



## MUNICIPIUL IAȘI

Nr.29806/03.03.2023

### SCRISOARE DE AȘTEPTĂRI pentru SOCIETATEA TERMO-SERVICE S.A. IAȘI

#### **I. Introducere**

Prezentul document este elaborat în temeiul dispozițiilor Ordonanței de Urgență nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare și al prevederilor Hotărârii Guvernului 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.

Scrisoarea de așteptări reprezintă un document de lucru, care exprimă așteptările Municipiului Iași pentru o perioadă de 4 ani, în calitate de autoritate publică tutelară, în ceea ce privește administrarea și conducerea Societății TERMO-SERVICE S.A. IAȘI.

Rolul Scrisorii de așteptări este acela de a stabili obiectivele pe termen scurt, mediu și lung ale întreprinderii publice, de a stabili performanțele așteptate de către autoritatea publică tutelară, de a defini principiile de lucru și conduita așteptată din partea întreprinderii publice, a consolida încrederea beneficiarilor și cetățenilor în ceea ce privește capacitatea întreprinderii publice de a furniza servicii de calitate și a ghida Consiliul de Administrație și președintele în redactarea Planului de administrare.

#### **II. Cadrul legal**

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

1. Legea nr.15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, cu modificările și completările ulterioare;
2. Legea nr.31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
3. Legea nr.82/1991, Legea contabilității, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
4. Legea nr.114/1996, Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

5. Legea nr.544/2001 privind accesul liber la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;
6. Legea nr.161/2003 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercitarea demnităților publice, a funcțiilor publice și în mediul de afaceri, prevenirea și sancționarea corupției, cu modificările și completările ulterioare;
7. Legea nr.51/2006, Legea serviciilor comunitare de utilități publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
8. Legea nr.325/2006, Legea serviciului public de alimentare cu energie termică, cu modificările și completările ulterioare;
9. Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
10. Legea nr.329/2009 privind reorganizarea unor autorități și instituții publice, raționalizarea cheltuielilor publice, susținerea mediului de afaceri și respectarea acordurilor-cadru cu Comisia Europeană și Fondul Monetar Internațional, cu modificările și completările ulterioare;
11. Legea nr.134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată cu modificările și completările ulterioare;
12. Legea nr.176/2010 privind integritatea în exercitarea funcțiilor și demnităților publice, pentru modificarea și completarea Legii nr.144/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Integritate, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative, cu modificările și completările ulterioare;
13. Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
14. Legea nr.121/2014, Legea privind eficiența energetică, cu modificările și completările ulterioare;
15. Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare;
16. Legea nr.162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare;
17. Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
18. O.U.G. nr.78/2002 privind asigurarea condițiilor de funcționare a centralelor termice și electrice de termoficare aflate în administrarea consiliilor județene și locale, cu modificările și completările ulterioare;
19. O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

20. O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
21. H.G. nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
22. H.G. nr.123/2002 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;
23. 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;
24. H.G. nr.842/2022 privind aprobarea strategiei naționale a locuirii pentru perioada 2022-2050;
25. O.G. nr.64/2001 privind repartizarea profitului la societățile naționale, companiile naționale și societățile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat, precum și la regiile autonome, cu modificările și completările ulterioare;
26. O.G. nr.71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;
27. O.G nr.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 majoritară, cu modificările și completările ulterioare;
28. Ordinul A.N.R.S.C. nr.91/2007 pentru aprobarea Regulamentului-cadru al serviciului public de alimentare cu energie termică, cu modificările și completările ulterioare;
29. Ordinul A.N.R.S.C. nr.343/2010 pentru aprobarea Normei tehnice privind repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu, în cazul folosirii sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și apă caldă de consum, cu modificările și completările ulterioare;
30. Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr.1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările și completările ulterioare;
31. Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr.3103/2017 privind aprobarea reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, cu modificările și completările ulterioare;
32. Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.1058/2019 privind aprobarea conținutului - cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului;
33. H.C.L.M. Iași nr.145/2001 privind înființarea Societății TERMO-SERVICE IAȘI S.A.;
34. H.C.L.M Iași nr.164/2021 privind aprobarea modificării Actului constitutiv și Statutului societății TERMOSERVICE S.A. în vederea completării obiectelor secundare de activitate ale

- acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
35. H.C.L.M Iași nr.165/2021 privind asigurarea managementului serviciilor pentru susținerea operatorului local al serviciului public de alimentare cu energie termică (producție, transport, distribuție și furnizare) de către Termo Service S.A.
  36. H.C.L.M Iași nr.414/2021 prin care se aprobă „Regulamentul privind procedura de atestare a administratorilor de condominii - persoane juridica specializate;
  37. Contractul de asociere nr.76229/09.07.2021 încheiat între UAT Municipiul Iași și Termo-Service S.A. având unic acționar autoritatea locală 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. Rezumatul strategiei guvernamentale și locale în domeniul specific de activitate și obiectivele strategice ale societății**

#### III 1. Strategia guvernamentală și obiectivele Statului Român privind serviciile comunitare de utilități publice:

**Strategia națională** privind accelerarea dezvoltării serviciilor comunitare de utilități publice, așa cum acestea sunt definite de legislația în vigoare, a fost aprobată prin H.G.nr.246/2006 pentru aprobarea strategiei naționale privind accelerarea dezvoltării serviciilor comunitare de utilități publice și are ca obiectiv fundamental îndeplinirea angajamentelor care vizează domeniul serviciilor comunitare de utilități publice pe care România și le-a asumat prin Tratatul de aderare la Uniunea Europeană.

Strategia națională stă la baza fundamentării, elaborării și implementării Planului multianual de dezvoltare a serviciilor comunitare de utilități publice care are scopul de a asigura extinderea, modernizarea și eficientizarea furnizării serviciilor comunitare de utilități publice și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente acestora la standarde europene, în conformitate cu angajamentele aplicabile serviciilor comunitare de utilități publice, asumate de România prin Tratatul de aderare la Uniunea Europeana, semnat de România la Luxemburg la 25 aprilie 2005, ratificat prin Legea nr.157/2005.

Strategia națională privind accelerarea dezvoltării serviciilor comunitare de utilități publice are următoarele obiective generale:

atingerea conformității cu prevederile legislației UE aplicabile serviciilor comunitare de utilități publice;

- a) respectarea angajamentelor asumate de România cu privire la implementarea acquis-ului comunitar aplicabil serviciilor comunitare de utilități publice;
- b) atingerea conformității cu standardele comunitare privind calitatea și cantitatea serviciilor comunitare de utilități publice;

- c) creșterea capacității de absorbție a resurselor financiare alocate din fonduri comunitare și de atragere a fondurilor de investiții;
- d) creșterea capacității de elaborare, promovare și finanțare a proiectelor de investiții aferente infrastructurii de interes local;
- e) creșterea graduală a capacității de autofinanțare a serviciilor comunitare de utilități publice și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente, corespunzător nivelelor acceptate în Uniunea Europeană;
- f) satisfacerea cerințelor de interes public ale colectivităților locale și creșterea bunăstării populației;
- g) adoptarea de norme juridice și reglementări care să faciliteze modernizarea și dezvoltarea serviciilor comunitare de utilități publice și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente, deschiderea pieței, eficientizarea furnizării/prestării serviciilor și creșterea calității acestora;

România a considerat că direcția strategică adecvată este reprezentată de promovarea proiectelor regionale majore de investiții în infrastructura, dublate de regionalizarea utilităților ca element cheie în îmbunătățirea calității serviciilor și a eficienței costurilor de capital și de operare și ținând îndeplinirea obiectivelor de mediu și asigurarea viabilității investițiilor și a operării sistemelor.

