



ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR

CÂTEA VIOREL

COMAN ANDREI CIPRIAN

RAPORT DE EVALUARE A ACTIVITĂȚII ADMINISTRATORILOR

Pentru anul 2022

Alin Constantin AIVĂNOAEI – Administrator executiv, Director General

Vasile TIRON – Președinte Consiliu de Administrare

Victor LEFTER - Membru Consiliu de Administrare

Kristian BÂRZU - Membru Consiliu de Administrare

Ema DOMINTE - Membru Consiliu de Administrare

CUPRINS

1. Introducere.....	3
2. Cadrul legal.....	3
3. Prezentarea societății.....	4
4. Coordonate strategice.....	5
5. Politica de acționariat.....	6
6. Obiectivele politicii de acționariat conform Scrisorii de Așteptări.....	6
7. Structura de administrare.....	9
8. Misiunea, obiectivele și indicatorii de performanță.....	12
9. Evoluția performanței economice a Societății Termo-Service S.A.....	16
10. Politicile economice și sociale implementate de Societatea Termo-Service S.A.....	17
11. Relația cu acționarii și părțile interesate.....	18
12. Comitetele Consultative.....	19
13. Concluzii.....	20

I. Introducere

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.

Capitalul social al Societății TERMO-SERVICE IAȘI S.A. este deținut **în proporție de 100% de Municipiul Iași** care are calitate de **acționar unic**.

II. Cadrul Legal

Activitatea societății TERMO-SERVICE S.A. IAȘI este reglementată prin legislația Activitatea societății TERMO-SERVICE S.A. IAȘI este reglementată prin legislația aplicabilă societăților comerciale din România, coroborată cu legislația specifică, după cum urmează:

- H.C.L. nr. 145/18.06.2001 privind înființarea Societății TERMO-SERVICE IAȘI S.A.;
- Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale;
- O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;
- H.G. nr.722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;
- Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Legea nr.114/1996 – Legea locuinței, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 1275/2000 – Normă pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996;
- Legea 82/1991 a contabilității, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate;
- 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;
- Ordinul nr. 1969/2007 privind aprobarea reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;
- Legea 51/2006 privind serviciilor comunitare de utilități publice;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil;
- Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 544/2001, privind accesul liber la informațiile de interes public;
- H.G. nr. 123/2 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 544/2001 cu modificările aprobate prin H.G. nr. 478 din 6 iulie 2016;

- Legea energiei termice nr.325/2006;
- O.G. 78/2002 privind funcționarea centralelor termice și electrice de termoficare.

Hotărârea Consiliului Local Iași nr. 165/23.06.2021 prin care a fost aprobat contractul de asociere între UAT Municipiul Iași și Termo-Service S.A. pentru asigurarea managementului serviciului public de alimentare cu energie termică – producție, transport, distribuție și furnizare în municipiul Iași pe o durată tranzitorie, până la încheierea unui contract de delegare a gestiunii Serviciului Public cu un nou operator.

III. Prezentarea societății Termo-Service SA Iași

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.

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.

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 17 + 18 Tătărași - Str. Vasile Lupu, Nr. 128-130, PT 17 Tătărași
- AC 19 Păcurari - Str. Rediu Tătar, Nr. 0, Bl. 482D.
- Atelier Nicolina - Str. Sălciilor, Nr. 18, PT 2 Nicolina.
- Atelier Metalurgie - Str. Parcului, Nr. 12, PT 28 Ciurchi.
- Atelier Bularga - Str. Butnari, Nr. 3, PT 6 Bularga.

IV. Coordonate strategice

Lumea este într-o continuă schimbare, în consecință încercăm să fim cu un pas înainte, pentru a înțelege factorii principali care aduc schimbarea, pentru a ne putea adapta ușor și pentru a rămâne pe piață. Abilitatea de a ne adapta ne face să avem o abordare competitivă și pragmatică în tot ceea ce facem.

Misiune

Misiunea Termo-Service S.A. este oferirea de servicii de calitate în domeniul administrării condominiilor ce aparțin Asociațiilor de proprietari/chiriași, în baza contractelor încheiate cu acestea precum și activități de întreținere și reparații instalații și construcții.

Echipa managerială își asumă această misiune și o duce la îndeplinire implicându-se în planificarea, organizarea, coordonarea și controlarea activității din organizație – toate acestea în baza legislației în vigoare, a deciziilor Consiliului de Administrație și a hotărârilor Adunării Generale a Acționarilor, a regulamentului intern și a regulamentului de organizare și funcționare.

Principiile care guvernează activitatea societății Termo-Service SA sunt:

- modernizarea societății, în vederea furnizării unor servicii de calitate superioară pentru beneficiari.
- îmbunătățirea continuă a calității serviciilor furnizate clienților;
- deschidere, promptitudine și anticipativitate în relația cu clienții.

