



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

Aleea Grădinari, nr. 8
Tel: 0332.441.918
0232.218.253
Fax: 0232.212.230
contact@tsiasi.ro
www.tesiasi.ro

Raport de activitate

al Consiliului de Administrație al SC Termo-Service SA
pentru perioada ianuarie –iunie 2017

CUPRINS

1. Prezentarea organizației S.C. Termo- Service SA	3
2. Cadrul instituțional.....	3
3. Componenta și activitatea Consiliului de Administrație.....	4
4. Execuția contractului de mandat al Directorului General	6
5. Activități operaționale.....	7
5.1 Analiza activităților de bază.....	7
5.2 Activitatea de investiții.....	12
5.3 Activitatea de control intern managerial	12
5.4 Activitatea de natură juridică.....	12
6. Concluzii	13

1. Prezentarea generală S.C. TERMO- SERVICE S.A

S.C. Termo-Service S.A. este o societate comercială constituită în 2001 prin Hotărârea Consiliului Local nr.145/18.06.2001, atestată conform legii, care are ca principal obiect de activitate administrarea imobilelor pe bază de contract.

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, închiriat nacelă, montat tâmplărie PVC.

Sub aspectul reprezentării în teritoriu, societatea are cea mai extinsă rețea de încasare, un sediu central, respectiv nouăsprezece puncte de încasare, distribuite în toate zonele municipiului încercând în acest fel, să fie cât mai aproape de clienții săi.

Sediul central al societății este situat în Iași, Aleea Grădinari, Nr. 8.

2. Cadrul instituțional

Prezentul Raport a fost elaborat în spiritul practicilor și principiilor guvernantei corporative, în scopul de a optimiza procesele și relațiile manageriale, precum și cele de administrare, constituite la nivelul societății, prin asigurarea unei transparențe sporite a selecției organismelor de administrare și a celor de management, prin creșterea responsabilității manageriale precum și prin crearea unor mecanisme suplimentare de protecție a drepturilor acționarilor societății, în conformitate cu reglementările O.U.G. numărul 109/2011, privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice.

Raportul are la baza criteriile și obiectivele de performanță stabilite pentru anul 2017 și Planul de Administrare al SC Termo-Service SA.

3. Componența și activitatea Consiliului de Administrație

3.1 Consiliul de administrație al SC Termo-Service SA s-a constituit în structura actuală, în data de 17.07.2015, în conformitate cu Actul constitutiv al societății și cu respectarea principiilor O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanta corporativă, în baza unei selecții efectuate de către Comitetul de nominalizare și remunerare din cadrul SC Termo-Service SA. Acesta este format din cinci membri numiți prin **Hotărârea AGA numărul 9/17.07.2015**, pentru un mandat de patru ani, având următoarea componență:

- **Guzganu Vasile –președinte CA**
- **Chirița Ciprian Ioan**
- **Craus Ionel**
- **Vasilache Monica Vasilica**
- **Tiron Vasile**

3.2 Activitatea Consiliului de administrație s-a fundamentat în totalitate pe legislația aplicabilă societăților comerciale din România, coroborată cu legislația specifică administrației publice, respectiv: Legea numărul 31/1990, privind societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare; Actul constitutiv al SC Termo-Service SA; O.U.G. numărul 109/2011, privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, actualizată; Legea numărul 544/2001, privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare; Legea numărul 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare; O.G numărul 26/2013, privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație; Legea numărul 339/2015, privind bugetul de stat pe anul 2016; Legea numărul 6/2017, privind bugetul de stat pe anul 2017; Legea numărul 329/2009, privind reorganizarea unor autorități și instituții publice, raționalizarea cheltuielilor publice;

3.3 În perioada ianuarie-iunie 2017, Consiliul de administrație s-a întrunit lunar în cadrul sesiunilor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%. Astfel, au fost emise un număr de 22 decizii, dintre care cele mai importante referindu-se la:

