



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

Consiliul de Administrație

Termo - Service

semestrul I anul 2021

CAP. I. Prezentarea generală 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 17 + 18 Tătărași - Str. Vasile Lupu, Nr. 128-130, PT 17 Tătărași
 AC 19 Păcurari - Str. Reditu Tătar, Nr. 0, Bl. 482D.
 Atelier SIR Nicolina - Str. Sălciilor, Nr. 18, PT 2 Nicolina.
 Atelier SIR Metalurgie - Str. Parcului, Nr. 12, PT 28 Ciurchi.
 Atelier SIR 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 îndeplinescă 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;
- calcularea și încasarea penalizărilor conform sistemului aprobat de adunările generale a asociațiilor de proprietari sau chiriași din condominii;
- 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 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 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 governanța 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**
- **Bârză 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 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 ACTIVITATEA CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

În semestrul al I lea al anului 2021, Consiliul de Administrație s-a întrunit lunar în cadrul sedințelor ordinare.

Prezența administratorilor la sedintele lunare a fost de 100%, cazurile speciale fiind soluționate prin mandate de împuternicire și reprezentare acordate altor administratori.

Fixarea datei ședințelor s-a efectuat după consultarea și stabilirea de comun acord cu fiecare administrator în parte, iar mapa conținând ordinea de zi propusă și materialele aferente a fost pusă la dispoziția membrilor consiliului cu cel puțin o zi înainte de data fixată pentru ședință.

În semestrul I al anului 2021, au fost adoptate un număr de 51 decizii, din care cele mai importante referindu-se la:

- Aprobarea lunară a raportului privind situația economico-financiară a Societății Termo-Service S.A.;
- Aprobarea trimestrială a raportului privind îndeplinirea indicatorilor de performanță ai directorului general și membrilor neexecutivi ai Consiliului de Administrație;
- Aprobarea trimestrială a raportului de activitate privind executarea contractului de mandat de către directorul general;
- Aprobarea semestrială a raportului de activitate privind controlul financiar de gestiune;
- Aprobarea raportului Comitetului de Audit privind analiza activității pentru anul 2020;
- Aprobarea raportului Comitetului de Nominalizare și Remunerare privind analiza activității pentru anul 2020;
- Aprobarea raportului asupra activității de administrare a societății pentru anul 2020;
- Aprobarea inventarierii anuale a patrimoniului societății pentru anul 2020;
- Aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli și a listei de investiții pe anul 2021;
- Aprobarea componentei variabile aferente anului 2020, pentru membri executivi și neexecutivi ai Consiliului de Administrație;
- Aprobarea bilanțului contabil, a contului de profit și pierderi și a raportului auditorului financiar extern, privind activitatea Societății Termo-Service S.A. în anul 2020;
- Aprobarea repartizării profitului net pentru anul 2020;
- Aprobarea Raportului Comitetului de Nominalizare și Remunerare privind îndeplinirea indicatorilor de performanță pentru anul 2020;
- Aprobarea Raportului Anual al Comitetului de Nominalizare și Remunerare privind remunerațiile Administratorilor și Directorilor;
- Avizarea Raportului privind activitatea Societății TermoService S.A. pentru anul 2020;
- Aprobarea/modificarea programului anual de achiziții;
- Modificarea Organigramei și a Statului de Funcții;

În primul semestru al anului 2021, au fost promovate proiecte de hotărâri pentru Adunarea Generală a Acționarilor:

- Aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli și a listei de investiții pe anul 2021;
- Aprobarea componentei variabile aferente anului 2020, pentru membri executivi și neexecutivi ai Consiliului de Administrație;
- Aprobarea bilanțului contabil, a contului de profit și pierderi și a raportului auditorului financiar extern, privind activitatea Societății Termo-Service S.A. în anul 2020;
- Aprobarea repartizării profitului net pentru anul 2020;
- Aprobarea Raportului Comitetului de Nominalizare și Remunerare privind îndeplinirea indicatorilor de performanță pentru anul 2020;
- Aprobarea Raportului Anual al Comitetului de Nominalizare și Remunerare privind remunerațiile Administratorilor și Directorilor;

- Aprobarea Raportului de evaluare a activității directorilor;
- Aprobarea Raportului de evaluare a activității administratorilor;
- Aprobarea Raportului privind activitatea Societății Termo-Service S.A. în anul 2020;
- Aprobarea realizării indicatorilor de performanță de către membrii executivi și neexecutivi ai Consiliului de Administrație;
- Acordarea componente variabile pentru membrii executivi și neexecutivi ai Consiliului de Administrație;

În perioada de referință, nu s-au înregistrat tranzacții cu administratorii ori cu directorii, cu angajații sau cu acționarii care dețin controlul asupra societății sau cu o societate controlată de aceștia, conform art. 52 din O.U.G. nr.109/2011 privind guvernarea corporativă, aprobată prin legea 111/2016, cu modificările și completările ulterioare.

