



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

Raport de activitate
Director General
SC Termo-Service S.A.
trimestrul III anul 2021

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 încălzire, distribuite în toate zonele municipiului încercând în acest fel să fie cât mai aproape de clienții săi:

Sediul 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 Tătărași.

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 16 Podu de Fier - Str. Pantelimon, Nr. 0, PT 2 Tudor Vladimirescu.
 AC 16 Tudor Vladimirescu - Str. Smârdan, Nr. 1, PT 102 Tudor Vladimirescu.
 AC 16 Hala Centrală - Str. A. Panu, Nr. 1A, Bl. 1A1.
 AC 17 + 18 Tătărași - Str. Vasile Lupu, Nr. 128-130, PT 17 Tătărași
 AC 19 Păcurari - Str. Rediu Tătar, Nr. 0, Bl. 482D.
 Atelier Nicolina - Str. Sălciilor, Nr. 18, PT 2 Nicolina.
 Atelier Metalurgie - Str. Parcului, Nr. 12, PT 28 Ciurchi.
 Atelier Bularga - Str. Butnari, Nr. 3, PT 6 Bularga.

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	Procent	Valoare cap social	din care vărsat
Municipiul Iași	10.958	100	107.470,74 lei	107.470,74 lei
TOTAL	10.958	100	107.470,74 lei	107.470,74 lei

1.3 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;
- facilitarea cunoașterii și respectării, de către membrii ai condominiilor, a regulilor cu privire la proprietatea comună;
- 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:

- gestionarea bunurilor și fondurilor bănești, conform OMFP 3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;
- întocmirea listelor lunare de plată, privind cheltuielile de întreținere ale condominiilor;
- 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:
 - 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;
 - 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.

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.

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. Pentru unui 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 succesoriale 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.

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 guvernanta 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 nou format, 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 constatat vacantarea postului de director general, fiind numit în funcția de director general interimar începând cu data de 17.07.2019, pentru un mandat de 4 luni, 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 a luat act de finalizarea procedurii de recrutare și selecție astfel că a 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 prin Decizia nr. 37/16.07.2019 a fost constituit Comitetul de Nominalizare și Remunerare, iar prin Decizia nr. 38/16.07.2020 a fost constituit 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 107.470,74 lei, divizat în 10.958 acțiuni sociale, fiecare în valoare de 9,8075 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 în totalitate 10.958 acțiuni, în valoare de 9,8075 lei fiecare, reprezentând 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. în trimestrul III al anului 2021, sunt prezentate după cum urmează:

Nr.crt.	Denumire indicatori	Prognozat BVC	Realizat
	Venituri totale	9003,00	12.164.820,00
1	Venituri din exploatare	8989,00	12.142.291,00
	Venituri financiare	14	22.529
	Cheltuieli totale	7.539,00	10.357,365
	1. Cheltuieli pentru exploatare:		
	a) cheltuieli cu bunuri și servicii	1025,00	884,991
2	b) chelt. cu impozite, taxe etc.	37,00	18,174
	c) salarii	6.912,00	9.945,00
	d) alte cheltuieli de exploatare	-435,00	-491,00
	2. Cheltuieli financiare	0	0
3	Profit brut	1.464,00	1.807,00
4	Impozit profit	102,00	173,00
5	Rezultat net	1.362,00	1.634,00

CAP. IV ACTIVITĂȚI OPERAȚIONALE

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.

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.

Activitățile operaționale Divizia Termoficare:

1. Activități de consultanță și asistență juridică:

- au fost concepute, întocmite și înaintate spre semnare un număr de 2.700 de contracte de furnizare a energiei termice pentru agenții economici primari, pentru agenții economici secundari, pentru asociațiile de proprietari precum și pentru revânzarea energiei electrice;
- au fost concepute, întocmite, înaintate spre semnare un număr de 1.152 de notificări privind subrogarea în drepturi pentru contractele de energie termică și totodată distribuite utilizatorilor;
- au fost întreprinse demersurile necesare, completării obiectelor secundare de activitate ale societății, în acord cu Hotărârea Consiliului Local Iași nr. 165 din 23 iunie 2021 privind asigurarea managementului serviciilor pentru susținerea operatorului local al serviciului public de alimentare cu energie termică (producție, transport, distribuție și furnizare) de către Termo-Service S.A și a Hotărârii nr. 164/2021, privind aprobarea de modificare al Actului constitutiv și Statutul societății TERMO-SERVICE S.A., cu următoarele coduri CAEN:
 - Furnizarea de abur și aer condiționat (subclasa ”producerea, colectarea și distribuția aburului și a apei calde pentru încălzit, obținerea de energie și alte scopuri”) – cod CAEN 3530;