- 3.3.1 Analiza obiectivelor și criteriilor de performanță anexă la contractul de mandat al directorului general, pentru fiecare lună;

3.3.1.1 Pentru perioada ianuarie-iunie 2017 criteriile și coeficienții de ponderare pentru determinarea gradului de îndeplinire a obiectivelor și criteriilor de performanță sunt după cum urmează:

	Denumire indicatori	Coeficient de ponderare propus
1	Productivitatea muncii	0,20
2	Cheltuielile totale la 1000 lei venituri totale	0,10
3	Plăți restante	0,20
4	Creanțe restante	0,10
5	Conservarea numărului de apartamente administrate	0,10
6	Creșterea gradului de încasare a facturilor	0,15
7	Reducerea consumurilor specifice	0,15
		1,00

3.3.1.2 Gradul de îndeplinire ponderat a criteriilor de performanță pentru perioada analizată este prezentat în tabelul de mai jos:

Luna/2017	Gradul de îndeplinire ponderat
Ianuarie	1,07
Februarie	1,34
Martie	1,47
Aprilie	1,66
Mai	1,92
Iunie	1,92
Medie perioada	1,56

- 3.3.2 Aprobarea planului de activitate al Controlului Financiar de Gestiune pentru anul 2017;
- 3.3.3 Analiza și aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al societății pentru anul 2017;
- 3.3.4 Analiza și aprobarea bugetului pentru susținerea ediției a 3-a a „Tombolei locatarului”;
- 3.3.5 Analiza Raportului de activitate Control Financiar de Gestiune pe anul 2016.
- 3.3.6 Analiza și supunerea spre aprobarea AGA a Raportului de activitate al directorului general pe trimestrul IV 2016;
- 3.3.7 Analiza și supunerea spre aprobarea AGA a Raportului de activitate al Consiliului de Administrație pe semestrul II 2016;
- 3.3.8 Analiza și supunerea spre aprobarea AGA a Raportului de activitate al Consiliului de Administrație pentru anul 2016;

- 3.3.9 Analiza și aprobarea Raportului de activitate al directorului general pe trimestrul I 2017;
- 3.3.10 Analiza rezultatelor inventarierii patrimoniului societății, conform procesului verbal 5699/29.03.2017 și aprobarea înregistrării în contabilitate a rezultatelor;
- 3.3.11 Aprobarea plății unor amenzi și înregistrarea acestora în evidența contabilă
 - 3.3.11.1 500 lei- amendă dispusă prin procesul verbal de constatare a contravențiilor nr.001069/18.03.2016 emis de Serviciul Asociații Proprietaridin cadrul Primăriei Iași;
 - 3.3.11.2 2.000 lei amendă dispusă prin procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr.0660659/17.03.2016 Inspectoratul de Poliție Județean Iași;
 - 3.3.11.3 41.055 lei reprezentând contravaloarea sumelor de restituit către Dănilă Iulian(482E, A,13)
- 3.3.12 Aprobarea achiziționării unei licențe de server SQL CAL 2016 SNGL OLP Ussr și a unui server refurbished cu sistem de operare Windows 10 inclus.
- 3.3.13 Analiza și supunerea spre aprobare AGA a situațiilor financiare încheiate la 31.12.2016 și a Raportului Auditorului Extern;
- 3.3.14 Aprobarea acordării unui ajutor material de 32.250 lei salariaților societății cu ocazia Sărbătorilor de Paști;
- 3.3.15 Analiza și supunerea pentru aprobare în ședință AGA a repartizării profitului net realizat la 31.12.2016;
- 3.3.16 Aprobarea modificării unor norme de timp care se aplică în calculul lucrărilor tarifului de întocmire devize estimative pentru lucrări de întreținere și reparații executate de societate.

