



Alea 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 ianuarie-iunie 2018**

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 încălzire, un sediu central, respectiv nouăsprezece puncte de încălzire, 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 2018 și Planul de Administrare al Termo - Service S. A.

Componența 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 guvernanța 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 31/1990, privind societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Actul constitutiv al Termo - Service S. A.;
- ✓ O.U.G. 109/2011, privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, actualizată;
- ✓ Legea 544/2001, privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ O.G 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 339/2015, privind bugetul de stat pe anul 2016;
- ✓ Legea 6/2017, privind bugetul de stat pe anul 2017;

- ✓ Legea 329/2009, privind reorganizarea unor autorități și instituții publice, raționalizarea cheltuielilor publice;

În perioada ianuarie-iunie 2018, Consiliul de Administrație s-a întrunit lunar în cadrul sedințelor ordinare, prezența administratorilor fiind de 100%. Astfel, au fost emise un număr de 35 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-iunie 2018 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/2018	Gradul de îndeplinire ponderat
Ianuarie	1,55
Februarie	1,63
Martie	1,14
Aprilie	1,15
Mai	1,76
Iunie	1,75
Medie perioadă	1.49

3. *Analiza și aprobarea Raportului de activitate al directorului general pentru trimestrul IV al anului 2017;*
4. *Analiza și aprobarea Raportului Consiliului de Administrație pentru semestrul II al anului 2017 și supunerea spre aprobarea Adunării Generale a Acționarilor;*
5. *Analiza și aprobarea Raportului de activitate control financiar de gestiune pentru anul 2017, precum și planul de activitate pentru anul 2018;*
6. *Analizarea și aprobarea propunerii de modificării prețului la serviciile de curățenie și administrare prestate de societate asociațiilor de locatari/prorietariși supunerea spre aprobarea Adunării Generale a Acționarilor;*
7. *Analizarea și aprobarea modificării valorii orei de manoperă care se aplică în calculul valorii devizelor de lucrări executate de societateși supunerea spre aprobarea Adunării Generale a Acționarilor;*
8. *Analiza și aprobarea Raportului de activitate al directorului general pentru trimestrul I al anului 2018;*
9. *Aprobarea sumei de 22.500 lei pentru a fi acordată salariatelor societății, ca ajutor material în cuantum de 150 lei/salariată, cu ocazia sărbătorii de 8 Martie.*
10. *Aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2018 și supunerea spre aprobarea Adunării Generale a Acționarilorși supunerea spre aprobarea Adunării Generale a Acționarilor;;*
11. *Analizarea și aprobarea listei de investiții petru perioada 2018-2020 și supunerea spre aprobarea Adunării Generale a Acționarilorși supunerea spre aprobarea Adunării Generale a Acționarilor;*
12. *Aprobarea sumei de 31.950 lei pentru a fi acordată salariaților societății, ca ajutor material în cuantum de 150 lei/salariat, cu ocazia sărbătorilor de Paște.*
13. *Aprobarea Manualului de politici și proceduri contabile al Termo-Service SA Iași*
14. *Aprobarea sponsorizării proiectului "Galele Olimpicilor Hașdeeni" inițiat de Școala Bogdan Petriceicu Hașdeu cu suma de 2.000 lei;*

În perioada de referință nu s-au înregistrat tranzacții cu administratorii ori cu directorii, cu angajații sau cu acționarii care dețin controlul asupra societății, conform art. 52 din O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanta corporativă.

Execuția contractului de mandat al Directorului general

În perioada ianuarie-iunie 2018, 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.

Activități operaționale

Analiza activităților de bază

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

În susținerea celor afirmate mai sus stau situațiile financiare încheiate la sfârșitul lunii iunie 2018, situații care confirmă realizarea obiectivului enunțat de menținere a societății pe profit.

Evoluția profitului brut (mii lei)

Prevederi bugetare anul 2018	Profit brut bugetat iunie 2018	Profit brut realizat iunie 2018
1.594,00	483,00	712,78

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.