În contextul provocărilor globale urgente, cum ar fi schimbările climatice, deficitul de resurse, fluxurile migratorii, schimbările demografice, pandemiile și economiile în schimbare rapidă, care au avut un impact direct și local asupra comunităților din întreaga Europă, Noua Cartă de la Leipzig oferă un cadru solid pentru o bună guvernare urbană durabilă. Noua Cartă actualizează nevoile entităților urbane în noua paradigmă globală. Orașele sunt motorul schimbării pentru a realiza o lume mai durabilă și mai sănătoasă. O politică urbană națională poate conferi orașelor puterea de a determina schimbarea de care este nevoie și de a lua deciziile care se potrivesc cel mai bine situațiilor lor.

România a integrat Politica Urbană printre documentele strategice și prioritățile Planului Național de Redresare și Reziliență (PNRR), reiterând astfel atât importanța procesului de elaborare a primei politici urbane naționale a României, cât și locul important ocupat de sustenabilitatea și redresarea economică a zonelor urbane în demersurile naționale de redresare post-COVID-19.

Această politică urbană mobilizează astfel întreaga administrație publică și partenerii săi de dezvoltare și angrenează orașele spre realizarea celor patru dimensiuni:

- a) un oraș productiv și competitiv;
- b) un oraș verde și rezilient;
- c) un oraș echitabil și incluziv;
- d) un oraș bine guvernat.

România și-a asumat necesitatea introducerea strategiei pentru transformarea durabilă a orașelor în vederea protejării și îmbunătățirii calității vieții, a serviciilor publice fiabile de interes general,

precum și a reducerii și prevenirii unor noi forme de inegalități sociale, economice, de mediu și teritoriale.

### **Programul de guvernare 2021—2024**

Dezideratul programului are în vedere continuarea procesului de modernizare a capacității administrative a statului prin creșterea calității și accesului la serviciile publice, informatizarea serviciilor publice, pregătirea și selecția resurselor umane din sectorul public competente, integre și dedicate cetățeanului, promovând etica, integritatea, prevenirea corupției și transparența.

La nivel programatic, se vizează implementarea reformelor asumate prin Programul Național de Redresare și Reziliență, în special îmbunătățirea capacității instituționale, guvernanta corporativă, promovarea unei industrii cu impact minim asupra mediului pentru atenuarea schimbărilor climatice, eficiența energetică și a utilizării resurselor prin tehnologii mai curate, abordări industriale ecologice și programe de sensibilizare sporită privind mediul.

Programul de Guvernare propune dezvoltarea ghidului privind aplicarea legislației guvernantei corporative a întreprinderilor de stat, prin preluarea celor mai bune practici la nivel european, în vederea aderării României la principiile pentru guvernanta publică a parteneriatelor public private ale Organizației pentru cooperare și dezvoltare economică (OECD).

Totodată prin programul de guvernare se urmărește corectarea într-un ritm adecvat a dezechilibrelor economice interne și externe la nivele sustenabile, în conformitate cu prevederile guvernantei europene pentru asigurarea rezilienței economiei la eventuale noi șocuri.

Rolul programului este de a promova un management performant respectând principiile de guvernanta corporativă, în paralel cu inițiativa de simplificare legislației în domeniu în vederea debirocratizării activității companiilor cu capital de stat în raport cu instituțiile publice.

### **Programul Național de Redresare și Reziliență**

Programul Național de Reformă constituie platforma-cadru pentru definirea priorităților în vederea atingerii obiectivelor dar și pentru definirea unor reforme structurale care să răspundă provocărilor identificate de Comisia Europeană pentru România.

Administrația publică este un factor determinant în coordonarea, reglementarea, promovarea și implementarea politicilor și acțiunilor care creează cadrul pentru atingerea țintelor *Strategiei pentru Consolidarea Administrației Publice*.

În scopul îmbunătățirii calității serviciilor publice și al stimulării dezvoltării locale, se urmărește continuarea procesului de descentralizare, respectiv transferul de noi competențe, însoțit de resursele corespunzătoare, de la nivelul administrației centrale către autoritățile administrației publice locale. Este avută în vedere implementarea de măsuri care să sporească legitimitatea autorităților publice în proiectarea și îndeplinirea unor obiective strategice în plan economic, social și cultural.

Asigurarea liberului acces la informații de interes public și creșterea transparenței decizionale rămân o prioritate de natură să contribuie la îmbunătățirea serviciilor publice. Pentru eficientizarea exploatarii soluțiilor de e-guvernare, se are în vedere dezvoltarea capacității instituționale a autorităților publice în scopul dezvoltării instrumentelor de e-guvernare pentru cetățeni și mediul de afaceri precum și asigurarea viziunii și a direcțiilor de acțiune din domeniul e-guvernării.

Planul Național de Redresare și Reziliență al României este o oportunitate unică pentru dezvoltarea digitală a serviciilor publice, implementare de concepte noi, inovative, care să modifice sau să influențeze funcționarea întreprinderii publice și să faciliteze tranziția către o interacțiune preponderent digitală, atât în procesele externe cât și în cele interne ale societății.

Acesta este structurat pe 15 componente care acoperă cei șase piloni prevăzuți prin Regulamentul UE 241/2021 al Parlamentului European și al Consiliului, de instituire a Mecanismului de Redresare și Reziliență.

Pilonului II Transformare digitală îi corespunde Componenta nr.7 Transformare digitală. Reformele și investițiile trebuie să promoveze în special digitalizarea serviciilor, dezvoltarea de infrastructuri digitale și de date, de clustere și de centre de inovare digitală, precum și de soluții digitale deschise.

Serviciile publice digitale din România sunt sub media Uniunii Europene, în parte din cauza coordonării reduse între instituțiile statului pentru o abordare integrată. Capacitățile existente nu sunt suficiente pentru asigurarea unui nivel ridicat de securitate a rețelelor și de gestionare adecvată a riscurilor cibernetice.

Viziunea și perspectivele pentru transformarea digitală a Europei până în 2030 prevăd:

- ✓ Digitalizarea serviciilor publice;
- ✓ Competențe;
- ✓ Infrastructuri digitale sigure și durabile;
- ✓ Transformarea digitală a întreprinderilor.

Componenta 14 Buna guvernanta face parte din pilonul V Sănătate, reziliență economică, socială și instituțională și are un număr de 9 reforme. Dintre acestea menționăm reforma nr.9 *Îmbunătățirea cadrului procedural de implementare a principiilor guvernantei corporative în cadrul întreprinderilor de stat.*

Reforma are în vedere creșterea performanței întreprinderilor publice, a rezultatelor operaționale și financiare ale acestora, prin îmbunătățirea cadrului procedural privind punerea în aplicare a principiilor guvernantei corporative.

De asemenea, reforma are în vedere aplicarea legislației privind guvernanta corporativă a întreprinderilor de stat, prin operaționalizarea la Centrul Guvernului a unui mecanism eficient, orientat spre performanță pentru monitorizarea performanței autorităților publice tutelare și a întreprinderilor de stat.

## **Strategia Națională a Locuirii**

Urmărind corelarea cu principalele documente strategice de la nivel european și național, precum și pentru a răspunde la provocările cu care se confruntă domeniul locuirii în România, prin H.G. nr.842/2022 a fost elaborată Strategia Națională a Locuirii pentru perioada 2022-2050, strategie care este structurată pe următorii piloni:

- ✓ Pilonul nr. 1. Locuire incluzivă;
- ✓ Pilonul nr. 2. Locuire accesibilă și servicii publice de calitate;
- ✓ Pilonul nr. 3 Tranziția verde - Locuire sigură și durabilă;
- ✓ Pilonul nr. 4. Întărirea capacității administrative.