3.4 În perioada august-decembrie 2016, nu au fost promovate proiecte de hotărâri pentru Adunarea Generală a Acționarilor. În perioada de referință nu s-au înregistrat tranzacții cu administratorii ori cu directorii, cu angajații sau cu acționarii care dețin controlul asupra societății, conform art.52 din O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanta corporativă.

4. Execuția contractului de mandat al Directorului general

În perioada ianuarie-iunie 2017, conducerea executivă a societății a fost asigurată de Director general – Ciprian Ioan Chirița

În vederea executării mandatului, directorul general a prezentat, Consiliului de administrație, strategia de conducere pentru atingerea obiectivelor și criteriilor de performanță, corelată cu planul de administrare.

5. Acțiivități operaționale

5.1 Analiza activităților de bază

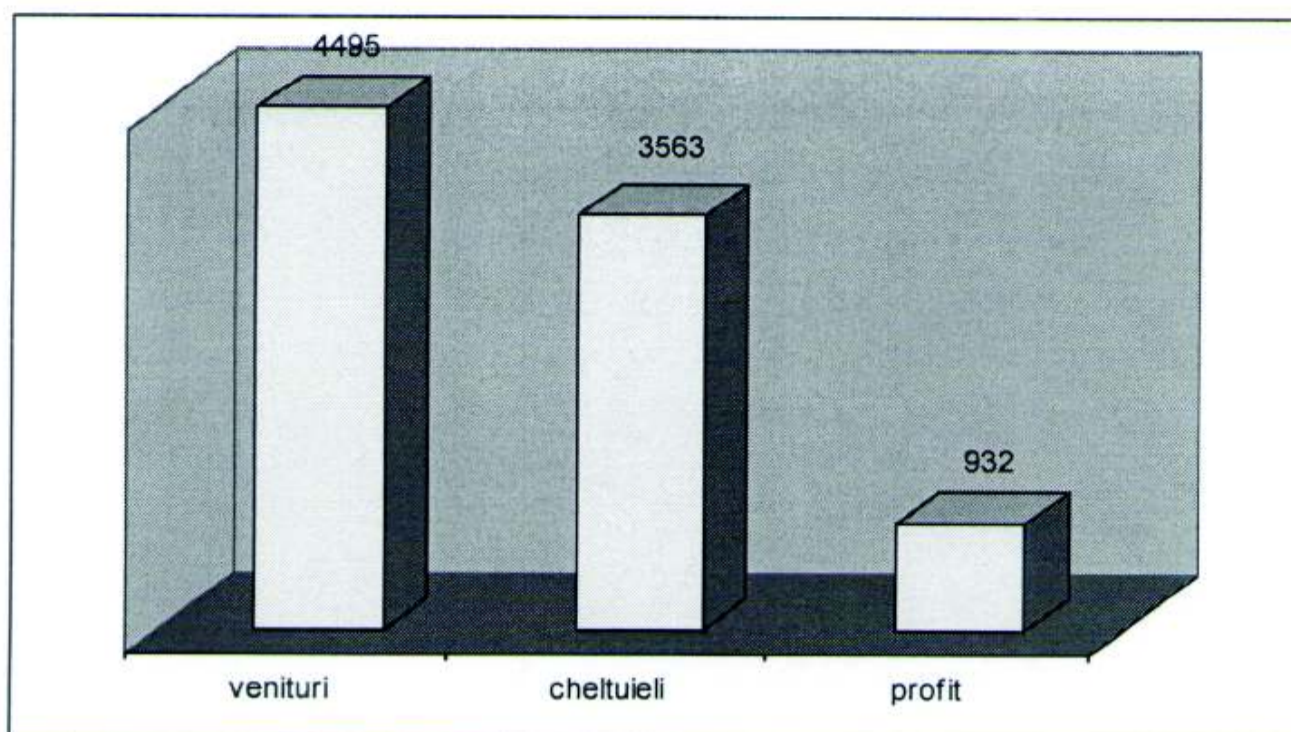
Mentținerea societății pe profit a fost obiectivul principal al Consiliului de Administrație, obiectiv realizat prin asigurarea unui echilibru financiar dinamic, asigurarea unei rentabilități financiare, creșterea prin mărirea segmentului de piață deținut, asigurarea flexibilității societății la situațiile conjuncturale, prin promovarea unor politici adaptate evoluției mediului de afaceri concurențial din acest moment.

