



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 Directorului General al SC Termo-Service S.A.
pentru trimestrul I 2018

I. Prezentarea generală TERMO - SERVICE S.A.

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

Activitatea de administrare imobile este activitatea principală a societății, activitate care are în componență administrarea financiară, tehnică și juridică a asociațiilor de proprietari, oferind o paletă largă de servicii la cel mai mic tarif de pe piața de administrare din Iași, raportat la serviciile oferite.

Activitățile secundare pe care societatea le desfășoară sunt după cum urmează: lucrări de întreținere și reparații ale instalațiilor și părților comune ale asociațiilor administrate efectuate de formațiile specializate ale societății noastre, lucrări de întreținere și reparații instalații efectuate la terți, lucrări interioare de zugrăveli, confecții metalice, lucrări de vopsitorie, sigilări aparate individuale de măsură, lucrări de reparații fațade, corecții de vegetație, închiriat nacelă, montat tâmplărie PVC.

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

Cadrul instituțional

Prezentul Raport a fost elaborat în spiritul practicilor și principiilor guvernantei corporative, în scopul de a optimiza procesele și relațiile manageriale.

Raportul are la baza criteriile și obiectivele de performanță stabilite pentru anul 2018 și Planul de Administrare al SC Termo-Service SA.

În activitatea de zi cu zi Directorul general, a condus și a facilitat desfășurarea activității în echipă, și-a asumat răspunderea propriilor acțiuni, a fost devotat obiectivelor de dezvoltare a societății, a delegat conducerea activităților specifice unor salariați cu competențe profesionale în domeniu, a externalizat servicii pentru care societatea nu avea personal specializat.

Activitate generală

Activitatea Directorului general 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 SA; O.U.G. numărul 109/2011, privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, actualizată; Legea numărul 544/2001, privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare; Legea numărul 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare; O.G numărul 26/2013, privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație; Legea numărul 6/2017, privind bugetul de stat pe anul 2017; Legea numărul 329/2009, privind reorganizarea unor autorități și instituții publice, raționalizarea cheltuielilor publice;



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 Directorului General
trimestrul I 2018*

În perioada ianuarie-martie 2018, Directorul general și-a concentrat atenția pe buna structurare a activității societății și armonizarea acesteia, s-a implicat activ în luarea deciziilor privind obiectivele societății, strategia generală a acesteia, relațiile cu Primăria Municipiului Iași și celelalte .

Activitatea managerială a fost orientată pentru realizarea unor evaluări corecte și pertinente, având în vedere resursele principale a societății: umane, financiare, materiale și informaționale și pe realizarea criteriilor de performanță asumate prin contractul de management.

II. Analiza obiectivelor și criteriilor de performanță, anexă la contractul de mandat al directorului general, pentru fiecare lună.

Pentru perioada ianuarie-martie 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

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	1,08
Februarie	1,06
Martie	1,14
Medie perioadă	1,09

Directorul general, în activitatea sa, a căutat să respecte toate drepturile legale ale personalului, dar a încercat să susțină întinerirea colectivului și implicarea personalului mai tânăr în activitatea societății.

A fost aprobat un ajutor material de 22.500 lei pentru a fi acordat salariaților societății, ca ajutor material în cuantum de 150 lei/salariată, cu ocazia sărbătorii de 8 Martie. S-a aprobat un ajutor material de 31.950 lei pentru a fi acordat salariaților societății, ca ajutor material în cuantum de 150 lei/salariat, cu ocazia sărbătorilor de Paște.

A fost aprobat Raportul de activitate control financiar de gestiune pentru anul 2017 și Planul de activitate privind controlul financiar de gestiune pe anul 2018.

Activitatea de control a fost discretă, dar permanentă, aceasta fiind realizată atât cu ajutorul personalului angajat al biroului de control, prin activități specifice cuprinse prin programe de activitate, cât și prin implicarea directă a fiecărui șef de structura funcțională, în așa fel încât să fie depistate problemele specifice care conduc la neconformități.

În activitatea sa, Directorul general ținut cont de faptul că Termo-Service SA este o societate comercială, dar cu acționar de stat; în cadrul ședințelor lunare de Consiliul de Administrație a încercat să îmbine cele două aspecte, în așa fel încât rezultatul final să fie unul pozitiv.