- Producția de energie electrică – cod CAEN 3511;
- Transportul energiei electrice – cod CAEN 3512;
- Distribuția energiei electrice – cod CAEN 3513;
- Comercializarea energiei electrice – cod CAEN 3514;
- Producția gazelor – cod CAEN – 3521;
- Distribuția combustibililor gazoși prin conducte – cod CAEN 3522;
- Comercializarea combustibililor gazoși prin conducte – cod CAEN 3523.
- au fost întreprinse demersurile necesare completării obiectului secundar de activitate al societății în acord cu Hotărârea Consiliului Local Iași nr. 238 din 31 August 2021 privind aprobarea completării Hotărârii Consiliului Local nr. 164/23.06.2021 pentru modificarea Actului constitutiv al societății TERMO SERVICE S.A. și completarea domeniului secundar de activitate a societății Termo Service S.A., cu codul CAEN 3821- Tratarea și eliminarea deșeurilor nepericuloase;
- a fost asigurată viza corespondentă cu privire la îndeplinirea cerințelor de legalitate asupra formei referatelor ori altor înregistrări asimilabile compartimentului de specialitate al Termo-Service S.A..

2. Activități de asistență și suport tehnic, managementul activității de relații cu clienții:

- s-a procedat la instalarea, configurarea și predarea unui număr de 7 laptop-uri către angajații din cadrul Diviziei Termoficare;
- a fost oferită consultanța tehnică de specialitate angajaților IT din cadrul Diviziei Termoficare, privind atât echipamentele IT cât și serviciile de comunicații;
- s-a procedat la formatarea, imprimarea unui număr de 2700 de contracte 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 a unui număr de 1.152 de notificări privind subrogarea în drepturi pentru contractele de energie termica și totodată distribuite utilizatorilor;
- s-a asigurat 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;
- s-a asigurat 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 un număr de 4 autoturisme, necesare desfășurării activității în situații de avarii, intervenții, urgențe și de risc major, respectiv:
 - un autoturism M1, Marca: Dacia, Tipul: SD/7SDMC4/Logan, Caroserie tip: AC break, identificat cu număr de înmatriculare IS02TSI;
 - un autoturism M1 Marca: Dacia, Tipul: SD/7SDMC4/Logan, Caroserie tip: AC break, identificat cu numărul de înmatriculare: IS15TSI;
 - un autoturism Autoutilitară N1, Marca: Dacia, Tipul: SD/USD1K/LOGAN, Caroserie tip: BB furgon, identificat cu număr de înmatriculare: IS55TSI;
 - un autoturism autoutilitară N1, Marca: Dacia, Tipul: SD/USDIK/Logan, identificat cu număr de înmatriculare: IS57TSI.

4. Activități de activitatea de management a resurselor umane și managementul activității legate de sănătate și securitate în muncă :

- au fost întocmite, semnate și înregistrate un număr de 330 de contracte individuale de muncă; 330 de dosare de personal; 330 de fișe de post pentru salariați;
- au fost întocmite și eliberate: 19 adeverințe salariaților; 37 adeverințe pentru a servi salariaților la medic;
- au fost întocmite 3 dosare de pensionare;
- au fost constituite 3 dosare de deces;

- au fost emise următoarele decizii: decizii privind activitatea de SSM; un număr de 5 decizii pentru delegarea atribuțiilor salariaților; un număr de 3 decizii privind gestionarii;
- a fost întocmit regulamentul de ordine interioară;
- au fost întocmite, semnate un număr de 2 contracte de garanție, asigurându-se urmărirea derulării acestora;
- a fost asigurată corespondența cu AJOFM în ceea ce privește situația cu locurile de muncă vacante;
- au fost întocmite statele de plată pentru salariile aferente lunilor iulie-septembrie 2021;
- au fost întocmite: un număr de 3 state de plată pentru ajutor deces; un număr de 3 state de plată pentru prime cu ocazia pensionării;
- de asemenea au fost reținute un număr de 3 popriri salariale, angajaților, provenind de la executori judecătorești.