În susținerea celor afirmate mai sus stau situațiile financiare încheiate la sfârșitul lunii iunie 2016, situații care confirmă realizarea obiectivului enunțat de mentținere a societății pe profit. Mai mult de atât se observă o creștere a profitului brut realizat, față de aceeași perioadă din anul 2015.

Profit brut realizat iunie 2015 (mii lei)	Profit brut realizat iunie 2016 (mii lei)	Prevederi bugetare an 2017 (mii lei)	Profit brut realizat iunie 2017 (mii lei)
34,33	51,80	137	931

mii lei

	realizat iunie 2016	programat iunie 2017	realizat iunie 2017	procent de realizare
venituri	3735	4164	4495	1,08
cheltuieli	3472	4095	3563	87,01
profit	263	69	932	



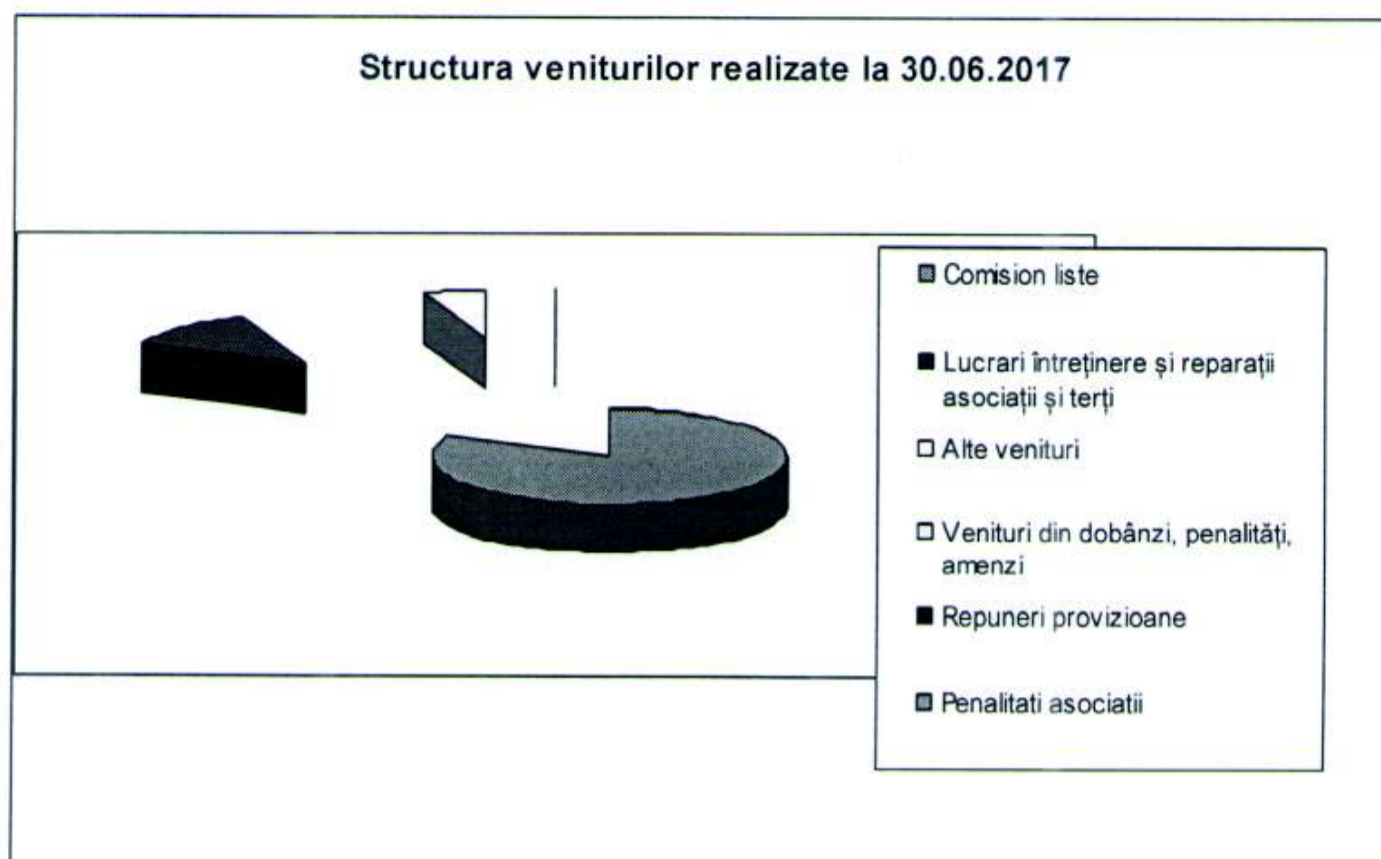
Realizarea acestui obiectiv a fost posibilă prin punerea în practică a măsurilor de îmbunătățire a activităților generatoare de venituri concomitent cu măsurile de reducere a tuturor tipurilor de cheltuieli.