Viziunea Strategiei Naționale a Locuirii este de implicarea tuturor actorilor relevanți în asigurarea și promovarea locuirii accesibile, incluzive, adecvate, durabile și reziliente, care contribuie la îmbunătățirea calității vieții.

Pilonul nr. 2 cuprinde obiectivele și direcțiile de acțiune identificate pentru îmbunătățirea accesului la locuințe și la condiții de locuire la costuri suportabile.

Obiectivul strategic corespunzător pilonului 2 este dezvoltarea cadrului de reglementare și finanțare în vederea asigurării locuirii accesibile și a serviciilor publice de calitate în acord cu tendințele de dezvoltare urbană și teritorială. Acest obiectiv strategic are rolul de a răspunde provocărilor legate de deprivarea severă de locuințe, determinată de costurile ridicate de achiziție și de întreținere a locuințelor. Această situație a fost accentuată de situația economică generată de pandemia de Covid-19 care a condus la creșterea vulnerabilității gospodăriilor cu venituri reduse pe de-o parte, precum și împovărea gospodăriilor în general prin costurile ridicate ale locuirii, pe de altă parte.

Pilonul nr 4 cuprinde obiectivele și direcțiile de acțiune destinate creșterii cooperării și îmbunătățirii structurii de guvernanță a domeniului locuirii.

Obiectivul strategic corespunzător pilonului 4 este dat de întărirea cooperării între nivelurile administrative, armonizarea obiectivelor trans-sectoriale cu impact asupra domeniului locuirii și eficientizarea procesului de monitorizare a măsurilor în acest domeniu Strategia Națională a Locuirii urmărește realizarea reformei legislative și instituționale, prin identificarea și clarificarea rolului fiecărui actor relevant în domeniul locuirii cu scopul asigurării cadrului de guvernanță și a unui mecanism de colaborare și schimb de bune practici.

Una dintre reformele vizate de acest obiectiv strategic se referă la modernizarea cadrului legislativ al domeniului locuirii pentru a integra prioritățile asociate locuirii incluzive, accesibile, durabile și reziliente, precum și pentru a redefini elementele care fac obiectul Legii Locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare – tipurile de locuințe, criteriile de eligibilitate pentru acordarea unui tip de locuință publică, drepturile și obligațiile care decurg din



proprietatea asupra locuinței.

## **Strategia Națională Anticorupție**

Strategia Națională Anticorupție 2021–2025 are ca viziune consolidarea sistemului național de prevenire și combatere a corupției prin consolidarea mecanismelor de identificare și gestionare a riscurilor, amenințărilor și vulnerabilităților circumscrise acestui fenomen, în vederea garantării profesionalismului și eficienței în sectorul public, a siguranței cetățenilor și de a susține un mediu social și economic dezvoltat, promovarea integrității organizaționale fiind de natură a reduce cazurile de corupție, fraudă și incidentele de integritate în sectoarele expuse la corupție.

Transpunerea în practică a viziunii se bazează pe următorii piloni:

- ✓ voința politică – factorul politic înțelege importanța unei societăți lipsite de corupție și va conlucra pentru aducerea la îndeplinire a măsurilor prevăzute de prezenta strategie;
- ✓ integritatea - reprezentanții instituțiilor și autorităților publice au obligația de a declara orice interese personale care pot veni în contradicție cu exercitarea obiectivă a atribuțiilor de serviciu și de a lua toate măsurile necesare pentru a evita astfel de situații;
- ✓ prioritatea interesului public - reprezentanții instituțiilor și autorităților publice au datoria de a considera interesul public mai presus de orice alt interes în îndeplinirea atribuțiilor de serviciu. Aceștia nu trebuie să se folosească de funcția publică pentru obținerea de beneficii necuvenite patrimoniale sau nepatrimoniale, pentru ei, familiile lor sau persoane apropiate;
- ✓ transparență - reprezentanții instituțiilor și autorităților publice vor asigura accesul neîngrădit la informațiile de interes public, transparența procesului decizional și consultarea societății civile în cadrul acestui proces.

Politicile preventive promovate prin strategie acoperă o mare varietate de aspecte, având drept scop formarea unei culturi a integrității, strategia fiind corelată cu instrumentele internaționale anticorupție la care România este parte. În acest sens, amintim cadrul normativ referitor la: declararea averilor, declararea intereselor, conflictele de interese, consilierul de etică, incompatibilități, transparența în procesul decizional, accesul la informațiile de interes public, protecția avertizorului de integritate, interdicții după încheierea angajării în cadrul instituțiilor publice, funcțiile sensibile, evaluarea riscurilor de corupție în cadrul autorităților și instituțiilor publice centrale și locale, evaluarea incidentelor de integritate în cadrul autorităților și instituțiilor publice centrale și locale.

### III. 2 Strategia Locală

Serviciile comunitare de utilități publice sunt definite ca totalitatea acțiunilor și activităților reglementate prin care se asigură satisfacerea nevoilor de interes public general ale colectivității locale. La nivelul Municipiului Iași, serviciile de utilitate publică și de interes public local se realizează prin operatori specializați și prin structuri de subordonare locală înființate de Consiliul Local.

Strategia locală privind dezvoltarea și funcționarea pe termen mediu și lung al serviciului public de administrare a condominiilor are rolul de a răspunde provocărilor legate de deprivarea severă de locuire în Municipiul Iași, determinată de costurile ridicate de întreținere, insalubritate și supraaglomerare a locuințelor.

Dezvoltarea accelerată a segmentului imobiliar în Municipiului Iași a creat premisele dezvoltării unei piețe concurențiale din ce în ce mai puternice în domeniul serviciilor de administrare a condominiilor astfel încât este necesară o nouă viziune managerială a factorilor de decizie asupra perspectivelor de evoluție ale Societății Termo-Service S.A. având la bază premisa că numai printr-un bun management se va putea menține o stabilitate economică a societății și menținerea ca lider de profil.

Strategia locală susține avantajul competitiv al societății în acest sector care constă în aceea că unicul acționar îi reprezintă un organism colectiv cu putere decizională la nivel local, fapt care reprezintă un motiv de sporire a încrederii clienților/potențialilor clienți.

Strategia locală este fundamentată pe necesitatea stabilirii politicilor și obiectivelor strategice în domeniul administrării condominiilor în scopul asigurării cadrului pentru crearea unui sistem integrat de gestionare a performanțelor funcționale, tehnice și calitative a clădirilor de locuințe din municipiul Iași.

Strategia locală în domeniul în care acționează S.C. Termo-Service S.A. este guvernată de următoarele **obiective strategice**:

- ✓ 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;
- ✓ realizarea unei profitabilități rezonabile;
- ✓ creșterea productivității muncii prin ridicarea gradului de pregătire și asigurarea condițiilor necesare stimulării resursei umane;
- ✓ 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 prin modernizări, achiziții de mașini, utilaje și echipamente performante;
- ✓ îmbunătățirea permanentă imaginii societății prin asigurarea și menținerea conformității cu reglementările în domeniu;

- ✓ asigurarea continuității activității societății;
- ✓ creșterea eficienței generale a societății prin corecta dimensionare, informare și motivare a personalului societății;
- ✓ 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;
- ✓ atragerea de noi resurse la bugetul local;
- ✓ crearea de noi locuri de muncă în societate;
- ✓ construirea de relații strategice cu partenerii interni și externi prin încurajarea și sprijinirea comunităților de afaceri și de dezvoltare care să ducă la noi investiții;
- ✓ participarea la misiuni și vizite naționale și internaționale pentru identificarea de investitori; această activitate trebuie strâns corelată cu investițiile preconizate în planul de activități al strategiei;
- ✓ reprezentarea intereselor și protejarea drepturilor pe care le au clienții; soluții noi, inteligente, creative, pentru a asigura succesul, într-o manieră optimă pentru interesul clientului, în conformitate cu legislația română în vigoare și metode alternative de soluționare a conflictelor atunci când este posibil;
- ✓ protecția și conservarea mediului natural și construit;
- ✓ asigurarea igienei și sănătății populației;
- ✓ liberul acces la informațiile privind serviciile publice.