A fost monitorizată activitatea inventarierii patrimoniului societății, conform procesului verbal 5465/27.03.2018 și aprobarea înregistrării în contabilitate a rezultatelor;

A fost aprobată modificarea prețului practicat de societate pentru serviciile de curățenie, administrare și valoarea orei de manoperă pentru lucrările în regie proprie prestate asociațiilor de locatari/proprietari;

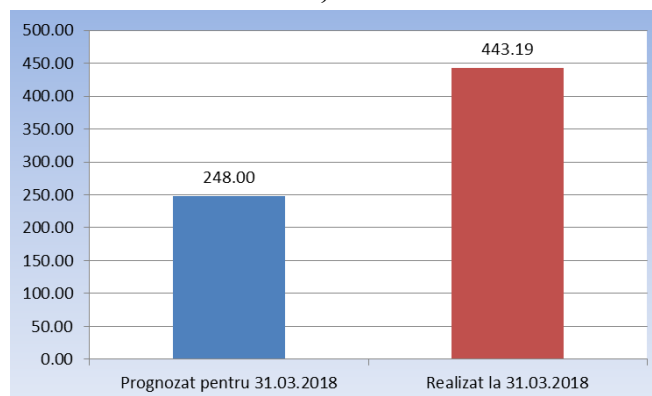
A fost aprobat Manualul de politici și proceduri contabile al Termo-Service SA Iași;

Activități operaționale

Analiza activităților de bază: *Mentineră societății pe profit a fost obiectivul principal* al Directorului general, 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 martie 2018, situații care confirmă realizarea obiectivului enunțat de menținere a societății pe profit. Mai mult de atât se observă o creștere a profitului brut realizat, față de cel prognozat.

- Buget 2018 **1.594,00 mii lei**
 - Prognozat pentru 31.03.2018 **248,00 mii lei**
 - Realizat la 31.03.2018 **443,19 mii lei**
- ✓ **Procent realizare** **178,70 %**



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

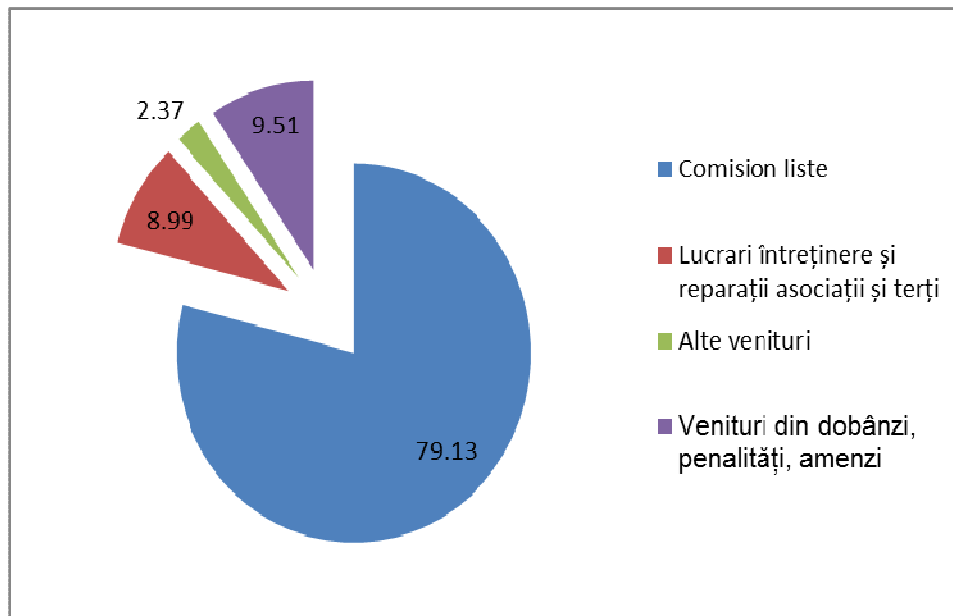
Veniturile înregistrate ale societății la 31.03.2018 (2.565.008 lei) au crescut cu 16% față de cele înregistrate la 30.03.2017 (2.280.320 lei).

(mii lei)

Venituri realizate 31.03.2017	Valoare veniturilor aprobata BVC 31.03.2018	Venituri realizate 31.03.2018	Procent de realizare venituri
2.280	2.573	2.656	103,23%

Structura veniturilor la 31.03.2018 este prezentată în tabelul de mai jos și grafic.