Veniturile înregistrate ale societății la 30.06.2017 (4.495 mii lei) au crescut cu 27,55 % față de cele înregistrate la 30.06.2016 (3.524 mii lei).

Venituri realizate 30.06.2016 (mii lei)	Valoare veniturilor aprobată BVC 30.06.2017 (mii lei)	Venituri realizate 30.06.2017 (mii lei)	Procent de realizare venituri
3.524	4.164	4.495	108

Structura veniturilor la 30.06.2017 este prezentată în tabelul de mai jos și grafic.

Structura veniturilor	Valori absolute (lei)	Valori relative
Comision liste	3.669.317,50	81,64
Lucrari întreținere și reparații asociații și terți	562.395,00	12,51
Alte venituri	261.716,04	5,82
Venituri din dobânzi, penalități, amenzi	70,35	0,00
Repuneri provizioane	-	-
Penalitati asociatii	1.204,30	0,03
	4.494.703,19	100,00



Valoarea veniturilor din activitățile secundare în perioada ianuarie-iunie 2017 (702.993,63 lei cu TVA) a crescut față de aceeași perioadă a anului trecut (418.968,33 lei cu TVA) cu un procent de 68%.

Această creștere se datorează reorganizării secției de întreținere și reparații, planificării mai eficiente a activităților, chiar în contextul scăderii numărului de personal încadrat la formațiile de lucru.

În cadrul secției de întreținere și reparații se constată o creștere a productivității muncii aferentă aceleiași perioade din anul trecut - de la 2,55 mii lei/lucrător pentru perioada ianuarie-iunie 2016 la 4,466 mii lei/lucrător pentru perioada ianuarie-iunie 2017 (75%).

Din situațiile financiare încheiate la 30.06.2017 rezultă că valoarea cheltuielilor totale bugetate pentru anul 2017 este mai mare cu 5,25% decât valoarea cheltuielilor realizate în anul 2016.

Cheltuielile efective înregistrate în perioada ianuarie-iunie 2017 au crescut cu 1,12% față de cele din aceeași perioadă a anului trecut și au fost depășite cheltuielile bugetate cu 0,58% pentru semestrul I din 2016, așa cum rezultă din tabelul de mai jos:

Cheltuieli realizate iunie 2016 (mii lei)	Valoare cheltuieli aprobată BVC până la 30.06.2017 (mii lei)	Cheltuieli realizate iunie 2017 (mii lei)	Procent de realizare cheltuieli față de buget aprobat	Coefficient creștere cheltuieli față de valorile realizate în 2015
3.376,49	3.925,00	3.542,90	100,58	101,12

Au fost analizate atent cheltuielile materiale pe fiecare element component în vederea identificării costurilor care nu sunt raționale în scopul eliminării lor, precum și găsirea unor soluții de reducere a celor care sunt raționale și nu pot fi eliminate.