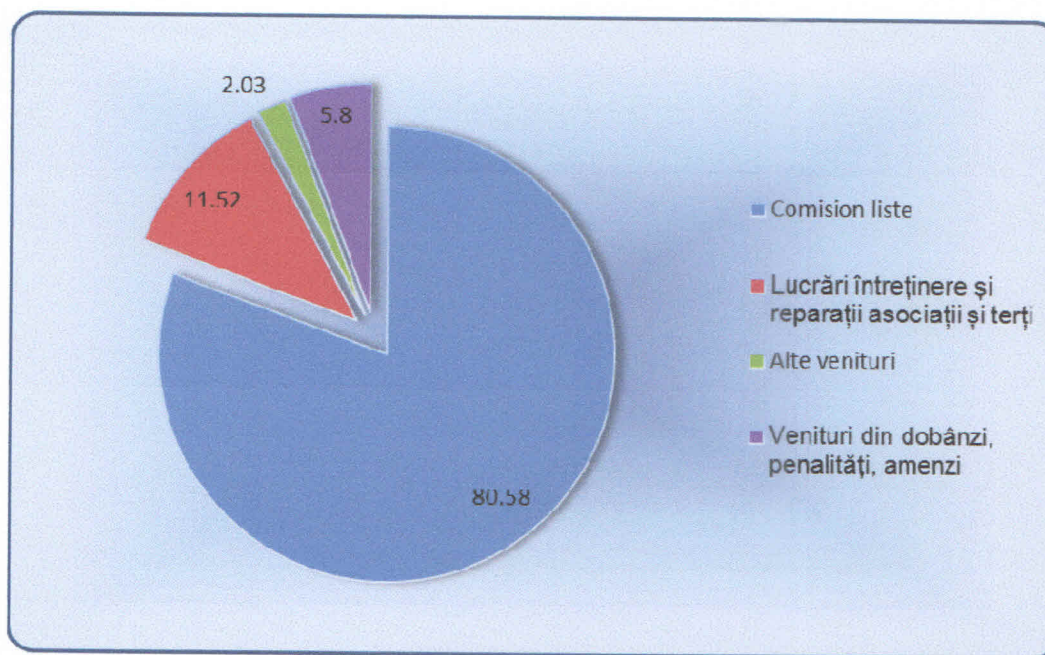
Indicator	Semestrul I proгноzat	Semestrul I realizat	Procent de încadrare în buget (%)
Venituri totale	5.146	5.410	105,13
Cheltuieli totale	4.663	4.697	100,73
Rezultat brut	483,00	713,00	147,61

Veniturile societății la 30 iunie 2018 sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Venituri realizate iunie 2017 (mii lei)	Valoare venituri aprobată BVC (mii lei)	Venituri realizate la 30 iunie 2018 (mii lei)	Procent de realizare venituri
4.495	5.146	5.410	105,13

Structura veniturilor la sfârșitul lunii iunie 2018 este prezentată în tabelul următor și grafic sunt exprimate ponderile tipurilor de venituri la venitul total.

Structura veniturilor	Valori absolute lei	Valori relative %
Comision liste	4.218.645,33	80,58
Lucrari întreținere și reparații asociații și terți	603.177,36	11,52
Alte venituri	106.089,83	2,03
Venituri din dobânzi, penalități, amenzi	307.661,24	5,8
TOTAL	5.235.573,76	100



În cadrul secției de întreținere și reparații se constată o creștere a productivității anuale de la 4,466 mii lei/lucrător pentru perioada ianuarie-iunie 2017 la 4,785 mii lei/lucrător pentru perioada ianuarie-iunie 2018. Valoarea veniturilor din activitatea Secției Întreținere Reparații în perioada ianuarie-iunie 2018 (142.817,47 lei) a crescut față de 2017 (702.993,63 lei).

Cheltuielile bugetate pentru semestrul I al anului 2018 sunt mai mari decât cele pentru aceeași perioadă a anului 2017, acest lucru rezultă din analiza situațiilor financiare care sintetizează activitatea societății, cheltuielile efective înregistrate în perioada ianuarie-iunie nu s-au încadrat în bugetul

aprobat, justificat de faptul că prin HCL 228/30.06.2018 au fost retrase ca aport din capitalul social un număr de 12 clădiri a căror valoare rămasă de amortizat a afectat conturile de cheltuieli cu suma de 305.863,58 lei.

Cheltuieli realizate iunie 2017	Valoare cheltuieli aprobată BVC până la 30.06.2018	Cheltuieli realizate iunie 2018	Procent de realizare cheltuieli față de buget aprobat	Coefficient creștere cheltuieli față de valorile realizate în 2017
3.563,34	4.663,00	4.697,04	100,73	131,82

În privința reducerii cheltuielilor materiale, acestea au fost analizate 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.

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

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

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

Pe fondul promovării la nivel național a administrării individuale a blocurilor de locuințe de către alte entități decât societăți specializate, s-a creat o tendință spre contactarea serviciilor prestate de persoanele fizice autorizate, în ciuda faptului că acestea nu oferă servicii dedicate de intervenție pentru avariile apărute la instalațiile comune, respectiv servicii tehnice de întreținere și curățenie a condominiilor, de management economic și juridic.