Obiectivele strategice al societății Termo-Service SA, sunt:

- eficiența economică;
- dezvoltarea durabilă și corelarea cerințelor cu resursele;
- transparență și liber acces la informații;
- orientarea către client;
- modernizarea și îmbunătățirea serviciilor;

Obiectivul prioritar al SC Termo-Service SA este crearea în mod sustenabil a valorii adăugate pe termen lung pentru acționarii noștri, iar atingerea acestui obiectiv prioritar, au fost următoarele scopuri strategice:

- Asigurarea unei creșteri sustenabile;
- Menținerea stabilității financiare;
- Îmbunătățirea eficienței operationale;
- Gestionarea în mod activ a portofoliului de clienți;
- Asigurarea unei forțe de muncă implicată și calificată;
- Creșterea cotei de piață și întărirea poziției pe o piață concurențială, prin aplicarea unor tarife competitive și îmbunătățirea calității lucrărilor executate și a serviciilor prestate de societate;
- Creșterea ponderii activităților secundare în veniturile totale ale societății, prin adaptarea ofertei de lucrări la cerințele clienților, prin contractarea și executarea de lucrări la terți sau încheierea de contacte de mentenanță cu instituții publice.

V. Politica de acționariat

Societatea are un capital social subscris vărsat de **116.987,97** lei, divizat în 10.958 acțiuni sociale, fiecare în valoare de **10,68** 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 10,680 lei fiecare, reprezentând 100% din capitalul social.

Evidența contabilă este ținută în sistem informatic, cu respectarea normelor legale în vigoare.

VI. Obiectivele politicii de acționariat conform Scrisorii de așteptări

Până în 2023, administrația publică va avea un trend ascendent în raport cu Societatea, din punct de vedere al încrederii iar beneficiarii se vor bucura de servicii publice integrate, oportune și de calitate, furnizate de către autorități și instituții publice proactive și receptive la schimbare. Valorile care stau la baza dezvoltării unei asemenea administrații sunt transparența, profesionalismul, predictibilitatea și adecvarea la nevoi, toate subsumate interesului public.

Administrația publică va câștiga încrederea cetățenilor și a altor tipuri de beneficiari, oferindu-le servicii prompte și asigurând constanță în calitatea prestării serviciilor. Autoritățile și instituțiile publice vor fi apte să stimuleze implicarea cetățenilor, identificând astfel probleme, anticipând provocări și propunând soluții pe care le fundamentează, testează și validează sistematic. Astfel, se va genera un cadru de servicii adecvate nevoilor cetățenilor și ținute pe eficiență economică.

Obiectivele generale ale societății:

- adaptarea structurii și mandatului administrației la nevoile cetățenilor și la posibilitățile reale de finanțare
- implementarea unui management performant în administrația publică

- debirocratizare și simplificare proceduri pentru cetățeni, mediul de afaceri și administrație
- consolidarea capacității administrației publice de a asigura calitatea și accesul la serviciile publice

Obiective pe termen lung:

- asigurarea continuității activității societății;
- creșterea eficienței generale a societății prin corecta dimensionare, informare și motivare a personalului societății;
- creșterea cotei de piață și întărirea poziției pe o piață concurențială, prin aplicarea unor tarife competitive și îmbunătățirea calității lucrărilor executate și a serviciilor prestate de societate;
- creșterea ponderii activităților secundare în veniturile totale ale societății;
- realizarea unei profitabilități rezonabile;
- creșterea productivității muncii;
- creșterea portofoliului de clienți – persoane fizice, juridice, inclusiv a portofoliului de contracte de prestări servicii/execuții lucrări, în vederea creșterii cotei de piață și întăririi poziției pe o piață concurențială;
- îmbunătățirea continuă a calității serviciilor furnizate clienților;
- menținerea unui sistem de management integrat calitate-mediu-sănătate, securitate în muncă și responsabilitate socială;
- tehnologizarea activității desfășurate de Societatea TERMO-SERVICE IAȘI S.A. prin modernizări, achiziții de mașini, utilaje și echipamente performante;
- îmbunătățirea permanentă imaginii societății prin asigurarea și menținerea conformității cu reglementările în domeniu;
- îmbunătățirea mentalității proactive a personalului și a celor ce lucrează în numele societății, în ceea ce privește calitatea, protecția mediului înconjurător, responsabilitatea socială și securitate în muncă;
- dezvoltarea durabilă a serviciilor;
- introducerea unor metode moderne de management, de elaborare și implementare a strategiilor, politicilor, programelor și/sau proiectelor din sfera serviciilor de utilități publice;

Obiective strategice:

Eficiența economică

- Optimizarea permanentă a costurilor;
- Actualizarea periodică a prețurilor și tarifelor, în funcție de influențele intervenite în costurile de operare;
- Creșterea cotei de piață și întărirea poziției pe o piață concurențială, prin aplicarea unor tarife competitive și îmbunătățirea serviciilor prestate de societate;
- Elaborarea și aprobarea Strategiei anuale a achizițiilor publice prin Programul anual de achiziții publice în concordanță cu cerințele H.G.nr.395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice precum și actualizarea lui în concordanță cu modificările intervenite pe parcursul exercițiului financiar;
- Aplicarea unor metode performante de management care să conducă la reducerea costurilor de operare și la diminuarea cheltuielilor de funcționare, inclusiv prin aplicarea procedurilor

concurențiale prevăzute de normele legale pentru achiziții publice de lucrări, bunuri și servicii;

