Linia managerială este orientată spre asigurarea tuturor garanțiilor necesare asigurării unui răspuns prompt provocărilor multiple de piață, legislație și fiscalitate, având o structura internă solidă, cu un sistem de management funcțional.

Director general,

Constantin Alin AIVĂNOAEI