Pe acest fond, constatăm o ușoară scădere a opțiunii de continuare a relațiilor contractuale din considerentele arătate dar și din cel determinat de creșterea costului serviciilor prestate de societate ca efect direct al majorării succesive a salariului minim pe economie și a creșterii cheltuielilor.

Din numărul de apartamente 110.090 existente în Municipiul Iași, Termo-Service SA deține în administrare la sfârșitul lunii iunie 2018 un număr de 22.636 ceea ce reprezintă aproximativ 21% din total. Pentru următoarea perioadă va fi intensificată activitatea de atragere a noilor clienți, dar și cea de menținere a clienților existenți.

În perioada ianuarie-iunie 2018 au plecat două asociații din administrarea societății noastre, iar numărul de clienți finali (număr apartamente) a scăzut la 22.636 la 30.06.2018.

Creșterea productivității muncii este alt obiectiv strategic

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

Măsurile luate la nivelul perioadei ianuarie-iunie 2018 au vizat în special reorganizarea activităților în așa fel încât calitatea serviciile prestate să rămână la același nivel în condițiile diminuării numărului de salariați.

An	Cheltuieli salariale (lei)	Venituri totale (lei)	Pondere cheltuielilor salariale în total venituri	Număr mediu salariați	Salariați cu salariul minim	Pondere salariaților cu salariul 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
2015	2.679.316,00	3.388.414,79	79,07	249,00	182,00	74,89
2016	2.778.440,00	3.523.528,80	78,85	222,00	181,00	81,53
Iunie 2017	2.884.621,00	4.494.633,00	64,17	204,00	179,00	81,36
Iunie 2018	3.705.435,76	5.409.820,30	68,49	205,00	107,00	52,19

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

- ✓ *salariu minim pe economie a crescut de la 900 lei la începutul anului 2013 la 1900 lei în prezent;*
- ✓ *ponderea salariaților care au venitul minim este la același nivel cu cel al anului 2013;*
- ✓ *numărul salariaților la nivelul lunii iunie 2018 este același față de aceeași perioadă a anului 2017.*

În condițiile menținerii 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 în tabelul următor:

An	Număr salariați	Cifra de afaceri (lei)	Productivitate mii lei/salariat/periodă
2013	275	6.959.054,81	25,28
2014	265	6.830.218,14	25,74
2015	241	6.801.999,77	28,25
2015	249	3.363.576,54	13,51
2016	222	3.306.332,70	14,89
Iunie 2017	204	4.494.633,00	22,03
Iunie 2018	205	4.927.912,52	24,04

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

În perioada ianuarie-iunie 2018 și-au încheiat activitatea un număr de 38 de salariați, motivele principale fiind: pensionarea, încheierea perioadei determinate a contractelor individuale de muncă sau demisia. Tot în această perioadă au fost angajate doar un număr de 40 persoane, în așa fel încât activitatea să se desfășoare în aceeași parametric calitativi.

Investiții

Planul de investiții pentru perioada 2018-2020 este respectat, fiind procurate patru licențe IT, utile derulării legale și eficiente a activității societății, o imprimantă de mare capacitate iar pentru Secția Curățenie au fost procurate două motocoase urmând ca prin valorizarea potențialului curent să fie îndeplinite direcțiile de investiții propuse.

Protecția Datelor cu caracter personal

Regulamentul (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul General privind Protecția Datelor) este pus direct în aplicare în toate statele membre ale Uniunii Europene începând cu data de 25.05.2018.

În cadrul SC Termo-Service SA a fost perfecționat un salariat în vederea protecției datelor cu caracter personal utilizate în cadrul organizației, așa cum sunt definite de Regulamentul (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (Regulamentul). Monitorizarea periodică și sistematică a prelucrării datelor presupune toate formele de urmărire și profilare pe Internet, inclusiv în scop de publicitate comportamentală, nefiind însă restricționată în mediul online.

Controlul intern managerial

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

Activitatea juridică

Activitatea juridică a societății, în perioada ianuarie-iunie 2018 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/proprietari administrate, a Municipiului Iași în calitate de locator și a intereselor societății.

Au fost întocmite și transmise 1.017 notificări de plată debitorilor asociațiilor de proprietari/locatari administrare, s-au promovat împotriva acestora 160 acțiuni în instanță, au fost depuse un număr de 74 de cereri de executare și au fost înscrise 14 privilegii imobiliare.

Concluzii

Având în vedere contextul economic și piața concurențială în ascensiune am acționat în sensul unei schimbări 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