5. Activități economico financiare:

- au fost transmise, în vederea decontării cheltuielilor salariale următoarele adrese:
 - Adresa nr. 11564/20.08.2021 (PMI 92096/20.08.2021) cheltuieli salariale aferente lunii iulie 2021.
 - Adresa nr. 107/09.09.2021 (PMI 99394/09.09.2021) cheltuieli salariale aferente lunii august 2021.
 - Adresa nr. 110/10.09.2021 (PMI 99853/10.09.2021) completare cheltuieli salariale aferente lunii august 2021.
 - Adresa nr. 14052/12.10.2021 (PMI 113334/12.10.2021) ajutor deces luna august 2021.
 - Adresa nr. 13999/11.10.2021 (PMI 113335/12.10.2021) cheltuieli salariale aferente lunii septembrie 2021.
 - Adresa nr. 574/26.10.2021 (PMI 118801/26.10.2021) reprezentând completare cheltuieli salariale pentru luna septembrie 2021.
- s-a procedat la transmiterea documentelor reprezentând justificarea sumelor decontate, conform solicitării direcțiilor de resort din cadrul UAT Iași.

Activități operaționale Divizia Administrare:

1) Administrarea Financiară

Îmbunătățirea activității de administrare s-a concretizat prin profesionalizarea personalului, creșterea gradului de informare a clienților cu privire la cadrul legal de organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari/locatari, acest lucru fiind impus și de modificările legislative în acest domeniu. Aceasta a fost concretizată prin folosirea tuturor mijloacelor de informare a clienților noștri: audiențe zilnice ținute de conducerea societății la sediul central, audiențe on-line prin modulul de sesizări al site-ului și prin corespondența pe contul de facebook, în presa scrisă și la televiziune, prezentarea de noutăți legislative prin informări scrise către președinți, prin inserarea lunar a informațiilor pe site-ul societății.

Activitatea de administrare condominii se realizează prin activități specifice, după cum urmează:

- întocmirea listelor lunare de plată, privind cheltuielile de întreținere ale condominiilor;
- gestionarea bunurilor și fondurilor bănești, conform OMFP 3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;
- întocmirea și păstrarea evidențelor contabile și registrelor asociațiilor de proprietari sau chiriași, specifice managementului financiar, în limitele termenilor ;
- controlul facturării corecte a consumurilor în funcție de indexul contoarelor de bloc și al contoarelor individuale.
- asigurarea efectuării curățeniei precum și menținerea acesteia la suprafețele comune ale condominiilor;
- asigurarea curățeniei în spațiile exterioare ale condominiilor, imediat limitrofe acestora.

Activitatea de administrare condominii la sfârșitul trimestrului III 2021 se concretizează astfel:

Nr.crt.	Asociații proprietari/locatari	Număr contracte	Facturat (lei)	Încasat (lei)
1	Servicii de Administrare	533	1.725.350,60	490.877,81
2	Servicii de Curățenie	498	1.276.913,11	365.517,92

2) Administrarea Tehnică

Secția Întreținere Reparații a urmărit creșterea calității serviciilor de reparații și întreținere a instalațiilor, repararea teraselor și întreținerea condominiilor. În acest scop au fost întocmite și prezentate reprezentanților asociațiilor administrate fișele tehnice și în funcție de urgența lucrărilor și de posibilitățile financiare ale membrilor asociațiilor au fost întocmite devize estimative pentru lucrări. 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 condominiilor includ reparații ale:

- instalațiilor de alimentare cu apă rece,
- instalațiilor de alimentare cu apă caldă,
- instalațiilor menajere,
- instalațiilor de încălzire,
- instalațiilor electrice,
- lucrări de igienizare subsol,
- zugrăveli casa scării,
- hidroizolații terase,
- confecții metalice.