Societatea va urmări realizarea acestor obiective strategice 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.

#### **IV. Viziunea generală a autorității publice tutelare cu privire la misiunea și obiectivele întreprinderii publice Termo Service S.A.**

**Viziunea autorității publice tutelare** este aceea de a consolida imaginea societății Termo Service S.A. prin garantarea oferirii de servicii de încredere, într-un mod corect, transparent și în

condiții de eficiență.

În demersul Municipiului Iași în a servi interesul public va urmări promovarea următoarelor valori de către Societatea Termo – Service S.A în furnizarea serviciu public către populație:

- ✓ Corectitudine și loialitate;
- ✓ Participare responsabilă și transparență;
- ✓ Calitate și Profesionalism;
- ✓ Eficiența, eficacitate, economicitate;
- ✓ Predictibilitatea și adecvarea la nevoi.

Responsabilitatea socială și parteneriatul cu Municipiul Iași reprezintă priorități în dezvoltarea societății.

Termo Service S.A. își va propune o creștere sustenabilă a activității cu ajutorul celor două motoare principale:

- ✓ 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.
- ✓ asigurarea managementului serviciului public de alimentare cu energie termică – producție, transport, distribuție și furnizare în municipiul Iași.

A acționarul unic, Municipiul Iași, se așteaptă ca managementul societății să fie orientat spre respectarea principiilor de management corporativ în vederea dezvoltării serviciului de administrare a condominiilor în condiții de profitabilitate, de maximizare a eficienței și eficacității activității, de calitate superioară a serviciilor realizate, de protecție a mediului și de asigurare a securității și sănătății angajaților.

Societatea își desfășoară activitatea într-o piață liberă, concurențială, conform Legii societăților nr.31/1990, republicată, iar pentru a-și eficientiza activitatea este necesară atragerea de investiții în vederea creării unui cadru de dezvoltare sustenabil pe termen mediu și lung.

Obiectivele societății vor fi centrate pe creșterea performanțelor de ansamblu ale societății prin realizarea indicatorilor de performanță, prin armonizarea practicilor manageriale cu principiile guvernantei corporative dar și realizarea de noi investiții din surse proprii sau surse atrase care să asigure reducerea costurilor serviciilor.

Misiunea întreprinderii publice, din perspectiva autorității publice tutelare, este ca Termo Service S.A. să contribuie la creșterea calității vieții cetățenilor municipiului Iași prin oferirea de servicii de înaltă calitate la prețuri sustenabile. Totodată, autoritatea tutelară se așteaptă la aplicarea unor politici și strategii de management care să confere stabilitate entității administrate.

Societatea Termo Service S.A. Iași prestează un serviciu public cu următoarele particularități:

- caracter economico - social;

- caracter tehnico - edilitar;
- răspunde unor cerințe și necesități de interes public;
- caracter permanent și regim de funcționare continuu;
- existența unei infrastructuri tehnico - edilitare adecvate;
- aria de acoperire are dimensiune locală;
- înființat, organizat și coordonat de autoritățile administrației publice locale;
- organizat pe principii economice și de eficiență;
- serviciu public prestat pe baza principiului „beneficiarul plătește”;
- recuperarea costurilor de exploatare ori de investiții se realizează prin prețuri/tarife;
- profit potențial rezonabil.

### **Obiectivele întreprinderii publice Termo Service S.A.**

Consiliul de Administrație împreună cu conducerea executivă își vor asuma următoarele **obiective strategice**:

#### ***1. Desfășurarea activității societății în condiții de eficiență economică***

*Direcții de acțiune:*

- ✓ Asigurarea profitabilității activității de prestare de servicii de administrare a condominiilor;
- ✓ 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;
- ✓ Eficiența și eficacitate în utilizarea fondurilor proprii și atrase;
- ✓ Optimizarea costurilor de producție a energiei termice prin retehnologizarea sau modernizarea echipamentelor de producție astfel încât atingerea performanțelor dorite și a nivelului serviciilor cerute de consumatori sa se realizeze cu costuri minime pentru aceștia;
- ✓ Optimizarea costurilor de distribuție și furnizare a energiei termice prin continuarea modernizării infrastructurii de distribuție, cu sprijinul Primăriei Municipiului Iași, în vederea atingerii parametrilor sociali ceruți de consumatori;
- ✓ Diversificarea activității în scopul creșterii performanței societății și a competitivității acesteia pe piața locală;
- ✓ 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;
  - ✓ Realizarea unei profitabilități rezonabile;
  - ✓ Stabilirea, negocierea și aprobarea unor indicatori de performanță financiari și nefinanciari, în conformitate cu prevederile H.G. nr.722/2016, astfel încât, aceștia să reflecte evoluția societății și să permită o evaluare reală a performanțelor manageriale; Criteriile de performanță, așa cum vor fi ele stabilite prin contractul de mandat, trebuie să fie de natură să definească și să măsoare efortul depus/calitatea managementului pentru eficientizarea activităților și realizarea obiectivelor generale din contractul de mandat.

## **2. Modernizarea și îmbunătățirea serviciilor prestate:**

### *Direcții de acțiune:*

- ✓ Creșterea flexibilității organizației prin eficientizarea procedurilor și proceselor interne;
- ✓ Îmbunătățirea serviciului din punct de vedere al calității prin dezvoltarea și introducerea de tehnologii noi, pentru facilitarea comunicării cu clienții societății și a unui schimb de informații cât mai rapid și sigur;
- ✓ 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;
- ✓ Tehnologizarea activității desfășurate de Societatea Termo-Service 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;

### **3. Promovarea competenței profesionale**

#### *Direcții de acțiune:*

- ✓ Creșterea eficienței generale a companiei, prin corecta dimensionare, informare și motivare a personalului societății;
- ✓ Instruirea permanentă a personalului, pentru creșterea gradului de profesionalism;
- ✓ Crearea unui mediu favorabil în companie și sprijinirea angajaților în a-și dezvolta capacitatea de a folosi tehnici și proceduri moderne prin oferirea de oportunități materiale și cursuri de perfecționare;
- ✓ asigurarea finanțării pregătirii profesionale, de 0,5% din fondul de salarii.
- ✓ Implementarea unui sistem de evaluare a performanței angajaților.

### **4. Orientarea către client**

#### *Direcții de acțiune:*

- ✓ Preocupare permanentă pentru creșterea gradului de încredere al clienților și pentru asigurarea unei transparențe legate de acțiunile întreprinse;
- ✓ Îmbunătățirea continuă a relației cu clienții prin dezvoltarea și diversificarea mijloacelor de comunicare, informare și consultanță;
- ✓ Menținerea unui dialog permanent cu societățile comerciale, clienții/potențialii clienți.
- ✓ Informarea permanentă a opiniei publice asupra activității societății S.C.Termoservice S.A.
- ✓ 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.

