



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

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

**Raport de activitate al Consiliului de Administrație
al Termo - Service S. A.
pentru perioada iulie - decembrie 2017**

CUPRINS

1. Prezentarea generală TERMO- SERVICE S.A, cadrul instituțional.....	3
2. Componenta și activitatea Consiliului de Administrație.....	4
3. Execuția contractului de mandat al Directorului general.....	7
4. Activități operaționale.....	7
4.1 Analiza activităților de bază	7
4.2 Activitatea de investiții.....	13
4.3 Activitatea de control intern managerial.....	14
4.4 Activitatea de natură juridică.....	14
4.5 Concluzii.....	15

1. Prezentarea generală TERMO- SERVICE S.A, cadrul instituțional

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 și respectarea reglementărilor legale.

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.

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 Termo - Service S. A.

2. Componenta și activitatea Consiliului de Administrație

Consiliul de administrație al 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 Termo-Service SA. Acesta este format din cinci membri numiți prin **Hotărârea A.G.A 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**

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 Termo - Service S. A.;
- 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;

În perioada iulie - decembrie 2017, Consiliul de Administrație s-a întrunit lunar în cadrul sesiunilor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%. Astfel, au fost emise un număr de 20 decizii, dintre care cele mai importante referindu-se la:

1. *Analiza și aprobarea obiectivelor și criteriilor de performanță anexă la contractul de mandat al directorului general, pentru fiecare lună;*

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

Nr. Crt.	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
TOTAL		1,00

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	2,21
Iulie	2,34
August	2,76
Septembrie	1,11
Octombrie	1,31
Noiembrie	1,11
Decembrie	1,10
Medie perioadă	1,62

3. *Analiza și aprobarea Raportului de activitate al directorului general pentru trimestrul III 2017;*

4. *Analiza și aprobarea Raportului Consiliului de Administrație pentru semestrul I al anului 2017*
5. *Analiza și aprobarea sumei de 53.060 lei pentru a fi acordată salariaților societății, cu ocazia Sărbătorilor Iașului 2017.*
6. *Analiza și aprobarea sumei de 6.000 lei pentru participarea societății la evenimentul social-caritabil „Masa Pelerinului” organizat de Primăria Municipiului Iași, cu ocazia „Sărbătorilor Iașului 2017”.*
7. *Analizarea și aprobarea propunerii de modificare a Normativului de constituire a compartimentelor funcționale și a Organigramei societății;*
8. *Analizarea și aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al societății.*
9. *Aprobarea plății și înregistrarea în contul de cheltuieli a sumei de 1.000 lei, reprezentând contravaloarea a jumătate din minimul legal al amenzii dispuse prin procesul verbal de constatare a contravenției seria ANPC nr. 08503451120 emis de ANPC – CJPC Iași;*
10. *Aprobarea plății și înregistrarea în contul de cheltuieli a sumei de 358,73 lei, reprezentând contravaloarea cheltuielilor de judecată stabilite în sarcina societății prin Decizia civilă nr. 777/2017/CIV pronunțată de Tribunalul Iași în dosarul nr. 24572/245/2015.*
11. *Aprobarea achiziționării a două autovehicule în sistem leasing pentru o perioadă de 12 luni;*
12. *Analizarea propunerii de modificare a listei de investiții pe anul 2017 și supunerea spre aprobarea Adunării Generale a Acționarilor*
13. *Aprobarea sumei de 20.000 lei necesară procurării de daruri pentru copii salariaților cu ocazia sărbătorilor de iarnă și cadouri;*
14. *Aprobarea sumei de 34.500 lei pentru a fi acordată salariaților societății ca ajutor material în valoare de 150 lei/salariat cu ocazia Sărbătorilor de Crăciun și Anul Nou;*
15. *Aprobarea acordării de premii salariaților, în funcție de posibilitățile financiare ale societății*

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 guvernarea corporativă.

3. Execuția contractului de mandat al Directorului general

În perioada iulie-decembrie 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.

4. Activități operaționale

4.1 Analiza activităților de bază

Mentineră 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 anului 2017, situații care confirmă realizarea obiectivului enunțat de menținere a societății pe profit, mai mult de atât se observă o creștere a profitului brut realizat.

Evoluția profitului brut în perioada 01.01.2017- 31.12.2017 (mii lei)

Propus buget an	Semestrul	I	II	Profit brut realizat
137,00	Rezultat brut	932,00	111,75	1043,75

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.