Pe parcursul trimestrului III al anului 2021 au fost realizate lucrări de reparații pe baza devizelor estimative, dar și lucrări de reparații accidentale anunțate la dispeceratul non-stop al societății. Astfel că, Secția Întreținere Reparații a avut o contribuție majoră asupra activității societății noastre, antrenând atât resurse financiare cât și umane importante. Aceste lucrări au fost executate atât la asociații aflate în administrarea societății noastre cât și la instituții sau asociații care nu sunt administrate de Termo-Service S.A.

Nr. crt.	Lucrări Întreținere Reparații	Număr lucrări	Facturat (lei)	Încasat (lei)
1	Lucrări la asociații administrate	492	255.695,14	26.478,21
2	Lucrări la terți	4	142.011,86	142.011,86

3) Administrarea juridică

Activitatea Serviciului Juridic din cadrul a societății 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 succesoriale 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 III al anului 2021, au fost întocmite și transmise 500 notificări de plată debitorilor, s-au promovat împotriva acestora 60 acțiuni în instanță, au fost depuse un număr de 32 de cereri de executare, au fost încheiate 2 convenții de plată.

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

An 2021	Restanțe solicitate în instanță	Penalități solicitate în instanță	Restanțe solicitate către executori	Penalități solicitate către executori
Trim. III	295.038,51	462.905,64	129.862,50	144.740,49

Tab. – Solicitarea și recuperarea restanțelor prin instanțele judecătorești (lei)

CAP. V ACTIVITATEA DE RESURSE UMANE

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.

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 sunt 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 trimestru 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;
- 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;
- 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;
- întocmirea dosarelor privind decontarea ajutoarelor de deces pentru salariații societății
- emiterea deciziilor privind activitatea de gestiune și întocmirea/urmărirea contractelor de garanția;
- emiterea deciziilor privind activitatea de SSM și PSI, întocmirea planului de măsuri privind combaterea riscului de îmbolnăvire cu coronavirus (SARS-CoV-2).
- corespondența cu AJOFM privind situația cu locurile de muncă vacanțe;
- 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;

CAP.VI. INDICATORI CHEIE DE PERFORMANȚĂ

Prin încheierea contractului 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, aprobat prin H.C.L. Iași nr. 165/23.06.2021, 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.

În acest context, parte din acești indicatori nu pot fi realizați din motive neimputabile activității manageriale, astfel că a fost înaintată către UAT Municipiul Iași, Birou Guvernanță Corporativă solicitarea privind aprobarea demarării procedurii de renegociere a nivelului anual programat pentru indicatorii cheie de performanță ce nu au putut fi realizați.

Indicatorii cheie de performanță, anexă la contractul de mandat, încheiat cu directorul societății pentru trim. III al anului 2021, se prezintă astfel:

Nr. crt	Titlu	Formula de calcul	Pondere	Planificat	Realizat
1	Grad de îndatorare	$\frac{\text{datorii totale}}{\text{capitaluri proprii}} * 100$	15%	≤ 40	64,63
2	Rata lichidității imediate	$\frac{\text{active curente} - \text{stocuri}}{\text{datorii curente}}$	10 %	≥ 1	1,34
3	Realizarea veniturilor proprii prevăzute în BVC	$\frac{\text{venituri proprii realizate}}{\text{venituri proprii bugetate}} * 100$	10 %	≥ 100	135,12
4	Perioada de rambursare a datoriilor	$\frac{\text{total datorii t. scurt}}{\text{cifra de afaceri}} * 365$	15%	≤ 60	107,08
5	Productivitatea muncii	$\frac{\text{cifra de afaceri}}{\text{nr. mediu angajati}}$	10%	≥ 40	17,2
6	Optimizarea activităților secundare (echipă reparatii)	$\frac{\text{nr. intervenții rez.}}{\text{total intervenții}} * 100$	10 %	≥ 75	95,03
7	Numarul de reclamatii scrise justificate rezolvate (R_{just}), raportat la numarul total de reclamatii	$\frac{R_{just}}{\text{Nr. reclamatii}} * 100$	10 %	≥ 87	93,57
8	Raportarea indicatorilor de performanta ai Consiliului de Administratie	Raportarea semestrială a situației indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari ai Consiliului de Administratie și transmiterea către structura de guvernanță	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 guvernanta	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 directorului conf art.55.	5 %	sem/ anual	100

1. Gradul de îndatorare: reflectă starea de sănătate financiară a societății. Acesta nu arată capacitatea reală a companiei de a-și plăti datoriile ci doar nivelul de risc asumat față de creditori, fiind direct influențat de capacitatea de recuperare a debitelor restante.