### **5. Asigurarea continuității prestării serviciului de administrare a condominiilor cantitativ și calitativ**

#### *Direcții de acțiune:*

- ✓ Siguranța în exploatare;
- ✓ Asigurarea continuității și calității serviciului;
- ✓ Accesibilitatea prețurilor la consumator;

- ✓ Respectarea activității de distribuție și furnizare a energiei termice, a reglementarilor și legislației aplicabile;
- ✓ Promovarea sistemului centralizat de energie termică.

**6. Buna guvernare corporativă prin armonizarea practicilor manageriale și de administrare cu principiile guvernării corporative**

*Direcții de acțiune:*

- ✓ supraveghere și raportare eficace cu privire la managementul activităților operaționale și financiare ale societății și la sistemele sale de control intern;
- ✓ managementul riscului;
- ✓ stabilirea și implementarea unor politici de transparență și comunicare;
- ✓ stabilirea și revizuirea politicilor de remunerare.

**7. Grija pentru mediu:**

*Direcții de acțiune:*

- ✓ gestionarea rațională a resurselor naturale;
- ✓ promovarea în rândul asociațiilor de proprietari a politicilor privind energia curată și eficiența energetică în vederea susținerii unei economii cu emisii scăzute de carbon prin instalarea/modernizarea de noi capacități de cogenerare a energiei electrice (prin instalarea/modernizarea de noi capacități de cogenerare de înaltă eficiență obținându-se economii în consumul de energie primară);
- ✓ eliminarea aspectelor cu impact negativ asupra mediului;
- ✓ achiziția unor produse, materii prime și materiale ecologice și/sau cu un impact minim asupra mediului, precum și importul/dezvoltarea unor tehnologii de lucru care să aibă în vedere mediul înconjurător;
- ✓ implementarea eficientă a tehnologiilor moderne conform standardelor europene;
- ✓ conștientizarea populației în vederea selectării la sursă a materialelor reciclabile va fi promovată ca măsură orizontală de educație și conștientizare pe probleme de mediu;
- ✓ sprijinirea asociațiilor de proprietari în ceea ce privește menținerea și refacerea ecosistemelor degradate (plantări de arbori, gazon, etc.).

**V. Încadrarea întreprinderii publice în categoria întreprinderilor publice care îndeplinesc obligații de serviciu public.**

**Prezentarea generală și domeniul de activitate al Societății Termo Service S.A.:**

Societatea Termo-Service S.A. nu face parte din categoria întreprinderilor publice care îndeplinesc obligații de serviciu public.

Societatea Termo-Service S.A., persoană 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.

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

Societatea TERMO-SERVICE IAȘI S.A. fost înființată prin HCL nr.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.

#### **Structura acționariatului:**

Capitalul social al Societății Termo-Service S.A. este deținut în proporție de 100% de Municipiul Iași care are calitate de acționar unic.

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 guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, 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.

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.

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 exercitiului 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.

Societatea are ca activitate principală prestarea serviciilor de administrare a condominiilor pe bază de tarife sau contract (cod CAEN 6832).

Societatea Termo-Service 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.

Activitățile secundare pe care societatea le desfășoară sunt: 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, furnizarea de abur și aer condiționat, producția de energie electrice; ransportul energiei electrice; distribuția energiei electrice; comercializarea energiei electrice; producția gazelor; distribuția combustibililor gazoși prin conducte.

Prin Hotărârea Consiliului Local Iași nr. 165/23.06.2021 a fost aprobat contractul de asociere între UAT Municipiul Iași și Termo-Service S.A. având unic acționar autoritatea locală 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.

Urmare a contractului de asociere, activitatea operațională a societății se desfășoară pe două divizii: Divizia Administrare și Divizia Termoficare.

## **1. Divizia Administrare**

### Atribuții generale:

- a) prestarea serviciilor de administrare a condominiilor într-o manieră dedicată, în sensul depunerii eforturilor rezonabile pentru asigurarea calității optime a acestora, în limitele și condițiile de calitate, legalitate, inclusiv de securitate a muncii, așa cum sunt prevăzute în contractul de administrare.

- b) gestionează, separat pentru fiecare asociație, bunurile materiale și fondurile bănești ale asociației, conform hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv;
- c) efectuează formalitățile necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea condominiului, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- d) propune bugete anuale și prognoze pe termen mediu în care trebuie să includă sumele achitate, lucrările de întreținere și lucrările de reabilitare și îmbunătățire, sumele necesare din fondurile asociației, alte cheltuieli previzibile și o estimare generală a cheltuielilor asociației de proprietari;
- e) gestionarea, în raport de competențe, a modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice.

Atribuții specifice:

**Asigurarea managementului financiar** al condominiului unității locative comune prin buna funcționare a Asociației de Proprietari este condiționată de un management financiar performant și în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Pentru atingerea unui astfel de deziderat, managementul financiar trebuie să îndeplinească următoarele funcțiuni:

- a) gestionarea bunurilor și fondurilor bănești, conform O.M.F.P. nr.3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;
- b) întocmirea listelor lunare de plată, privind cheltuielile de întreținere ale condominiilor;
- c) încasarea, în locuri specifice, a cotelor de contribuție a proprietarilor/chiriașilor, la cheltuielile curente ale condominiilor;
- d) calcularea și încasarea penalizărilor conform sistemului aprobat de adunările generale a asociațiilor de proprietari sau chiriași din condominii;
- e) efectuarea plăților către toți furnizorii astfel:
  - funcție de încasările zilnice de la membrii asociațiilor de proprietari sau chiriași, cotele de contribuție la cheltuielile lunare și restanțele achitate de aceștia se vor plăti furnizorilor, la termenele stabilite în contractele de furnizare sau în angajamentele de plată asumate în numele și pentru asociații de către reprezentantul lor legal, astfel încât, asociațiile să nu fie grevate de eventuale penalități sau cheltuieli disproporționate privind comisioanele bancare, asigurând eficiența managementului financiar;
  - funcție de încasările zilnice de la asociațiile de proprietari sau chiriași, penalizările achitate de aceștia se vor plăti furnizorilor, la termenele stabilite în contractele de furnizare sau în angajamentele de plată asumate în numele și pentru asociații de către reprezentanții legali, astfel încât asociațiile să nu fie grevate de cheltuieli disproporționate privind comisioanele bancare, asigurând eficiența managementului financiar;

- f) sesizarea comitetelor executive în vederea somării sau notificării restanțierilor și aplicarea procedurii de recuperare a restanțelor, cu penalizările aferente;
- g) actualizarea, cu avizul comitetului executiv, a fondului de rulment;
- h) întocmirea și păstrarea evidențelor contabile și registrelor asociațiilor de proprietari sau chiriași, specifice managementului financiar, în limitele termenilor;
- i) controlul facturării corecte a consumurilor în funcție de indexul contoarelor de bloc și al contoarelor individuale.
- j) realizarea, pentru taxele judiciare de timbru aferente cauzelor aflate pe rolul instanțelor de judecată, a taxelor de investire cu cereri a tribunalelor și curților de arbitraj judiciar, respectiv cele aferente/presupuse de verificările în registrele publice cadastrale, fiscale sau de evidență a persoanelor, de către societatea Termo-Service S.A., în calitate de administrator al Asociațiilor de proprietari sau chiriași, a plăților, din contul Asociațiilor de proprietari sau chiriași.