CAP. IV. EXECUȚIA CONTRACTULUI DE MANDAT AL DIRECTORULUI GENERAL

Conducerea executivă a societății a fost asigurată în semestrul I al anului 2021 de către director general **AIVĂNOAEI ALIN CONSTANTIN**.

Directorul general a fost numit în baza deciziei Consiliului de Administrație 16.07.2019, conform dispozițiilor OUG nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

Contractul de mandat al directorului general are ca obiect organizarea, conducerea și gestionarea activităților societății și respectiv asigurarea managementului logistic și operațional pe baza unor obiective și criterii de performanță.

Indicatorii de performanță, așa cum au fost aprobați potrivit anexei la contractul de mandat sunt analizați și raportați trimestrial în sesiunile Consiliului de Administrație.

Gradul de îndeplinire al indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari este aprobat lunar prin deciziile Consiliului de Administrație.

Din analiza indicatorilor de performanță și având în vedere evoluția veniturilor și cheltuielilor la 30.06.2021, rezultă faptul că au fost îndeplinite până în prezent obligațiile stabilite prin contractul de mandat încheiat cu societatea

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. la sfârșitul semestrului I 2021, sunt prezentate după cum urmează:

Nr.crt.	Denumire indicatori	Prognozat BVC	Realizat
1	Venituri totale	6.002,00	5.776,51
	Venituri din exploatare	5.993,00	5.760,57
	Venituri financiare	10	15,94
2	Cheltuieli totale	5.172,00	4.532,45
	1. Cheltuieli pentru exploatare		
	a) cheltuieli cu bunuri și servicii	680,00	557,74
	b) chelt. cu impozite, taxe etc.	37,00	12,24
	c) salarii	4.782,00	4.483,66
	d) alte cheltuieli de exploatare	-327,00	-521,20
	2. Cheltuieli financiare	0	0
3	Profit brut	830,00	1244,06
4	Impozit profit	44	90,36
5	Rezultat net	786,00	1.153,70
6	Productivitatea muncii	21,00	32,08

CAP. VI 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.

a) Administrarea Financiară

Activitatea 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 la sfârșitul semestrului I 2021 se concretizează astfel:

Nr.crt.	Asociații proprietari/locatari	Număr contracte	Facturat (lei)	Încasat (lei)
1	Servicii de Administrare	534	3.438.981,33	2.631.519,76
2	Servicii de Curățenie	506	2.558.307,54	1.915.524,49

b) 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.

Activitatea Secției Întreținere Reparații la sfârșitul semestrului I 2021 se prezintă, astfel:

Nr.crt.	Lucrări Întreținere Reparații	Facturat (lei)	Încasat (lei)
1	Lucrări la asociații administrate	440.286,49	321.987,39
2	Lucrări la terți	4.137,26	2.625,06

c) Administrarea juridică

Pe parcursul semestrului I al anului 2021, au fost întocmite și transmise 339 notificări de plată debitorilor, s-au promovat împotriva acestora 173 acțiuni în instanță, au fost depuse un număr de 76 de cereri de executare, au fost încheiate 10 convenții de plată și a fost înscrise 3 privilegii imobiliare.

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
Semestrul I	694.580,55	10.613.259,98	337.090,55	458.458,18

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

CAP.VII INDICATORI CHEIE DE PERFORMANȚĂ

Nivelul de îndeplinire a indicatorilor cheie de performanță, se prezintă la sfârșitul semestrului I 2021 după cum urmează:

	Titlu	Formula de calcul	Pondere	Planificat	Realizat
1	Grad de îndatorare	$\frac{\text{datorii totale}}{\text{capitaluri proprii}} * 100$	5 %	≤ 38	33,06
2	Rata lichidității imediate	$\frac{\text{active curente} - \text{stocuri}}{\text{datorii curente}}$	5 %	≥ 1	3,53
3	Cheltuieli totale	$\frac{\text{cheltuieli totale bugetate}}{\text{cheltuieli totale realizate}}$	5%	≥ 1	1,14
4	Perioada de rambursare a datoriilor	$\frac{\text{total datorii} \cdot \text{scurt}}{\text{cifra de afaceri}}$ 365	5%	≤ 55	50,09
5	Productivitatea muncii	$\frac{\text{cifra de afaceri}}{\text{nr. mediu angajați}}$	5%	≥ 21	32,08
6	Optimizarea activităților secundare (echipă intervenții/ reparații)	$\frac{\text{nr. intervenții rezolvate}}{\text{total intervenții}} * 100$	5 %	≥ 76	95,41
7	Numarul de reclamatii scrise justificate rezolvate raportat la numarul total de reclamatii	$\frac{R_{\text{just}}}{\text{Nr. reclamatii}} * 100$	10 %	≥ 88	91,71
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 guvernare	25 %	sem/ anual	100
9	Informare publica	Publicarea pe pagina web a societății a: Hotararilor AGA, Rapoartelor C.A., Situațiilor financiare și raportările contabile Raportului anual de audit extern.	10 %	sem/ anual	100
10	Aprobarea rapoartelor Consiliului în AGA și prezentarea lor structurii de guvernare	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 alin.(2).	25 %	sem/ anual	100