- Creșterea cotei de piață prin promovarea de valori pozitive, care sunt mai apropiate de noile valori ale clienților actuali și potențiali;
- Recuperarea creanțelor înregistrate din activitatea de exploatare a bunurilor proprietate publică și privată a Municipiului, aflate în administrarea societății;
- Creșterea ponderii activităților secundare în veniturile totale ale societății, prin adaptarea ofertei de lucrări la cerințele clienților, prin contractarea și executarea de lucrări la terți sau încheierea de contracte de mentenanță cu instituții publice;
- Recuperarea integrală a cheltuielilor din veniturile încasate și realizarea unui profit anual rezonabil;
- Stabilirea, negocierea și aprobarea unor noi indicatori de performanță financiari și nefinanciari, în conformitate cu prevederile H.G. 722/2016, astfel încât, aceștia să reflecte evoluția societății și să permită o evaluare reală a performanțelor manageriale;

Modernizarea și îmbunătățirea serviciilor prestate

- Eficientizarea procedurilor și proceselor interne;
- Creșterea portofoliului de clienți - persoane fizice și juridice, prin promovarea unor politici adaptate evoluției mediului de afaceri concurențial;
- Creșterea calității serviciilor prin asigurarea unui management eficient și integrarea măsurilor prevăzute de sistemul de control managerial intern;
- Menținerea unui sistem de tarificare competitiv;
- Creșterea eficienței generale a societății, prin corecta dimensionare, informare și motivare a personalului societății;
- Tehnologizarea activității desfășurate de Societatea TERMO-SERVICE IAȘI S.A. prin modernizări și/sau achiziții de utilaje performante;
- Introducerea unor metode moderne de management;
- Introducerea unor metode moderne de elaborare și implementare a strategiilor, politicilor, programelor și/sau proiectelor din sfera serviciilor de utilități publice;
- Implementarea de noi tehnologii pentru facilitarea unei comunicări și a unui schimb de informații cât mai rapid și sigur;
- Gestionarea activității pe criterii de competitivitate și eficiență economică.

Competența profesională

- Creșterea eficienței generale a întreprinderii publice, prin corecta dimensionare, informare și motivare a personalului societății;
- Instruirea permanentă a salariaților din suma prevăzută pentru asigurarea finanțării pregătirii profesionale.

VII. Structura de administrare

Societatea Termo-Service SA este administrată în sistem unitar de către Consiliul de Administrație.

Membrii Consiliului de Administrație sunt numiți de către Adunarea Generală a Acționarilor și sunt selectați în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice aprobată prin legea nr. 111/2016, cu modificările și completările ulterioare și cu respectarea prevederilor H.G. nr. 722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011.

Potrivit prevederilor Actului Constitutiv, membrii Consiliului de Administrație sunt numiți pentru un mandat de cel mult 4 ani.

Consiliul de Administrație este format din 5 membri. Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație este formată din administratori neexecutivi și independenți. Cel puțin unul dintre membrii consiliului de administrație trebuie să aibă studii economice și experiență în domeniul economic, contabilitate, de audit sau financiar de cel puțin 5 ani. Nu pot fi selectați mai mult de 2 membri din rândul funcționarilor publici sau al altor categorii de personal din cadrul autorității publice tutelare ori din cadrul altor autorități sau instituții publice. Procesul de luare a deciziilor este o responsabilitate colectivă a Consiliului de Administrație, care, ca regulă, va fi ținut responsabil solidar pentru toate deciziile luate în exercitarea competențelor sale.

Consiliul de Administrație al Societății Termo-Service S.A. s-a constituit în structura actuală, în data de 17.07.2019, cu respectarea principiilor O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă, în baza unei selecții efectuate de către un expert independent, persoană juridică specializată în recrutarea resurselor umane.

Consiliul de Administrație al Societății Termo-Service S.A. în funcție de la data de 17.07.2019 are următoarea componență:

- Alin Constantin Aivănoaei,
- Lefter Victor
- Bârzu Kristian
- Vasile Tiron

În ședința din data de 19 decembrie 2019, Adunarea Generală a Acționarilor, a numit în calitate de membru în cadrul Consiliului de Administrație, pe dna. Dominte Ema-Maria.

În ședința din data de 16.07.2019, a fost desemnat ca președinte al Consiliului de Administrație domnul Tiron Vasile.

În ședința Consiliului de Administrație din data de 16.07.2019, în urma vacantării postului, a fost 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, urmare a finalizării procedurii de recrutare și selecție, a fost 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.

Atribuțiile Consiliului și ale membrilor acestuia în administrarea societății sunt:

- participă la elaborarea și aplicarea de strategii și politici de dezvoltare a Societății;
- stabilește politicile contabile și sistemul de control financiar și aprobă planificarea financiară;
- aprobă structura organizatorică a Societății;
- supune anual A.G.A., în cel mult 60 de zile de la încheierea exercițiului financiar, raportul cu privire la activitatea Societății, situațiile financiare anuale, raportul auditorului financiar, precum și programul de activitate și proiectul de buget al Societății pe anul în curs;
- organizează adunarea generală a acționarilor și implementează hotărârile acesteia;
- numește, revocă directorul general și stabilește remunerația acestuia;
- introduce cererea pentru deschiderea procedurii insolvenței societății, potrivit legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;
- alte prerogative încredințate de către A.G.A. sau stabilite prin lege.