Indicator	Buget aprobat (mii lei)	Semestrul		Buget realizat (mii lei)	Procent încadrare în buget (%)
		I (mii lei)	II (mii lei)		
Venituri totale	8.327,00	4.495,00	4.555,48	9050,48	108,68
Cheltuieli totale	8.190,00	3.563,00	4.443,73	8006,73	97,76
Rezultat brut	137,00	932,00	111,75	1043,75	761,86

Profitul net va fi repartizat pe destinații legale respectiv: 50% dividende cuvenite acționarului majoritar, 10% participarea salariațiilor la profit și 40% la dispoziția societății ca sursă proprie.

Veniturile înregistrate ale societății la 31.12.2017 sunt mai mari cu 126,41% față de cele înregistrate la sfârșitul anului 2016.

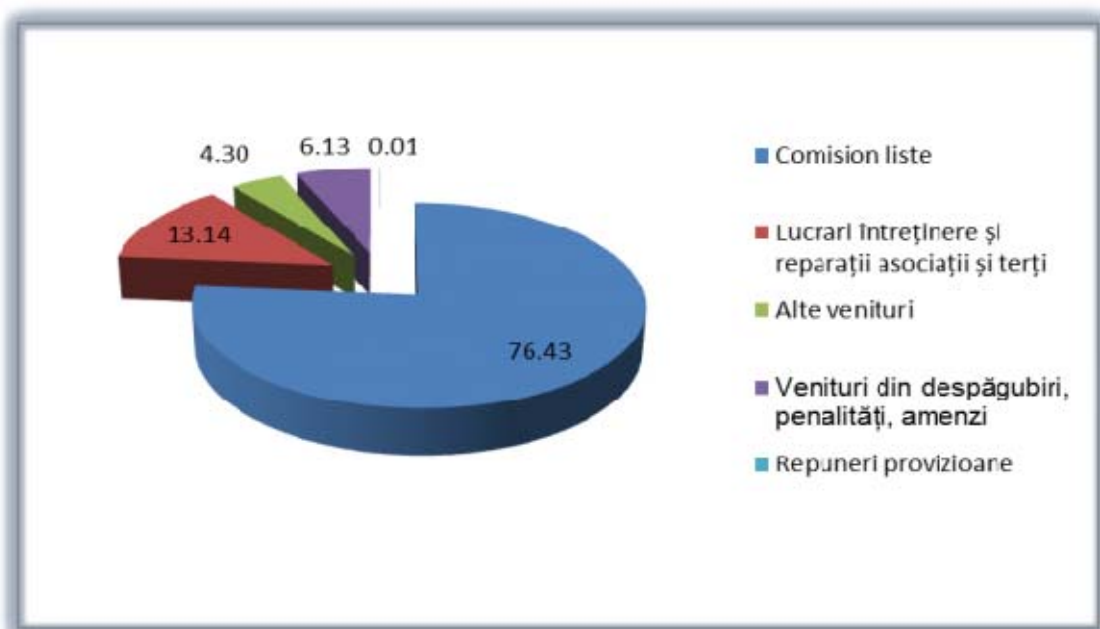
Venituri realizate 2016 (mii lei)	Valoare veniturilor aprobată BVC (mii lei)	Venituri realizate 2017 (mii lei)	Procent de realizare venituri	Procent realizat față de valoarea la sfârșitul anului 2016
7.091,00	8.327,00	9.050,48	108,68%	127,63%

Situația comparativă a veniturilor între exercițiile financiare ale anului 2016 și anului 2017.



Structura veniturilor la sfârșitul anului este prezentată în tabelul următor și grafic sunt exprimate ponderile tipurilor de venituri la venitul total.

Structura veniturilor	Valori absolute (lei)
Comision liste	6.915.804,14
Lucrari întreținere și reparații asociații și terți	1.189.121,57
Alte venituri	389.812,78
Venituri din despăgubiri, penalități, amenzi	554.539,00
Repuneri provizioane	1.204,30
Total venituri	9.050.481,79



În cadrul secției de întreținere și reparații se constată o creștere a productivității anuale de la 3,013 mii lei/lucrător în 2016 la 4,757 mii lei/lucrător în 2017. Valoarea veniturilor din activitățile secundare în perioada ianuarie-decembrie 2017 (**1.426.945,88 lei**) a crescut față de 2016 (**949.330,00 lei**) cu 50% în condițiile scăderii numărului de personal.

Din situațiile financiare încheiate la 31.12.2017 rezultă că valoarea cheltuielilor bugetate pentru anul 2017 este mai mare decât valoarea cheltuielilor realizate în anul 2016, iar cheltuielile efective înregistrate în 2017 sunt mai mari față de cele din 2016, așa cum rezultă din tabelul următor:

Cheltuieli realizate 2016 (mii lei)	Valoare cheltuieli aprobată BVC 2017 (mii lei)	Cheltuieli realizate 2017 (mii lei)	Procent de realizare cheltuieli față de buget aprobat
6.843,00	8.190,00	8.006,73	97,76%

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, dar având în vedere creșterea indicelui prețurilor de consum la mărfurile nealimentare (conform datelor prezentate de Institutul Național de Statistică) cu 4,11% se constată o creștere a acestor cheltuieli în același procent.