Au fost adoptate măsuri de reducere a cheltuielilor cu combustibilul. În perioada ianuarie-iunie 2017 se înregistrează o scădere cu 11,49% față de aceeași perioadă din 2016 (de la 23.205,49 lei la 20.538,95 lei) prin planificarea eficientă a activităților de producție (transport muncitori, transport materii prime și materiale necesare activității formațiilor de lucru) cu efectuarea simultană a activităților de ridicare și depunere documente la și dinspre furnizori și punctele de încasări ale societății, eliminarea deplasării zilnice la centrele zonale.

Au fost intensificate măsurile de reducere a cheltuielilor poștale și de telecomunicații înregistrându-se o scădere cu 142,48% pentru perioada analizată din acest an față de aceeași perioadă din anul anterior (de la 21.432,14 lei la 8.838,63 lei), reducere realizată prin utilizarea rațională a mijloacelor de comunicare.

Creșterea cotei de piață a firmei este obiectiv strategic al Consiliului de Administrație al Termo-Service pentru acest mandat.

Un prim pas în realizarea acestui obiectiv a fost analiza tendințelor de evoluție a pieței serviciilor de administrare la nivelul Municipiului Iași și intensificarea activității de prezentare a ofertei îmbunătățite de administrare pe toate tipurile de rețele social-media în scopul creșterii interacțiunii societății cu un public țintă diferit de cel vizat până acum.

Conștientizând noile circumstanțe, concurența în domeniul administrării imobilelor la nivelul Municipiului Iași, decizia de a îmbunătăți poziția, de a promova valori pozitive, care sunt mai apropiate de noile valori ale clienților actuali și potențiali, suntem preocupați de revizuirea brandului și realizarea unei noi identități vizuale, cu investiții minime. Aceste măsuri au drept scop schimbarea percepției clienților despre serviciile oferite de Termo-Service.

Din numărul de apartamente 110.090 existente în Municipiul Iași, SC Termo-Service SA deține în administrare la 30.06.2017 un număr de 22.896 ceea ce reprezintă 21% din total. Pentru următoarea perioadă va fi intensificată activitatea de atragere a noilor clienți, dar și cea de menținere a clienților existenți.

Creșterea productivității muncii este alt obiectiv strategic

Sporirea productivității muncii este posibilă, în condițiilor actuale, prin reducerea sistematică a cheltuielilor de personal, perfecționarea organizării muncii, îmbunătățirea activității de pregătire și perfecționare a personalului.

Măsurile luate la nivelul anului 2017 au vizat în special reorganizarea activităților în așa fel încât calitatea serviciile prestate să rămâna la același nivel în condițiile scăderii numărului de personal.

An	Cheltuieli cu personalul(lei)	Venituri totale (lei)	Ponderea cheltuielilor cu personalul în total venituri	Număr mediu salariați	Salariați cu salariul minim	Ponderea salariaților cu salariu minim
2013	5.394.766,87	7.905.405,01	68,24	275,00	146,00	53,09
2014	5.487.898,89	7.195.902,67	76,26	265,00	203,00	76,60
2015	5.547.280,22	7.157.909,77	77,50	241,00	204,00	84,65
Iunie 2015	2.679.316,00	3.388.414,79	79,07	249,00	182,00	74,89
Iunie 2016	2.778.440,00	3.523.528,80	78,85	222,00	181,00	81,53
Iunie 2017	2.884.621,00	4.494.633,00	64,17	204,00	179,00	81,36