Consiliul de administrație prezintă semestrial, în cadrul adunării generale a acționarilor, un raport asupra activității de administrare, care include și informații referitoare la execuția contractelor de mandat ale directorului, detalii cu privire la activitățile operaționale, la performanțele financiare ale societății și la raportările contabile semestriale ale societății.

Consiliul de administrație elaborează un raport anual privind activitatea societății, în luna mai a anului următor celui cu privire la care se raportează. Raportul se publică pe pagina de internet societății.

În conformitate cu dispozițiile OUG 109/2011 aprobată prin legea 111/2016, prin grija președintelui consiliului de administrație sunt publicate pe pagina proprie de internet, următoarele documente și informații:

- a) hotărârile adunărilor generale ale acționarilor, în termen de 48 de ore de la data adunării;
- b) situațiile financiare anuale;
- c) raportările contabile semestriale;
- d) raportul de audit anual;
- e) lista administratorilor și a directorilor, CV-urile membrilor consiliului de administrație și ale directorilor;
- f) rapoartele consiliului de administrație sau;
- g) raportul anual cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și directorilor;
- h) Codul de etică.

Activitatea Consiliului de Administrație s-a desfășurat în conformitate cu prevederile legii 31/1990 a societăților, republicată, cu modificările și completările ulterioare, O.U.G. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, 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 actionari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație majoritară, cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile Actului Constitutiv.

Prezența administratorilor la ședințele 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.

Fiecare ședință a avut înscris ca punct distinct pe ordinea de zi analiza principalilor indicatori economico-financiari, precum și a indicatorilor de performanță realizați de către directorul general în luna anterioară.

În anul 2022 Consiliul de Administrație s-a întrunit lunar în cadrul ședințelor ordinare și a emis un număr de 96 decizii, dintre acestea cele mai importante referindu-se la:

- *Avizarea rapoartelor trimestriale privind execuția mandatului directorului general, conform prevederilor OUG nr. 109/2011;*
- *Aprobarea indicatorilor cheie de performanță pentru administratorii executivi și neexecutivi;*
- *Analiza planului de activitate privind activitatea de control intern;*
- *Aprobarea planului privind controlul financiar de gestiune;*
- *Aprobarea raportelor Comitetului de Nominalizare și Remunerare privind analiza activității semestriale;*
- *Aprobarea raportului Comitetului de Audit privind analiza activității semestriale;*
- *Aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli și a listei de investiții pe anul 2022;*
- *Aprobarea/ modificarea Programului anual al achizițiilor;*
- *Aprobarea casărilor pentru mijloace fixe și obiecte de inventar;*
- *Analiza rapoartelor de activitate semestriale privind controlul financiar de gestiune;*
- *Analiza lunară a principalilor indicatori economico - financiari ai societății;*
- *Aprobarea rapoartelor elaborate de comitetul de nominalizare și remunerare și de comitetul de audit;*
- *Aprobarea rapoartelor semestriale ale Consiliului de Administrație;*
- *Aprobarea politicii și criteriilor de remunerare ale administratorilor și directorului general al Societății Termo-Service S.A;*
- *Aprobarea inventarierii anuale a patrimoniului societății;*
- *Aprobarea indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari pentru membrii executivi și neexecutivi ai Consiliului de Administrație;*
- *Aprobarea componentei variabile aferentă anului 2021, pentru membrii 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 2021;*
- *Aprobarea Raportului de evaluare a activității directorului;*
- *Avizarea Raportului de evaluare a activității administratorilor;*
- *Avizarea Raportului privind activitatea Societății TermoService S.A. în anul 2021;*
- *Modificarea organigramei, a nomenclatorului de constituire compartimente și a regulamentului intern al societății;*

În anul 2022 Consiliul de Administrație al Societății Termo-Service SA a convocat într-un număr de 11 ședințe Adunarea Generală a Acționarilor.

În cadrul ședințelor adunării generale au fost adoptate următoarele hotărâri:

- *Aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli și a listei de investiții pe anul 2022;*

- Aprobarea indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari pentru membrii executivi și neexecutivi ai Consiliului de Administrație;
- Aprobarea componentei variabile aferenta anului 2021, 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 2021;
- Aprobarea repartizării profitului net pentru anul 2021;
- Aprobarea Raportului Comitetului de Nominalizare și Remunerare pentru anul 2021;
- Aprobarea Raportului Anual al Comitetului de Nominalizare și Remunerare privind remunerațiile Administratorilor și Directorului general;
- Aprobarea Raportului de evaluare a activității directorului general;
- Aprobarea Raportului de evaluare a activității administratorilor;
- Aprobarea Raportului privind activitatea Societății Termo-Service S.A. în anul 2021;
- Modificarea Listei Investițiilor pentru anul 2022;
- Aprobarea criteriilor privind acordarea a componentei variabile a indemnizației pentru membrii executivi și neexecutivi ai Consiliului de Administrație;
- Aprobarea modificării Actului constitutiv al SC Termo-Service SA prin completarea obiectelor secundare de activitate ale societății;
- Aprobarea modificării prețului practicat de societate pentru serviciile de curățenie și administrare prestate asociațiilor de locatari/proprietari;
- Aprobarea rectificării bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2022.