**Asigurarea managementului de proprietate** al condominiului unității locative comune prin proprietatea comună din cadrul condominiului are atributul specific de a nu putea fi identificată în mod precis pentru fiecare proprietar în parte, din acest motiv un rol foarte important revine administratorului de condominiu pentru a asigura buna funcționare a instalațiilor și suprafețelor comune. În acest scop managementul de proprietate trebuie să urmărească:

- a) inventarierea tehnică a construcțiilor, întocmind anual un proces-verbal de inventariere, care se aduce la cunoștința reprezentanților legali ai asociațiilor de proprietari sau chiriași;
- b) efectuarea de verificări, urmare a sesizărilor primite de la membrii asociațiilor de proprietari sau chiriași, în vederea înlăturării defecțiunilor apărute la instalațiile aflate în folosință comună și a eliminării pierderilor care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor;
- c) înștiințarea comitetului executiv pentru luarea măsurilor necesare efectuării, la timp și eficient, a lucrărilor de întreținere și reparații;
- d) verificarea existenței contractelor de închiriere între asociațiile de proprietari sau chiriași și persoane fizice sau juridice, care folosesc spații ori elemente din proprietatea comună.
- e) supravegherea execuției lucrărilor de reparații și de întreținere și participarea la recepția lor;
- f) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în condominiu.
- g) verificarea sau avizarea indexului contoarelor de rețea în prezența reprezentantului asociațiilor de proprietari sau chiriași și a reprezentantului furnizorului, precum și a indexului contoarelor individuale;
- h) asigurarea efectuării curățeniei precum și menținerea acesteia la suprafețele comune, astfel:
  - măturarea zilnică a casei scării;
  - spălarea săptămânală, cu apă și detergenți a casei scării;

- alte servicii de curățenie a spațiilor comune din imobil sau altă periodicitate a acestora se vor putea asigura, numai la solicitarea asociațiilor de proprietari sau chiriași și contra cost.
- i) asigurarea curățeniei în spațiile exterioare ale condominiilor, imediat limitrofe acestora, astfel:
  - îngrijirea spațiilor verzi prin tăierea ierbii și toaletarea gardului viu de două ori pe an;
  - curățarea zăpezii de pe aleile și trotuarele aferente condominiilor atunci când este cazul.

**Asigurarea managementului juridic** al condominiului unității locative comune printr-o altă componentă importantă a administrării condominiilor este reprezentată de managementul relațiilor juridice, acestea fiind atât între membrii proprietari și asociația ca formă de organizare juridică, cât și între asociație și terți:

- a) realizarea analizelor de risc juridico-economic a debitorilor, având particularități speciale (persoane juridice aflate în insolvență sau radiate, persoane fizice decedate și cu proceduri succesoriale neinițiate, etc.);
- b) optimizarea procedurilor interinstituționale în scopul facilitării accesului la informații de interes public utile în valorificarea drepturilor legislative ale asociațiilor de proprietari sau chiriași;
- c) consultarea registrelor publice de informații cadastrale în vederea înscrierii de privilegii imobiliare cu rang prioritar pentru debitorii aflați în proceduri executabile, în scopul garantării creanțelor asociațiilor de proprietari sau chiriași la solicitarea Comitetului executiv al Asociației în cauză;
- d) acțiuni de promovare și apărare a intereselor asociațiilor de proprietari sau chiriași administrate, acțiuni ale Municipiului Iași în calitate de locator și acțiuni ale intereselor societății.

## **2. Divizia Termoficare**

Prin Hotărârea Consiliului Local Iași nr.165/23.06.2021 a fost aprobat contractul de asociere nr.76229/09.07.2021 încheiat între UAT Municipiul Iași și Termo-Service S.A. având unic acționar autoritatea locală 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.

Obiectul contractului îl constituie conlucrarea între asociați în vederea asigurării managementului serviciului public de alimentare cu energie termică - producție, transport, distribuție și furnizare în municipiul Iasi pe o durată tranzitorie, până la încheierea unui contract de delegare a gestiunii Serviciului Public cu un nou operator.

Contractul cuprinde următoarele servicii de management necesare desfășurării activităților:

- ✓ managementul activității de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice;
- ✓ managementul activității de mentenanță a sistemului;
- ✓ managementul activității de reparații a sistemului;

- ✓ managementul activității de resurse umane;
- ✓ managementul activității de facturare și încasare;
- ✓ managementul activității de relații cu clienții;
- ✓ managementul activității economico-financiare;
- ✓ managementul activității legate de protecția mediului;
- ✓ managementul activității legate de sănătate și securitate în muncă;
- ✓ finanțarea fără adaosuri comerciale a activităților enumerate mai sus, dacă este cazul;
- ✓ managementul activității de servicii asistență, consultanță și reprezentare în justiție necesare pentru recuperarea debitelor reprezentând facturi neachitate pentru serviciile de furnizare/producție/distribuire a energiei termice/electrice, precum și pentru recuperarea oricăror alte sume rezultate din prestarea serviciilor de management.

Atribuții generale:

- a. executarea activității de management cu profesionalism în conformitate cu buna practică industrială și cu obligațiile asumate prin contractul de asociere;
- b. asigurarea resurselor umane, materialele, instalațiile, echipamentele necesare în activitatea de producție, transport, distribuție și furnizare a energiei termice;
- c. efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu alți furnizori de servicii și urmărirea derulării și realizării acestora;
- d. să ofere toate informațiile necesare și să răspundă la reclamațiile și sesizările utilizatorilor/clientilor;
- e. să întocmească și să transmită la termen toate declarațiile aferente activității de furnizare, producție, distribuție a energiei termice/electrice;
- f. urmărirea derulării contractelor în vigoare privind desfășurarea obiectului asocierii și a respectării obligațiilor contractuale de către contractanții Asocierii-Operator, va propune încheierea de noi contracte și/sau încetarea unor contracte, astfel încât să asigure desfășurarea obiectului asocierii în mod corespunzător.

Atribuții specifice:

- a. consultanța în ceea ce privește activitatea de producție, transport, distribuție și furnizare a energiei termice;
- b. consultanță cu privire la operațiunile necesare respectării cerințelor legale și de reglementare specifice activității de producție, transport, distribuție și furnizare a energiei termice, inclusiv în materie de sănătate, securitate a muncii, protecție a persoanelor și respectare a reglementărilor de mediu;
- c. asistență și suport tehnic pentru realizarea în mod corespunzător a activității de producție, transport, distribuție și furnizare a energiei termice;

- d. monitorizare și de control al funcționării Bunurilor afectate obiectului asocierii;
- e. întreținere și reparații curente ale Bunurilor afectate obiectului asocierii;
- f. facturare, livrare/expediere a facturilor, urmărire a încasării contravalorii Serviciului Public și a energiei electrice comercializate în cadrul activității conexe, încheiere de contracte ;
- g. gestionarea relațiilor cu utilizatorii Serviciului Public și cu entitățile care preiau energia electrică produsă, respectiv asigurarea activității dispeceratelor existente, pregătirea și transmiterea informarilor utilizatorilor în cazul întreruperilor de energie termică programate sau accidentale, monitorizarea reclamațiilor acestora.
- h. ținerea evidențelor contabile și de gestiune în legătură cu Serviciul Public și cu activitatea conexă;
- i. consultanță, asistență juridică și reprezentare în instanță necesare pentru recuperarea debitorilor reprezentând facturi neachitate pentru serviciile de furnizare/producție/distribuire a energiei termice/electrice, precum și pentru recuperarea oricăror alte sume rezultate din prestarea serviciilor de management.

**VI. Modalitatea de asigurare a compensațiilor corespunzătoare sau de plată a obligației de serviciu public de către autoritatea publică tutelară dacă întreprinderea publică trebuie să îndeplinească obligații de serviciu public.**

Activitatea Societății Termo Service S.A. nu face obiectul asigurării de compensații sau plată a obligației de serviciu public de către autoritatea publică tutelară.

