



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 107.470,74 lei
Cont BRD Iași RO36BRDE240SV72465032400

DECLARAȚIE NEFINANCIARĂ AN 2021

PREZENTAREA GENERALĂ SC 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.

ACTIVITĂȚILE DESFĂȘURATE DE 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.

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.

Urmare a contractului de asociere, activitatea operațională a societății se desfășoară pe două divizii: Divizia Administrare și Divizia Termoficare.

Activitățile 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.

➤ 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. Pentru atingerea unui astfel de deziderat, managementul financiar trebuie să îndeplinească următoarele 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.

➤ Asigurarea managementului 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:
 - 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.

➤ Asigurarea managementului 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. Pentru un management juridic care să asigure funcționarea în legalitate a asociației trebuie îndeplinite următoarele:

- a) 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.);
- b) optimizarea procedurilor interinstituționale în scopul facilitării accesului la informații de interes public utile în valorificarea drepturilor legislative ale asociațiilor de proprietari sau chiriași.
- c) 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 de proprietari sau chiriași.
- d) acțiuni de promovare și apărare a intereselor asociațiilor de proprietari sau chiriași administrate, a Municipiului Iași în calitate de locator și a intereselor societății.

Activitatea de administrare imobile este activitatea principală a societății, administrarea financiară (întocmirea listelor de plată, a fișelor individuale, contabilitate), administrarea tehnică (întreținere și reparații cu personal calificat), și administrarea juridică (consilierea și reprezentarea asociațiilor în relațiile juridice, redactarea de acte juridice), oferind o paletă largă de servicii la cel mai mic tarif de pe piața de administrare din Iași, în raport cu activitatea prestată.

Activitățile 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.

Misiunea societății

Misiunea Termo-Service S.A. este oferirea de servicii de calitate în domeniul administrării condominiilor ce aparțin Asociațiilor de proprietari/chiriași, în baza contractelor încheiate cu acestea precum și activități de întreținere și reparații instalații și construcții. Directorul general își asumă această misiune și o duce la îndeplinire implicându-se în planificarea, organizarea, coordonarea și controlarea activității din organizație – toate acestea în baza legislației în vigoare, a solicitărilor Consiliului de Administrație și A.G.A., precum și a regulamentului intern și procedurilor sistemului de management integrat implementat.

Obiective și indicatori de performanță

Principiile care guvernează activitatea societății Termo-Service SA sunt:

- ✓ modernizarea societății, în vederea furnizării unor servicii de calitate superioară pentru beneficiari.
- ✓ îmbunătățirea continuă a calității serviciilor furnizate clienților;
- ✓ deschidere, promptitudine și anticipativitate în relația cu clienții.

Obiectivele strategice al societății Termo-Service SA, sunt:

- ✓ eficiența economică;
- ✓ dezvoltarea durabilă și corelarea cerințelor cu resursele;
- ✓ transparență și liber acces la informații;
- ✓ orientarea către client;
- ✓ modernizarea și îmbunătățirea serviciilor;

Obiectivul prioritar al SC Termo-Service SA este crearea în mod sustenabil a valorii adăugate pe termen lung pentru acționarii noștri, iar atingerea acestui obiectiv prioritar, au fost următoarele scopuri strategice:

- Asigurarea unei creșteri sustenabile;
- Menținerea stabilității financiare;
- Îmbunătățirea eficienței operationale;
- Gestionarea în mod activ a portofoliului de clienți;
- Asigurarea unei forțe de muncă implicată și calificată;
- Creșterea cotei de piață și întărirea poziției pe o piață concurențială, prin aplicarea unor tarife competitive și îmbunătățirea calității lucrărilor executate și a serviciilor prestate de societate;
- Creșterea ponderii activităților secundare în veniturile totale ale societății, prin

adaptarea ofertei de lucrări la cerințele clienților, prin contractarea și executarea de lucrări la terți sau încheierea de contacte de mentenanță cu instituții publice.

Indicatorii cheie de performanță ai societății Termo-Service SA Iași au fost stabiliți în conformitate cu legislația în vigoare, pe 4 categorii:

- I.C.P. Financiară,
- I.C.P. Operatională,
- I.C.P. Orientată către servicii publice,
- I.C.P. Responsabilități specifice activității de guvernanta corporativă

Societatea Termo-Service SA Iași are stabiliți următorii indicatori de performanță:

- Grad de îndatorare;
- Rata lichidității imediate;
- Realizarea veniturilor proprii prevăzute în BVC;
- Perioada de rambursare a datoriilor;
- Productivitatea muncii;
- Optimizarea activităților secundare (Echipă intervenției/ reparații);
- Numărul de reclamații scrise justificate rezolvate ($R_{just.}$), raportat la numărul total de reclamații;
- Raportarea indicatorilor de performanță ai Consiliului de Administrație;
- Informare publică;
- Aprobarea rapoartelor Consiliului în AGA și prezentarea lor structurii de guvernanta;

Factori de influență asupra activității societății

Factori politico-legislativi

Factorii de influență politică se manifestă prin reglementări legale generale referitoare la activitatea economică, legislația specifică domeniului nostru de activitate, alte acțiuni întreprinse de Guvernul României, acțiunile Consiliului Local al Municipiului Iași, în calitate de unic acționar al societății, acțiuni care pot influența mediul de afaceri și implicit evoluția generală a societății. Reglementările care au impact asupra mediului de afaceri includ legislația, politicile fiscale, normele de mediu, politicile de infrastructură și dezvoltare etc.