VIII. Misiune, obiective și indicatori de performanță

Misiunea societății

Misiunea Termo-Service S.A. este oferirea de servicii de calitate în domeniul administrării condominiilor ce aparțin Asociațiilor de proprietari/chiriași, în baza contractelor încheiate cu acestea precum și activități de întreținere și reparații instalații și construcții.

Directorul general își asumă această misiune și o duce la îndeplinire implicându-se în planificarea, organizarea, coordonarea și controlarea activității din organizație – toate acestea în baza legislației în vigoare, a solicitărilor Consiliului de Administrație și A.G.A., precum și a regulamentului intern și procedurilor sistemului de management integrat implementat.

Obiective și indicatori de performanță

Principiile care guvernează activitatea societății Termo-Service SA sunt:

- modernizarea societății, în vederea furnizării unor servicii de calitate superioară pentru beneficiari.
- îmbunătățirea continuă a calității serviciilor furnizate clienților;
- deschidere, promptitudine și anticipativitate în relația cu clienții.

Obiectivele strategice al societății Termo-Service SA, sunt:

- eficiența economică;
- dezvoltarea durabilă și corelarea cerințelor cu resursele;
- transparență și liber acces la informații;
- orientarea către client;

- modernizarea și îmbunătățirea serviciilor;

Obiectivul prioritar al SC Termo-Service SA este crearea în mod sustenabil a valorii adăugate pe termen lung pentru acționarii noștri, iar atingerea acestui obiectiv prioritar, au fost stabilite următoarele *scopuri strategice*:

- Asigurarea unei creșteri sustenabile;
- Menținerea stabilității financiare;
- Îmbunătățirea eficienței operationale;
- Gestionarea în mod activ a portofoliului de clienți;
- Asigurarea unei forțe de muncă implicate și calificate;
- Creșterea cotei de piață și întărirea poziției pe o piață concurențială, prin aplicarea unor tarife competitive și îmbunătățirea calității lucrărilor executate și a serviciilor prestate de societate;
- Creșterea ponderii activităților secundare în veniturile totale ale societății, prin adaptarea ofertei de lucrări la cerințele clienților, prin contractarea și executarea de lucrări la terți sau încheierea de contracte de mentenanță cu instituții publice.

În vederea asigurării îndeplinirii acestor obiective, a fost stabilit un complex de acțiuni concrete (cu activități specifice, responsabilități și termene de implementare).

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

Indicatorii cheie de performanță anexă la contractul de mandat al administratorilor, au fost stabiliți în conformitate cu legislația în vigoare, pe 4 categorii:

- I.C.P. Financiar,;
- I.C.P. Operationali,
- I.C.P. Orientati catre servicii publice,
- I.C.P. Responsabilitati specifice activitati de guvernanta corporativa.

Pentru anul 2022, indicatorii de performanță anexă la contractul de mandat al administratorului executiv al societății (director general) și gradul de îndeplinire este prezentat în tabelul de mai jos:

Nr crt	Titlu	Formula de calcul	UM	Pondere	Valori propuse	Realizat 2022
1	Grad de îndatorare	$\frac{\text{datorii totale}}{\text{capitaluri proprii}} * 100$	%	15%	≤ 115	97,05
2	Rata lichidității imediate	$\frac{\text{active curente} - \text{stocuri}}{\text{datorii curente}}$		10 %	≥ 1	2,17
3	Realizarea veniturilor proprii prevăzute în BVC	$\frac{\text{venituri proprii realizate}}{\text{venituri proprii bugetate}} * 100$	%	10 %	≥ 90	101,04
4	Perioada de rambursare a datoriilor curente	$\frac{\text{total datorii t. scurt}}{\text{cifra de afaceri}} * 365$	zile	15%	≤ 110	46,24
5	Productivitatea muncii	$\frac{\text{cifra de afaceri}}{\text{nr. mediu angajati}}$	mii lei/sal	10%	≥ 15	85,04
6	Optimizarea activităților secundare (echipă reparatii)	$\frac{\text{nr. interventii rez.}}{\text{total interventii}} * 100$	%	10 %	≥ 76	94,82
7	Nr. de reclamatii scrise justificate rezolvate (R _{just.}), raportat la nr. total de reclamatii	$\frac{R_{\text{just}}}{\text{Nr. reclamatii}} * 100$	%	10 %	≥ 88	99,67
8	Raportarea indicatorilor de performanta ai Consiliului de Administratie	Raportarea semestrială a situatiei indicatorilor de performanță financiari si nefinanciari ai Consiliului de Administratie si transmiterea către structura de guvernanta	%	5 %	sem/ anual	100
9	Informare publică	Publicarea pe pagina web a societatii a: Hot. AGA, Rap C.A., Sit financiare anuale si raportarile contabile sem.	%	10 %	sem/ anual	100
10	Aprobarea rapoartelor Consiliului in AGA si prezentarea lor structurii de guvernanta	Raport semestrial privind activitatea de administrare conform art.55 alin.(1); Raport anual privind activitatea întreprinderilor publice conform art.56; Raport anual al Comitetului de Nominalizare și Remunerare privind remunerația CA și directorilor conform art.55.	%	5 %	sem/ anual	100