**VII. Așteptări în ceea ce privește politica de dividende / vărsăminte din profitul net**

Acționarul unic, Municipiul Iași va urmări pe termen mediu și lung creșterea valorii companiei și implicit a valorii dividendului ca deziderat al oricărui investitor.

**Managementul societății va fi preocupat de menținerea unei structuri solide și robuste de finanțare, care să păstreze în limite confortabile indicatorii de solvabilitate și lichiditate.**

În ceea ce privește politica de dividende, se așteaptă ca aceasta să vizeze îmbunătățirea performanțelor societății în mod constant și obținerea unui profit rezonabil, în condiții economice favorabile.

Politica de dividende va fi una responsabilă, prudentă și predictibilă și care va respecta nevoile de investiții de dezvoltare ale companiei.

Destinația profitului rămas după acoperirea pierderilor este stabilită conform O.G. nr.64/2001 și supusă aprobării Adunării Generale a Acționarilor. Conducerea Societății Termo-Service SA Iași are obligația înștiințării Municipiului Iași, asupra cuantumului vărsămintelor la bugetul local, în termenul prevăzut de legislația în vigoare, în vederea înregistrării acestor creanțe în contabilitatea autorității tutelare.

Societatea are obligația de a declara la organul fiscal competent și de a vira bugetului local, până la termenul prevăzut de legislația în vigoare, sumele reprezentând vărsămintele din profitul contabil rămas după deducerea impozitului pe profit.

Conform prevederilor art.1 din O.G. nr.64/2001 privind repartizarea profitului la societățile naționale, companiile naționale și societățile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat, precum și la regiile autonome, cu modificările și completările ulterioare, profitul contabil rămas după deducerea impozitului pe profit se repartizează pe următoarele destinații, dacă prin legi speciale nu se prevede altfel:

- a. rezerve legale;
- b. alte rezerve reprezentând facilități fiscale prevăzute de lege;
- c. acoperirea pierderilor contabile din anii precedenți, cu excepția pierderii contabile reportate provenite din ajustările cerute de aplicarea IAS 29 „Raportarea financiară în economiile hiperinflaționiste”, potrivit Reglementărilor contabile conforme cu Standardele internaționale de raportare financiară și Reglementărilor contabile armonizate cu Directiva Comunităților Economice Europene nr.86/635/CEE și cu Standardele Internaționale de Contabilitate aplicabile instituțiilor de credit;
  - c<sup>1</sup>. constituirea surselor proprii de finanțare pentru proiectele cofinanțate din împrumuturi externe, precum și pentru constituirea surselor necesare rambursării ratelor de capital, plății dobânzilor, comisioanelor și a altor costuri aferente acestor împrumuturi externe;
- d. alte repartizări prevăzute de lege;
- e. participarea salariaților la profit; societățile naționale, companiile naționale și societățile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat, precum și regiile autonome care s-au angajat și au stabilit prin bugetele de venituri și cheltuieli obligația de participare la profit, ca urmare a serviciilor angajaților lor în relație cu acestea, pot acorda aceste drepturi în limita a 10% din profitul net, dar nu mai mult de nivelul unui salariu de bază mediu lunar realizat la nivelul agentului economic, în exercițiul financiar de referință;
- f. minimum 50% vărsăminte la bugetul de stat sau local, în cazul regiilor autonome, ori dividende, în cazul societăților naționale, companiilor naționale și societăților comerciale cu capital integral sau majoritar de stat;
- g. profitul nerepartizat pe destinațiile prevăzute la lit. a) - f) se repartizează la alte rezerve și constituie sursă proprie de finanțare, putând fi redistribuit ulterior sub formă de dividende sau vărsăminte la bugetul de stat sau local în cazul regiilor autonome.

Cu privire la continuarea re tehnologizării este necesară stabilirea unui echilibru între vărsăminte și politica de reinvestire, precum și alocarea de resurse pentru noi investiții.



Consiliul de administrație va derula analize specifice privind nevoile și oportunitățile de dezvoltare, iar hotărârile adoptate vor sta la baza fundamentării propunerii anuale privind vărsămintele din profinul net, ce vor fi comunicate, în timp util autorității tutelare.

Deciziile consiliului trebuie cântărite în lumina interesului social, precum și a obiectivului de reducere a gradului de îndatorare.

### **VIII. Așteptări privind politica de investiții**

Art.9 din O.G. nr.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, cu modificările și completările ulterioare, prevede, pentru fundamentarea bugetelor de venituri și cheltuieli ale operatorilor economici, următoarele:

- a) respectarea politicii Guvernului și respectiv a unităților administrativ-teritoriale privind îmbunătățirea performanțelor economico-financiare ale operatorilor economici;
- b) respectarea obiectivelor de politică salarială stabilită prin legea anuală a bugetului de stat;
- c) criteriile de performanță specifice și obiectivele cuantificate privind reducerea plăților și creanțelor restante, reducerea pierderilor, creșterea profitului, a cifrei de afaceri, precum și creșterea productivității muncii, prevăzute în contractele de mandat, stabilite în corelație cu strategia de administrare a Consiliului de administrație/Consiliului de supraveghere și a planului de management al directorilor/membrilor directoratului operatorilor economici;
- d) programele de achiziții de bunuri și servicii pentru desfășurarea activității, fundamentate pe baza posibilităților reale de plată a acestora;
- e) programele de investiții și dotări, fundamentate în limita surselor legale de finanțare a acestora;
- f) programele de reducere a plăților/creanțelor restante.

Obiectivul general al procesului actual de dezvoltare este de a crea un cadru instituțional și legal, solid și sustenabil, care să asigure structura de implementare pe termen lung a investițiilor planificate de societate.

Autoritatea publică tutelară solicită ca proiectele de investiții proprii de dezvoltare identificate și incluse în cadrul Programului anual și multianual de investiții înaintat de către Consiliul de Administrație spre aprobare Adunării Generale a Acționarilor și Autorității Publice Tutelare să aibă în vedere prevederile documentelor strategice de dezvoltare ale Municipiului Iași. Acționarul unic se așteaptă la realizarea unei politici de investiții adecvate, ținând cont de faptul că activitatea societății se desfășoară într-un mediu concurențial și competitiv. În acest sens, planul de investiții propus trebuie să ducă la îndeplinirea obiectivelor prevăzute în planul de administrare precum și a indicatorilor financiari și nefinanciari aprobați.

Planul de investiții se va fundamenta pe baza unor studii tehnico-economice și de oportunitate, care să asigure eficiența economică a acestor investiții precum și potențialul câștig al acționarului. Politica de investiții trebuie corelată cu obiectivele strategice de dezvoltare ale Municipiului Iași în scopul modernizării și îmbunătățirii serviciilor prestate.