Factorii politico-legislativi influențează activitatea Termo-Service S.A. atât pozitiv, cât și negativ.

Influența pozitivă asupra activității societății constă în aceea că unicul acționar îl reprezintă un organism colectiv cu putere decizională la nivel local, fapt care reprezintă un motiv de sporire a încrederii clienților/potențialilor clienți.

Influența negativă asupra activității societății se referă la repetatele schimbări de ordin legislativ, schimbări pe care unii clienți le acceptă cu greutate

Factori economici

Activitatea societății este strâns legată de evoluția economiei naționale, astfel influențele macroeconomice se pot observa în fluctuațiile comisiei de administrare și a costurilor cu

materialele utilizate pentru administrarea tehnică.

Pe fondul creșterii economice la nivel național, creștere care a determinat și dezvoltarea pieței imobiliare, societatea și-a păstrat portofoliul de clienți și a menținut volumul de lucrări, dar raportat la numărul total de apartamente de pe raza Municipiului Iași aparent a înregistrat o scădere a cotei de piață.

Influențele negative asupra activității societății sunt cele legate de creșterile de prețuri la utilități și de creșterea salariului minim pe economie, factori care pot determina diminuarea portofoliului de clienți.

Societatea Termo-Service S.A., a încheiat exercițiul financiar pe anul 2021 înregistrând profit. Acest aspect reprezintă un factor încurajator că societatea va rămâne una profitabilă, obiectiv ce constituie principalul scop al actualului Consiliu de Administrație.

Factori sociali

Activitatea societății este strâns legată de nivelul de înțelegere a conceptului de "condominiu" de către clienții secundari, membrii asociațiilor de proprietari cu care sunt încheiate contracte de prestări servicii.

Creșterea constantă a costurilor vieții, deși însoțită și de o creștere a nivelului veniturilor, a determinat nemulțumiri din partea clienților secundari, având impact direct asupra nivelului veniturilor încasate, aspect ce poate influența într-un mod negativ rezultatele financiare ale societății.

Referitor la demersurile întreprinse de către societate în domeniul securității și sănătății în muncă, menționăm că societatea are încheiat contract de prestări servicii cu medic specializat în medicina muncii, cu specialiști în sănătate, securitate în muncă și situații de urgență.

Ca dimensiune a performanței în domeniul sănătății și securității în muncă, menționăm:

- societatea a asigurat controale medicale cu scop profilactic și curativ;
- la punctele de lucru s-au efectuat controale interne pe linie de SSM;
- medicul de medicina muncii a consultat toți salariații societății, înrocmind fișe de aptitudini;
- în anul 2021 nu s-a înregistrat niciun accident/incident de muncă din culpa lucrătorilor sau a societății;
- s-a îmbunătățit Echipamentul Individual de Protecție acordat salariaților;
- au fost monitorizați salariații cu afecțiuni cronice;

Referitor la activitatea de gestionare a riscurilor în cadrul societății, menționăm că aceasta s-a desfășurat în anul 2021 în conformitate cu:

- ✓ Ordinul Secretariatului General al Guvernului nr. 600 din 20 aprilie 2018 privind aprobarea Codului controlului intern managerial al entităților publice;
- ✓ Programul de dezvoltare a sistemului de control intern managerial SC TermoService SA Iași pentru anul 2021;
- ✓ Procedura de sistem PS-OSGG-08 Managementul riscului;

În acest context au fost stabilite următoarele riscuri generale:

- Pierderea datelor care pot pune în dificultate funcționarea societății

- Nemulțumiri din partea clienților privind timpul de răspuns la reclamații/ sesizări.
- Lipsa resurselor financiare
- Întârzieri în elaborarea materialelor de promovare
- Întârziere în elaborarea strategiilor promoționale
- Slabă promovare, poziție defectuoasă în raport cu concurența
- Nerespectare Cod de etică
- Recepția eronată cantitativă și calitativă a produselor comandate
- Pătrunderea în caserie a persoanelor care provoacă dezordine și perturbă activitatea personalului
- Neinstruirea persoanelor cu atribuții în activitatea de arhivare.
- Executarea gresită a măsurătorilor
- Întocmirea eronată a devizelor estimative/situațiilor de lucrări finale
- Fluctuația personalului prin îmbolnaviri
- Întocmirea eronată a raporturilor.

Analiza efectuată relevă faptul că activitatea de gestionare a riscurilor în anul 2021 din cadrul SC Termo-Service SA Iași a fost conformă cerințelor documentelor de reglementare în acest domeniu și utilă activității societății.

Referitor la demersurile întreprinse de societatea noastră în anul 2021, în domeniul protecției mediului, precizăm faptul că s-a urmărit îmbunătățirea indicatorilor privind gestionarea deșeurilor, societatea încheind contracte de specialitate cu societăți acreditate pentru predarea acestora în bune condiții, pentru a nu afecta mediul înconjurător, respectând legislația în vigoare.

Consiliul de Administrație al SC Termo Service S.A.

Președinte Consiliu Administrație

Tiron Vasile