Structura veniturilor	Valori absolute lei	Valori relative %
Comision liste	2.101.730,25	79,13
Lucrari întreținere și reparații asociații și terți	238.746,55	8,99
Alte venituri	62.896,87	2,37
Venituri din dobânzi, penalități, amenzi	252.634,47	9,51
TOTAL	2.656.008,14	100,00



Veniturile din activitățile secundare în perioada ianuarie-martie 2018 sunt relativ aceleleași față de aceeași perioadă a anului trecut. Pe parcursul trimestrului I al anului 2018 au fost realizate 526 lucrări, din care 54 lucrări de reparații capitale, 7 de hidroizolații și 465 lucrări de reparații accidentale.

În cadrul secției de întreținere și reparații se constată o menținere a nivelului productivității muncii la nivelul anului 2017 (4,08 mii lei/lucrător pentru perioada ianuarie-martie 2018), în condițiile în care numărul salariaților din cadrul secției s-a diminuat de la 75 pentru perioada ianuarie-martie 2017 la 71 perioada ianuarie – martie 2018.

Cheltuielile bugetate pentru trimestrul 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-martie s-au încadrat în bugetul aprobat, așa cum rezultă din tabelul de mai jos:

mii lei

Cheltuieli realizate martie 2017 ()	Valoare cheltuieli aprobată BVC până la 31.03.2018	Cheltuieli realizate martie 2018	Procent de realizare cheltuieli față de buget aprobat	Coefficient creștere cheltuieli față de valorile realizate în 2017
1.685,97	2.325,00	2.220,00	94,48%	131,67%

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 31.03.2018 un număr de 22.685 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-martie 2018 au plecat trei asociații din administrarea societății noastre și a venit în administrare o asociație, iar numărul de clienți finali (număr apartamente) a scăzut de la 22.831 la 31.12.2017 la 22.685 la 31.03.2018.

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-martie 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)	Ponderea cheltuielilor salariale în total venituri	Număr mediu salariați	Salariați cu salariul minim	Ponderea salariaților cu salariul minim
2013	5.394.766,87	7.905.405,01	68,24	275	146	53,09
2014	5.487.898,89	7.195.902,67	76,26	265	203	76,6
2015	5.547.280,22	7.157.909,77	77,5	241	204	84,65
2016	5.512.000,00	7.153.000,00	79,07	249	182	74,89
mar.17	1.397.935,00	2.193.832,20	63,72	219	201	91,78
mar.18	1.747.373,16	2.656.008,14	65,78	198	105	53,5

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 a scăzut la nivelul lunii martie 2018 a scăzut cu 9% față de aceeași perioadă a anului 2017.

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 în tabelul următor:

An	Număr salariați	Cifra de afaceri (lei)	Productivitate mii lei/salariat/periodă
2013	275	6.959.054,81	25,31
2014	265	6.830.218,14	25,77
2015	241	6.801.999,77	28,22
mar.16	228	1.640.160,74	7,19
mar.17	219	2.075.089,53	9,48
mar.18	198	2.403.373,67	12,13

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–martie 2018 și-au încheiat activitatea un număr de 17 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 10 persoane, întreaga activitate a fost reorganizată în toate sectoarele de unde au plecat salariați, în așa fel încât activitatea să se desfășoare în aceeași parametric calitativ.

Investiții

În primul trimestru al anului 2018 a fost aprobat Planul de investiții pentru perioada 2018-2020, care a început a fi dus la îndeplinire fiind procurate patru licențe IT, utile derulării legale și eficiente a activității societății, urmând ca prin valorizarea potențialului curent să fie îndeplinite direcțiile de investiții propuse.

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–martie 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/prorietari administrate, a Municipiului Iași în calitate de locator și a intereselor societății.

Au fost întocmite și transmise 350 notificări de plată debitorilor asociațiilor de proprietari/locatari administrare, s-au promovat împotriva acestora 44 acțiuni în instanță, au fost depuse un număr de 41 de cereri de executare și au fost înscrise 3 privilegii imobiliare.

III. Concluzii

Termo Service SA își desfășoară activitatea într-o piață concurențială fapt care impune îmbunătățirea continuă a calității serviciilor, concomitent cu schimbarea perpetuă de imagine a societății, urmărindu-se adaptarea permanentă la cerințele și realitățile pieței, cu precădere nevoilor beneficiarilor noștri finali.

Calitatea de reper în sfera furnizorilor de servicii de administrare clădiri dobândită de Termo-Service în cei șaptesprezece ani de activitate continuă, constituie un imbold în implementarea celor mai actuale tehnici, metode și strategii de management al proprietății, de garantare juridică a creanțelor aparținând asociațiilor administrate de subscrisa.

Director general,
Ciprian Ioan CHIRIȚA