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

- Obiectiv: ≤ 38

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

- Sursa informațiilor: bilanț, balanța lunară

Starea de sanatate financiara a unei companii este reflectata si de **gradul sau de îndatorare**. Acesta se determină ca raport între datoriile totale si activele totale, arătând in ce masură societatea se sprijină pe bani imprumutați. In general, se considera că un grad de îndatorare mai mic de 60% este foarte bun si reflecta un echilibru pe termen lung între sursele interne si cele externe de finanțare. Un nivel peste 80% arată o dependență ridicată față de credite. Gradul de îndatorare nu arată capacitatea reală a companiei de a-și plăti datoriile ci doar nivelul de risc asumat față de creditorii.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul semestrului I 2021 este de 1,15.

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 in considerare stocurile.

La sfârșitul semestrului I 2021 indicatorul privind rata lichidității este calculat la nivelul de 3,53 față de cel programat, ceea ce arată că societatea face față achitării unor obligații.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul semestrului I 2021 este de 3,53.

3. Realizarea cheltuielilor totale prevăzute în BVC

- Obiectiv ≥ 100

- Formula de calcul $\frac{\text{cheltuieli totale bugetate}}{\text{cheltuieli totale realizate}}$

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

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

La sfârșitul semestrului I 2021, indicatorul privind realizarea cheltuielilor totale prevăzute în BVC este calculat la nivelul de 1,14% față de cel programat.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul semestrului I 2021 este de 1,14.

4. Perioada de rambursare a datoriilor

- Obiectiv ≤ 55

$$\text{- Formula de calcul } \frac{\text{totaldatoriit . scurt}}{\text{cifradeafaceri}} \quad 365$$

- **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 semestrului I 2021, indicatorul privind perioada de rambursare a datoriilor este calculat la nivelul de 50,09 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 semestrului I 2021 este de 1,10.

5. Productivitatea muncii

- Obiectiv ≥ 21

$$\text{- Formula de calcul } \frac{\text{cifradeafaceri}}{\text{nr. mediuangajati}}$$

- 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 32,08 mii lei/angajat peste ținta de 21 mii/angajat.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul semestrului I 2021 este de 1,53.

6. Optimizarea activităților secundare (echipă reparații)

- Obiectiv ≥ 76

$$\text{- Formula de calcul } \frac{\text{nr. interventii rezolvate}}{\text{total interventii}} * 100$$

- Sursa de informații: Secția Întreținere Reparații

Din datele puse la dispoziție de Secția Întreținere Reparații, care a centralizat media pe semestrul I al anului 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 1.069 solicitări intervenții reparații, din care au rezolvate un număr de 1,019 solicitari, ceea ce arată realizarea în proporție de 95 % față de programatul de 76%.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul semestrului I 2021 este de 1,26.

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

- Obiectiv ≥ 88

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

- Sursa informații: toate compartimentele societății

Din datele puse la dispoziție de Serviciul Resurse Umane, care a centralizat pentru semestrul I al anului 2021 reclamațiile primite și modalitatea de răspuns la acestea, reiese faptul că în perioada analizată au fost un număr de 387 reclamații justificate, din care au rezolvate un număr de 422 reclamații, ceea ce arată realizarea în proporție de 91,71% față de programatul de 88%.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul semestrului I 2021 este de 1,04.

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%

Concluzii

Gradul de îndeplinire a indicatorilor de performanță la 30 iunie 2021

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.

În concluzie, din analiza indicatorilor de performanță, rezultă faptul că au fost îndeplinite până în prezent obligațiile stabilite prin contractele de mandat ale membrilor neexecutivi ai Consiliului de Administrație și contractul de mandat al directorului general, membru executiv al Consiliului de Administrație.

Consiliul de Administrație al SC Termo Service S.A.

Președinte Consiliu Administrație

Tiron Vasile