Au fost intensificate măsurile de reducere a cheltuielilor poștale și de telecomunicații cu 6,5% (de la 45.366,10 lei la 42.559,18 lei), reducere realizată prin analiza comparativă a cheltuielilor efectuate cu aceste servicii și ofertele prezentate de mai mulți operatori. Au fost analizate serviciile de telefonie fixă și internet și s-au purtat negocieri cu principalii operatori de pe piață.

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.

În această perioadă s-au făcut eforturi pentru îmbunătățirea platformei online de gestionare a cheltuielilor fiecărei locuințe administrate de Termo - Service S. A. www.tsiasi.ro. Facilitățile oferite de această platformă sunt: plata online a cheltuielilor de întreținere, autocitiri apometre, istoric cheltuieli, plăți, consumuri, posibilitatea reprezentantului legal al asociației de a monitoriza online situația asociației pe care o conduce, gestionarea unui număr mai mare de apartamente.

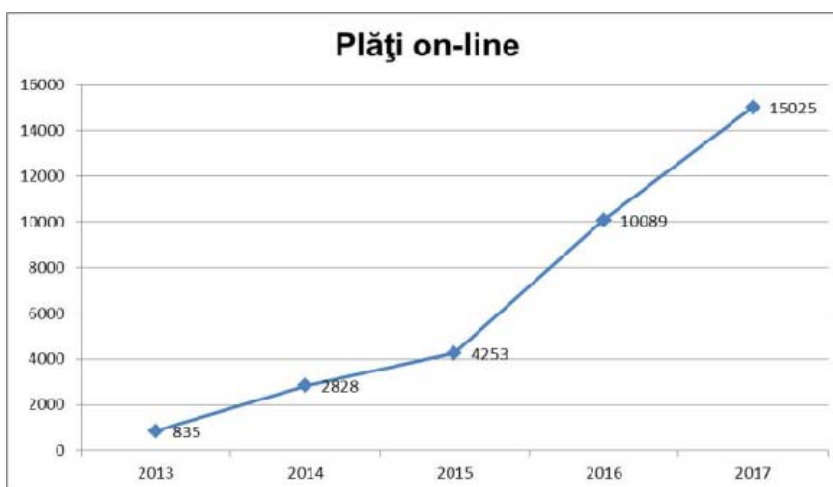
În anul 2017 a continuat dezvoltarea Sistemului Informatic Integrat, de tip ERP (Enterprise Resource Planning), pentru activitatea principală a societății. Au fost făcute modificări/optimizări la modulul „Operare Date” prin modificarea formatului „Raport Listă Individuală” (detalierea cheltuielilor de întreținere pentru un apartament).

A fost monitorizată activitatea de creare a conturilor online, au fost verificate documentele atașate pentru deschiderea conturilor, a fost realizată identificarea apartamentelor, contactarea clienților telefonic sau prin e-mail pentru soluționarea unor informații neclare, după caz.

La sfârșitul anului 2017 sunt deschise 3180 de conturi individuale de plată față de un număr de 2.549 existente la sfârșitul anului 2016, prin intermediul cărora s-au efectuat 15.025 de plăți online a cheltuielilor de întreținere, valoarea încasărilor fiind de aproximativ 2.086.190 lei.

An	Nr. plăți on-line
2013	835
2014	2.828
2015	4.253
2016	10.089
2017	15.025

Activitatea de plăți online a fost promovată prin toate mijloacele și monitorizată astfel încât aceasta a avut evoluția prezentată în graficul următor.



Din numărul de apartamente 110.090 existente în Municipiul Iași, Termo-Service SA deține în administrare la 31.12.2017 un număr de 22.830 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 condițiile 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.