- Obiectiv: ≤ 40

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

- Sursa informațiilor: bilanț, balanța lunară

Starea de sanătate financiară a unei companii este reflectată și de **gradul sau de îndatorare**. Acesta se determină ca raport între datoriile totale și activele totale, arătând în ce măsură societatea se sprijină pe bani împrumutați. Gradul de îndatorare nu arată capacitatea reală a companiei de a-și plăti datoriile ci doar nivelul de risc asumat față de creditori.

Întrucât la datoriile totale inițiale ale societății s-au adăugat datoriile cu salariile pentru salariații preluați urmare a contractului de asociere (datoriile cu salariile și datoriile pentru bugetul de stat), raportat la capitalurile proprii rămase neschimbate, acest indicator a fost denaturat.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul trimestrului III 2021 este de 0,59.

2. Rata lichidității imediate

- Obiectiv ≥ 1

- 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 în considerare stocurile.

La sfârșitul trimestrului III 2021, indicatorul privind rata lichidității este calculat la nivelul de 4,34 față de cel programat, ceea ce arată că societatea face față achitării unor obligații.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul trimestrului III 2021 este de 1,34.

3. Realizarea veniturilor proprii prevăzute în BVC

- Obiectiv ≥ 100

- 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 trimestrului III 2021, 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 trimestrului III 2021 este de 1,35.

4. Perioada de rambursare a datoriilor

- Obiectiv ≤ 60

- 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 creanțelor, acest indicator exprima în mod concret numărul de zile în care compania își rambursează datoriile față de furnizori.

La sfârșitul trimestrului III, indicatorul privind perioada de rambursare a datoriilor este calculat la nivelul de 107,08 zile față de cel programat, datorită modificării valorii datoriilor totale

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul trimestrului III 2021 este de 0,54.

5. Productivitatea muncii

- Obiectiv ≥ 40

- 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.

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. Astfel că, în perioada de referință reiese o productivitate a muncii de 17,20 mii lei/angajat.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul trimestrului III 2021 este de 0,54.

6. Optimizarea activităților secundare (echipă reparații)

- Obiectiv ≥ 75

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

- Sursa de informații: Secția Întreținere Reparații

Din datele puse la dispoziție de Secția Întreținere Reparații, care a centralizat la nivelul lunii septembrie 2021, solicitările primite prin serviciul de dispecerat al societății și modalitatea de rezolvare a acestora, reiese faptul că în perioada analizată au fost un număr de 1591 solicitări intervenții reparații, din care au rezolvate un număr de 1512 solicitări, ceea ce arată realizarea în proporție de 95,00 % față de programatul de 75%.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul lunii septembrie 2021 este de 1,25.

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

- Obiectiv ≥ 87

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

- Sursa informații: toate compartimentele societății

Din datele puse la dispoziție de Serviciul Resurse Umane, care a centralizat până la nivelul lunii septembrie 2021, reclamațiile primite și modalitatea de răspuns la acestea, reiese faptul că în perioada analizată au fost un număr de 591 reclamații, din care reclamații justificate rezolvate au fost în număr de 553, ceea ce arată realizarea în proporție de 98,59% față de programatul de 87%.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul lunii septembrie 2021 este de 1,06.

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%

Concluzionând,

se desprinde faptul că, activitatea desfășurată de directorul general a respectat viziunea mandatului, stabilită prin Planul de Administrare, prin care se urmărește ca S.C.Termo-Service SA Iași să evolueze constant, fiind orientată către clienți și comunitate, sustenabilă economic, eficientă financiar, respectând caracteristici precum transparența, calitatea, performanța și responsabilitatea în prestarea serviciilor prestate, astfel încât să fie tratată de către toți partenerii din mediul economic ca o organizație profesionistă, competitivă și aliniată din punct de vedere al practicilor manageriale la cerințele și standardele de calitate internaționale.

Director general,

Constantin Alin AIȚĂNOAIE