S-a urmărit menținerea ponderii cheltuielilor salariale în total venituri în condițiile în care:

- o salariu mediu pe economie a crescut de la 900 lei la începutul anului 2013 la- 1450 lei în prezent (61%);
- o ponderea salariaților care au venitul minim crește de la 53% în 2013 la 81% în iunie 2017, ceea ce determină creșterea cheltuielilor salariale totale concomitent cu creșterea salariului minim pe economie;

În condițiile diminuării numărului mediu de personal s-au obținut rezultate comerciale și operaționale mai bune astfel că la nivelul indicatorilor de productivitate și eficiență se poate constata un salt, așa cum este prezentat mai jos:

An	Numar mediu salariați	Cifra de afaceri (lei)	Productivitate mii lei/salariat
2013	275	6.959.054,81	25,28
2014	265	6.830.218,14	25,74
2015	241	6.801.999,77	28,25
Iunie 2015	249	3.363.576,54	13,51
Iunie 2016	222	3.306.332,70	14,89
Iunie 2017	204	4.494.633,00	22,03

O altă măsură de reducere a cheltuielilor salariale a fost aceea de compensare cu ore libere plătite a orelor de muncă suplimentară efectuate de formațiile de lucru ale societății, care asigură permanența în afara duratei normale a timpului de muncă săptămânal.

În perioada ianuarie–iunie 2017 și-au încheiat activitatea un număr de 21 de salariați, motivele principale fiind: pensionarea, încheierea perioadei determinate a contractelor individuale de muncă sau demisia. Tot în această perioadă au fost angajate doar un număr de 18 persoane, întreaga activitate a fost reorganizată în toate sectoarele de unde au plecat salariați.

5.2 Activitatea de investiții

Activitatea de investiții aferentă anului 2017 cuprinde finalizarea documentației de proiectare pentru intrarea în legalitate a modernizărilor efectuate la clădirile aferente centrelor de încălzire și sediului central, achiziționarea a doua autovehicule pentru eficientizarea activității formațiilor de lucru.

5.3 Activitatea de control intern managerial

Termo-Service a îmbunătățit Sistemul de control intern managerial în conformitate cu prevederile Ordinului 400/2015 pentru aprobarea Codului controlului intern/managerial, cuprinzând standardele de control intern/managerial la entitățile publice și pentru dezvoltarea sistemelor de control intern/managerial.

5.4 Activitatea de natura juridică

Activitatea juridică a societății, în perioada ianuarie –iunie 2017 s-a concretizat în acțiuni de promovare și apărare a intereselor asociațiilor de locatari/prorietari administrate, a Municipiului Iași și a intereselor societății.

Împotriva proprietarilor debitori, membri ai asociațiilor administrate, pentru recuperarea debitelor la plata cheltuielilor de întreținere s-au analizat, redactat și transmis notificări și somații de plată în conformitate cu prevederile Codului de procedură civilă, a înființat și înregistrat la Oficiul de Cadastru și publicitate imobiliară privilegii asiguratorii, a formulat cereri de chemare în judecată și a depus diligențele necesare susținerii acestora și a încheiat, atât în formă simplă cât și în formă autentică, convenții de plată eșalonată a debitelor.

În perioada analizată au fost întocmite și depuse un număr de 103 acțiuni de chemare în judecată, 1624 notificări de plată, au fost înființate 26 de privilegii imobiliare, au fost încheiate 3 convenții de eșalonare, au fost depuse un număr de 45 dosare de executare și au fost susținute cauzele existente de rol din anii anteriori.

5.5 Concluzii

Având în vedere contextul economic și piața concurențială în ascensiune am acționat în sensul unei schimbării radicale de imagine a societății. Am urmărit să construim o schimbare durabilă cu avantaje financiare pe termen lung, dorind nu numai să atingem așteptările, dar să le și depășim.

Consiliul de Administrație al SC Termo Service