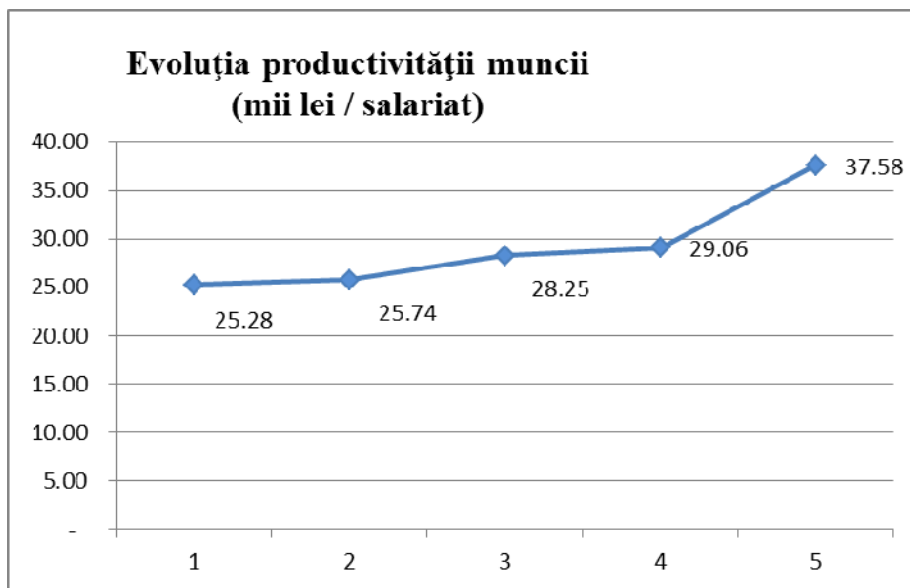
An	Cheltuieli salariale (lei)	Venituri totale (lei)	Ponderea cheltuielilor salariale în total venituri	Număr mediu salariați	Salariați cu salariul minim	Ponderea salariaților cu salariu minim
2013	5.394.766,87	7.905.405,01	68,24	275,00	146,00	53,09
2014	5.487.898,89	7.195.902,67	76,26	265,00	203,00	76,60
2015	5.547.280,22	7.157.909,77	77,50	241,00	204,00	84,65
2016	5.512.000,00	7.149.240,00	77,10	234,00	177,00	75,64
2017	6.602.942,39	9.050.481,79	72,96	225,00	111,00	49,33

S-a urmărit menținerea ponderii cheltuielilor salariale în total venituri în condițiile în care salariul minim pe economie a crescut de la 900 lei la începutul anului 2013 la 1450 lei începând cu luna februarie 2017(61%);

Totodată ponderea salariaților care au venitul minim scade de la 53% în 2013 la 49,25% în decembrie 2017, iar numărul salariaților a scăzut la nivelul lunii decembrie 2017 de cu 4,00% față de anul 2016.

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
2016	234	6.799.215,40	29,06
2017	225	8.456.419,00	37,58



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.

De asemenea în luna decembrie 2017 au fost încheiate negocierile pentru aprobarea Contractului Colectiv de Muncă. În acest sens Contractul Colectiv de Muncă, aplicabil la nivelul societății, a fost înregistrat la Inspectoratul Teritorial de Muncă sub nr. 251/22.12.2017, având o aplicabilitate de un an, respectiv până la data 01.01.2019.

În perioada ianuarie – decembrie 2017 și-au încheiat activitatea un număr de 59 de salariați, motivele principale fiind: pensionarea, încheierea perioadei determinate a contractelor individuale de muncă sau demisia. Tot în această perioadă au fost angajate un număr de 53 persoane, întreaga activitate a fost reorganizată în toate sectoarele de unde au plecat salariați.

4.2 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, achiziția a două autovehicule în sistem leasing pentru o perioadă de 12 luni, achiziția a doisprezece sisteme dekstop-PC, opt imprimante și un copiator, necesare îmbunătățirii desfășurării activității.

4.3 Activitatea de control intern managerial

Termo-Service a menținut 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.

4.4 Activitatea de natura juridică

Activitatea juridică a societății, în cursul anului 2017 s-a concretizat în acțiuni de promovare și apărare a intereselor asociațiilor de locatari/prorietari administrate, a Municipiului Iași, în calitate de locator și a intereselor societății .

Împotriva proprietarilor debitori, membri ai asociațiilor administrate, cât și împotriva chiriașilor DAPPP, în calitate de administrator, pentru recuperarea debitelor la plata cheltuielilor de întreținere a 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.

Nr. crt.	Activitate juridică 2017	Total
1	Dosare pe rol	175
2	Convenții eșalonare plată	15
3	Notificări/somații de plată	2358
4	Privilegii	52
5	Dosare furnizori	350

În ceea ce privește chiriașii DAPPP, au fost întocmite și transmise, cu confirmare de primire un număr de 320 notificări, au fost încheiate 36 de convenții de plată în formă autentică, iar pe rolul Judecătorei Iași au fost înregistrate un număr de 139 de acțiuni, conform prevederilor HCL 245/2014.

4.5 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

Guzganu, Vasile, Președinte

Chirița, Ciprian Ioan, Director General

Craus, Ionel

Vasilache, Monica Vasilica

Tiron, Vasile