Pentru anul 2022, indicatorii de performanță anexă la contractul de mandat al administratorilor neexecutivi ai societății și gradul de îndeplinire este prezentat în tabelul de mai jos:

Nr crt	Titlu	Formula de calcul	UM	Pondere	Propus 2022	Realizat 2022
1	Grad de îndatorare	$\frac{\text{datorii totale}}{\text{capitaluri proprii}} * 100$	%	5 %	≤ 115	97,05
2	Rata lichidității imediate	$\frac{\text{active curente} - \text{stocuri}}{\text{datorii curente}}$		5 %	≥ 1	2,17
3	Cheltuieli totale	$\frac{\text{cheltuieli totale bugetate}}{\text{cheltuieli totale realizate}}$		5%	≥ 1	1,02
4	Perioada de rambursare a datoriilor curente	$\frac{\text{totaldatorii} \cdot \text{scurt}}{\text{cifra de afaceri}} \cdot 365$	zile	5%	≤ 110	46,24
5	Productivitatea muncii	$\frac{\text{cifra de afaceri}}{\text{nr. mediu angajati}}$	mii lei/ sal	5%	≥ 15	85,04
6	Optimizarea acti.r secundare (echipă intervenții/ reparații)	$\frac{\text{nr. interventii rezolvate}}{\text{total interventii}} * 100$	%	5 %	≥ 76	94,82
7	Nr de reclamatii scrise justificate rezolvate raportat la nr total de reclamatii	$\frac{R_{\text{just}}}{\text{Nr. reclamatii}} * 100$	%	10 %	≥ 88	99,67
8	Raportarea indicatorilor de performanta ai CA	Raportarea semestrială a situatiei indicatorilor de performanță financiari si nefinanciari ai Consiliului de Administratie si transmiterea către structura de guvernanta	%	25 %	sem/ anual	100
9	Informare publica	Publicarea pe pagina web a societatii a: Hotararilor AGA, Rapoartelor C.A., Situațiilor financiare anuale si raportarile contabile semestriale, Raportului anual de audit extern.	%	10 %	sem/ anual	100
10	Aprobarea rapoartelor Consiliului în AGA și prezentarea lor structurii de guvernanta	Raport semestrial privind activitatea de administrare conform art.55 alin. (1); Raport anual privind activitatea întreprinderilor publice conform art.56; Raport anual al CNR privind remunerația CA și directorului conf art.55 alin.(2).	%	25 %	sem/ anual	100

IX. Evoluția performanței economice a Societății TERMO-SERVICE S.A.

Activitățile financiare sunt activitățile de bază prin intermediul carora sunt stabilite politica și strategia organizației în domeniul economico-financiar.

În cadrul Societății Termo-Service S.A., activitatea financiară și de analiză economică asigură mecanismele necesare pentru întocmirea bugetului de venituri și cheltuieli la nivelul societății.

Simultan, prin procesele specifice activității financiare și de analiză economică sunt controlate fluxurile financiare principale de încasări și plăți desfășurate la nivelul Societății și este realizată o analiză financiară asupra situației economice a acesteia, pe baza indicatorilor de lichiditate, solvabilitate și a indicatorilor de patrimoniu.

Principali indicatori financiari din bugetul de venituri și cheltuieli:

Nr.crt.	Denumire indicatori	Realizat 2021	Realizat 2022
1	Cifra de afaceri	20.789.631	43.452.177
2	Venituri totale	21.184,10	44.020.330
	Venituri din exploatare	21.152,40	43.968.067
	Venituri financiare	31,70	52.262
3	Cheltuieli totale	19.854,50	42.145.444
	1. Cheltuieli pentru exploatare	19.854,50	42.145.444
	2. Cheltuieli financiare	0	0
4	Profit brut	1.329,60	1.874.886
5	Impozit profit	201,80	322.298
6	Rezultat net	1.127,80	1.552.588
7	Productivitatea muncii	69,00	85.875

Situația financiară a societății, la 31 decembrie 2022, se identifică astfel:

- **Cifra de afaceri netă –43.452.177 lei**
- **Total capitaluri proprii –5.683.425 lei**
- **Profitul net al exercițiului financiar - 1.552.588 lei**

Repartizarea profitului realizat în anul 2022

Propunerea de repartizare a profitului net pentru anul 2022 s-a făcut conform O.M.F.P nr. 144/15.01.2005, privind aprobarea precizărilor pentru determinarea sumelor care fac obiectul repartizării profitului conform OG nr. 64/2001, privind repartizarea profitului la societățile naționale, companiile naționale și societățile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat, aprobată prin Legea nr. 769/2001, cu modificările și completările ulterioare, astfel;

- Profitul net al exercițiului financiar la 31.12.2022..... 1.718.913,25 lei
- Facilități fiscale – impozit profit reinvestit..... 53.743,11- lei
- Reîntregire/Constituire rezervă legală 1.903,44- lei
- Rămas de repartizat..... 1.663.266,70 lei
- Provizion privind participarea salariaților la profit..... 166.325,70 lei

La finele anului 2022 profitul net de repartizat a fost de 1.663.266,70 lei, iar în conformitate cu prevederile OG nr. 64/2001, aprobată prin Legea nr. 769/2001, cu modificările și completările ulterioare a fost repartizat astfel:

- 50% dividende cuvenite acționarului unic : 831.634,00 lei;
- 50% la dispoziția societății, din care:
 - 10% participarea la profit : 166.325,70 lei;
 - 40% fonduri proprii: 665.307,00 lei;

X. Politicile economice și sociale implementate de Societatea Termo-Service S.A.

Politicile economice ale Societății au fost îndreptate spre atingerea obiectivelor strategice de optimizare a profitului și de control al costurilor. Societatea, a urmărit realizarea acestora printr-o serie de obiective tactice:

- asigurarea unei rate a profitului și a unei lichidități curente conform țintelor stabilite;
- asigurarea permanentă a cash-flow-ului necesar bunei desfășurări a activităților productive și a celor investiționale.
- asigurarea implementării Planului de administrare și a Planului de management.

A existat o preocupare permanentă pentru fundamentarea tarifelor într-o manieră suportabilă pentru populație, dar care în același timp să asigure acoperirea costurilor și obținerea unei marje de profit.

Pentru realizarea obiectivelor propuse, Societatea Termo-Service S.A. a avut în vedere următoarele direcții:

- optimizarea permanentă a costurilor astfel încât atingerea performanțelor dorite și a nivelului serviciilor cerute de clienți să se realizeze cu cât mai accesibile pentru aceștia;
- obținerea unei marje optimale de profit, care să permită atât dezvoltarea în continuare a societății cât și stimularea personalului;
- promovarea unei metodologii de stabilire a tarifelor, astfel încât să se asigure autofinanțarea costurilor de exploatare, modernizare și dezvoltare, conform principiului eficienței costului și a calității maxime în funcționare, luând în considerare și gradul de suportabilitate a clienților;
- monitorizarea permanentă a încasării facturilor restante.
- asigurarea dezvoltării durabile și creșterea flexibilității organizației;
- îmbunătățirea serviciului din punct de vedere al calității prin dezvoltarea și introducerea de tehnologii performante.

O atenție deosebită a fost acordată în direcția reglementării relațiilor cu clienții, în sensul respectării principiilor guvernantei corporative reglementate prin O.U.G.109/2011, cu modificările și completările ulterioare, pentru implementarea următoarelor măsuri de comunicare și de asigurare a transparenței procesului de management:

promovarea în continuare a abordării centrate pe interesul beneficiarului, drept premisă a îmbunătățirii calității serviciilor furnizate.

- înțelegerea permanentă a nevoilor beneficiarilor și reconsiderarea continuă a serviciilor de administrare, din această perspectivă.
- asigurarea unui nivel optim al ratei de soluționare a reclamațiilor, precum și al vitezei de răspuns la reclamații/petiții, în scopul de a asigura creșterea nivelului de satisfacție al clienților.

- preocuparea permanentă pentru creșterea gradului de încredere al beneficiarilor în serviciile oferite și pentru asigurarea unei transparențe legate de acțiunile întreprinse;

XI. Relația cu acționarii și părțile interesate

În relația cu autoritate tutelară respectiv Municipiul Iași, Consiliul de Administrație al Societății Termo-Service S.A. a dat dovadă de transparență, comunicare și colaborare. Astfel, că semestrial a înaintat Adunării Generale a Acționarilor un raport de activitate al administratorilor societății prin intermediul căruia acționarii au putut monitoriza gradul de îndeplinire a obiectivelor stabilite prin prezentul plan, parcursul economic al societății, calitatea serviciilor prestate precum și alte aspecte de interes pentru aceștia.

Consiliul de Administrație a furnizat tuturor părților interesate informațiile specifice, de interes general, complete și corecte cu privire la situația financiară și rezultatele economice ale societății, cu privire la obiectivele de dezvoltare ale societății și la strategia acesteia.

În relația cu clienții, Societatea Termo-Service SA a avut în vedere prestarea de servicii de administrare performante prin următoarele măsuri:

- creșterea gradului de informare a clienților cu privire la cadrul legal de organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari/chiriași prin folosirea tuturor mijloacelor de informare (presă scrisă, tv, online, audiențe zilnice),
- intensificarea activității de recuperare a restanțelor clienților rău platnici, creșterea gradului de informare a clienților privind lucrările conexe realizate cu formațiile de lucru ale societății, armonizarea practicilor manageriale și de administrare cu principiile guvernantei corporative.
- preocuparea permanentă pentru creșterea gradului de încredere al populației:
- monitorizarea atentă a modului de interacțiune a angajaților cu clienții, în vederea sancționării comportamentelor care dăunează imaginii societății;
- urmărirea asigurării continuității serviciilor oferite (administrare, reparații și întreținere instalații atât către asociații de proprietari/chiriași cât și către agenții economici);
- îmbunătățirea continuă a relațiilor de comunicare și colaborare cu fiecare categorie de clienți în parte;
- creșterea gradului de încasare, respectiv recuperare a creanțelor.

În relația cu furnizorii de servicii, care se află în relație directă cu clienții societății, Societatea Termo-Service S.A a respectat reglementările legale în vigoare, standardele de calitate și performanță pentru serviciile prestate și a asigurat transparența informațiilor cu privire la monitorizarea activităților desfășurate

În relația cu autoritățile locale, S.C. Termo-Service SA a fost preocupată de respectarea reglementărilor legale în vigoare, având o comunicare promptă și eficientă pe linie ierarhică și operativă, în condiții de transparență.

În relația cu angajații societății, Societatea Termo-Service SA a dat dovadă de stabilitate, sprijin și respect reciproc. Totodată, în măsura în care situația financiară a societății a permis acest lucru, a adoptat o strategie de motivare prin forma de salarizare astfel încât aceștia să-și execute sarcinile și atribuțiile de serviciu specificate în fișa postului la un nivel de eficiență ridicat.

În relația cu partenerii contractuali, societatea a urmărit respectarea cadrului legal în derularea tuturor activităților pe bază de corectitudine, respect și exigență profesională, respectarea termenilor contractuali, colaborare transparentă bazată pe etica în afaceri,

XII. Comitete Consultative

Comitetul de nominalizare și remunerare

Comitetul de nominalizare și remunerare este format din 3 administratori neexecutivi, din care unul este independent și decide cu majoritatea voturilor membrilor sai.

În cadrul Consiliului de administrație al Termo-Service, societate pe acțiuni, Comitetul de nominalizare și remunerare a fost constituit prin Decizia nr. 37/16.07.2019, în următoarea componență:

- **Dl. Tiron Vasile – președinte**
- **Dl. Lefter Victor – membru**
- **Dl. Bârză Kristian – membru**

Comitetul de Nominalizare și Remunerare asistă Consiliul de Administrație în îndeplinirea responsabilităților proprii de acțiune și supraveghere în procesul de nominalizare (recrutare și selecție) și remunerare a administratorilor și directorilor.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare este însărcinat cu desfășurarea activităților specifice, precum și de analize, verificări și investigații și cu elaborarea de recomandări, înaintând Consiliului de Administrație în mod regulat rapoarte asupra activității sale.

Comitetul de nominalizare și remunerare se întrunește de câte ori este necesar, dar cel puțin de două ori pe an, când va analiza rezultatele semestriale și anuale și prezentarea acestora către consiliul de administrație și în adunarea generală a acționarilor.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare a analizat rezultatele semestriale și anuale privind îndeplinirea obiectivelor și indicatorilor de performanță al directorului societății și le-a prezentat către Consiliul de Administrație.

Comitetul de Nominalizare și Remunerare, în conformitate cu prevederile O.U.G.109/2011, a propus Consiliului de Administrație procedura de selecție a candidaților pentru funcțiile de director general, a formulat propuneri privind remunerarea administratorilor și directorului general, a elaborat recomandări privind nivelul componentei variabile a remunerației administratorilor, a elaborat un raport anual cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și directorului general, în cursul anului financiar.

Comitetul de Audit

Comitetul de Audit cuprinde trei membri ai Consiliului de Administrație, care sunt administratori neexecutivi. Cel puțin un membru al comitetului consultativ de audit trebuie să aibă experiență în domeniul economic, contabilitate, de audit sau financiar.

În ședința din data de 16.07.2019, Consiliul de Administrație, prin Decizia nr. 38/16.07.2019 a numit Comitetul de Audit format din următorii membri:

- **Dl. Lefter Victor – președinte**
- **Dl. Tiron Vasile – membru**
- **Dl. Bârză Kristian - membru**

Comitetul de Audit a analizat rezultatele semestriale și anuale privind rezultatele financiare, activitatea de audit intern, activitatea de control intern și le-a prezentat către Consiliul de Administrație.

Comitetul de Audit a colaborat în activitatea sa cu departamentul de control intern și cu auditorul statutar.

În conformitate cu prevederile art. 47 din O.U.G. 90/2008, aprobată cu modificări prin Legea nr. 278/2008, cu modificările și completările ulterioare, Comitetul de Audit a efectuat analize, verificări și a înaintat Consiliului de Administrație rapoarte asupra activității sale, pentru asigurarea unui standard ridicat de calitate a misiunilor încredințate.

Comitetul de Audit a monitorizat procesul de raportare financiară, eficacitatea sistemelor de control intern, de audit intern și de management al riscurilor din cadrul societății, a avizat rapoartele financiare, planul de control intern și rapoartele de control.

XII. Concluzii

Consiliul de Administrație împreună cu echipa managerială a urmărit execuția contractului de mandat, cât și a planului de administrare, cu scopul menținerii societății la un nivel de performanță ridicat, fapt dovedit prin obținerea la finalul exercițiului financiar a unor venituri ce oferă posibilitatea continuării procesului de îmbunătățire a serviciilor prestate.

Consiliul de Administrație împreună cu echipa managerială a manifestat o preocupare continuă pentru obținerea satisfacției clienților săi, prin controlarea activităților și a proceselor din cadrul organizației, cu scopul de a spori eficiența și eficacitatea cu care răspunde cerințelor înaintate de către clienții săi.

Directorul general și membrii neexecutivi ai Consiliului de Administrație și-au îndeplinit indicatorii de performanță stabiliți în baza O.U.G. nr. 109/2011, prin contractele de mandat și au contribuit la îndeplinirea indicatorilor de performanță anexă la contractul de mandat.