În vederea eficientizării activității cu privire la politica de investiții a societății, este oportun a se lua în calcul o serie de măsuri, precum:

**Modernizarea și îmbunătățirea serviciilor prestate:**

- a) creșterea calității și diversificarea serviciilor prestate;
- b) creșterea numărului de clienți;
- c) acțiuni preventive și de diminuare a celor corective (măsuri) ca urmare a sesizărilor și feedbackului primit;
- d) informarea corectă și cuprinzătoare a clienților;
- e) asigurarea dezvoltării durabile și creșterea flexibilității organizației;
- f) extinderea ariei de operare și diversificarea ofertei de servicii către clienți;
- g) îmbunătățirea serviciilor din punct de vedere al calității prin dezvoltarea și introducerea de tehnologii performante de tip smart Sisteme BMS (Building Management System:
  - ✓ Tehnologia de automatizare a sistemelor principale ale clădirii (climatizare HVAC „Heating, Ventilation, Air Conditioning”, energie, ITC, securitate, iluminat, siguranță);
  - ✓ Senzori de temperatură;
  - ✓ Senzori de umiditate;
  - ✓ Contoare inteligente (smart meters);
  - ✓ Termostate inteligente;
  - ✓ Supraveghere video cu capacitate de prelucrare automată a imaginilor;
- h) continuarea derulării programelor de investiții și dezvoltare;
- i) promovarea unui sistem de intervenții de urgențe la avarii pentru cele 550 de asociații de proprietari cu care sunt încheiate contracte de colaborare;
- j) implementarea unei strategii de consolidare a relațiilor cu clienții - Strategia dedicată relațiilor cu clienții va promova următoarele valori: creșterea nivelului de încredere al clienților în calitatea serviciilor și produselor oferite, optimizarea procesului de comunicare dintre Societatea Termo-Service S.A. și beneficiari, respectiv monitorizarea permanentă a opiniei beneficiarilor și a cetățenilor Municipiului Iași;
- k) înființarea unui birou de mediere a conflictelor între Asociațiile de Proprietari și Societățile care oferă utilitățile;
- l) înființarea unei divizii de curățenie;
- m) implementarea programului de dezvoltare a sistemului de control intern managerial;

- n) deschidere către cetățean prin stabilirea unui plan anual de dezbateri între Asociațiile de Proprietari și Societățile care oferă utilitățile;
- o) sprijinirea Asociațiilor de proprietari pentru a putea accesa fonduri europene pentru reabilitarea termică a blocurilor;
- p) promovarea în rândul Asociațiilor de proprietari a politicii privind păstrarea, promovarea și trecerea la sistemul centralizat de încălzire motivat de randamentul ridicat și prețul scăzut al căldurii;
- q) Îmbunătățirea Registrului riscurilor (pentru fiecare structura funcțională în parte, cu menționarea obiectivelor definite SMART, a riscurilor asociate, acțiunilor de atenuare a riscurilor și termenelor/ responsabilităților privind monitorizarea acestora).

**IX. Dezideratele autorității publice tutelare cu privire la comunicarea cu organele de administrare și conducere ale Societății Termo-Service S.A.**

Comunicarea dintre organele de administrare și conducere ale Societății Termo - Service S.A. și Autoritatea publică tutelară ca acționar unic, se va face conform prevederilor O.U.G. nr. 109/2011 *privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare precum și 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.*

În cadrul comunicării sunt incluse și rapoartele pe care membrii consiliului de Administrație trebuie să le întocmească la termenele stabilite prin lege, statut, contracte de mandat și/sau plan de administrare.

În cazul devierii de la îndeplinirea obiectivelor și a indicatorilor de performanță stabiliți în contractele de mandat, membrii Consiliului de Administrație au obligația de a notifica în scris autoritatea publică tutelară și acționarii, cu privire la cauzele care au determinat devierea și impactul asupra obiectivelor și indicatorilor de performanță.

Notificarea se va transmite în termen de cel mult 10 zile de la apariția cauzei ce a stat la baza devierii sau atunci când membrii Consiliului de Administrație constată devierea sau potențialul ei de realizare. Principalul mijloc de comunicare între autoritatea tutelară și întreprinderea publică, încă din faza procesului de selecție al membrilor Consiliului de Administrație, îl reprezintă Scrisoarea de așteptări, document care se reflectă în Declarația de Intenție, Planul de Administrare și Contractul de Mandat. De asemenea, indicatorii de performanță financiari și nefinanciari anexați contractelor de mandat ale administratorilor sunt derivați din așteptările specifice ale acționarului, exprimate în scrisoarea de așteptări.

În general, fluxurile de comunicare într-o întreprindere publică respectă următoarea ierarhie: Autoritatea Publică Tutelară/Adunarea Generală a Acționarilor, Consiliul de Administrație și Director, raportarea urmând și ea aceeași ierarhie.

## **X. Așteptări privind calitatea și siguranța serviciilor**

Autoritatea publică tutelară este conștientă de importanța societății precum și calitatea siguranței și serviciilor prestate/asigurate de către aceasta către terți. În consecință, se recomandă/se solicită Consiliului de administrație ca împreună cu conducerea executivă să se asigure că le sunt furnizate informații în timp real cu privire la gradul de satisfacție a beneficiarilor serviciilor societății, în vederea fundamentării deciziilor.

Societatea va manifesta o preocupare continuă pentru obținerea satisfacției clienților/beneficiarilor săi, prin controlarea activităților și proceselor din cadrul societății, cu scopul de a spori eficiența și eficacitatea cu care se răspunde solicitărilor și cerințelor înaintate de către aceștia.

În acest context, compania va implementa un sistem de management integrat al calității, mediului, sănătății și securității ocupaționale în conformitate cu cerințele standardelor de referință urmărind în continuare:

- ✓ creșterea eficienței prin reducerea pierderilor;
- ✓ anticiparea cerințelor clienților și, implicit, îmbunătățirea imaginii companiei;
- ✓ îmbunătățirea calității serviciilor;
- ✓ consecvență în aplicarea noilor tehnologii implementate sau în curs de implementare;
- ✓ creșterea eficienței interne printr-o mai bună organizare a muncii;
- ✓ îmbunătățirea planificării și ținerii sub control a proceselor și, implicit, creșterea productivității și reducerea costurilor.

Managementul mediului dă posibilitatea oricărei organizații sau unitate de afaceri să controleze impactul asupra mediului a activităților, produselor și serviciilor. Un sistem de management al mediului efectiv poate reduce impactul activităților umane asupra mediului, poate identifica oportunitățile de reducere a costurilor precum și reducerea riscurilor de contaminare a mediului.

## **XI. Etică, integritate și guvernare corporativă**

În vederea asigurării unei culturi de etică și conformitate și a unui sistem de guvernare adecvat, a promovării valorilor și principiilor care asigură o bună conduită în relație cu toate părțile interesate și păstrarea unei bune reputații pe piață, membrii organului de conducere vor trebui să asigure îndeplinirea permanentă a următoarelor cerințe:

- ✓ deținerea de competență și experiență profesională, precum și o bună reputație și integritate pe tot parcursul deținerii funcției;
- ✓ asigurarea cerințelor guvernării corporative: structura organizatorică transparentă și adecvată, alocarea adecvată și separarea corespunzătoare a responsabilităților;
- ✓ administrarea corespunzătoare a riscurilor/managementul riscurilor, adecvarea politicilor și strategiilor, precum și a mecanismelor de control intern, asigurarea unui sistem eficient de comunicare și de transmitere a informațiilor, aplicarea unor proceduri operaționale solide care

să împiedice divulgarea informațiilor confidențiale;

- ✓ menținerea standardelor etice și profesionale pentru a asigura un comportament profesional și responsabil la nivelul entității reglementate în vederea prevenirii apariției conflictelor de interese (Cod de Etică, Politica privind administrarea conflictelor de interese);
- ✓ îndeplinirea cerințelor de competență și onorabilitate prevăzute de reglementările aplicabile;
- ✓ evitarea conflictelor de interese (să se asigure în permanență că interesele lor personale sau profesionale - directe sau indirecte nu sunt în conflict cu interesele societății și să se asigure că procedurile și controalele implementate la nivelul societății sunt adecvate pentru identificarea, raportarea și gestionarea corespunzătoare a conflictelor de interese actuale și potențiale).

Așteptările autorității publice tutelare în domeniul eticii, integrității și guvernantei corporative au drept fundament câteva valori și principii care trebuie să guverneze comportamentul etic și profesional al administratorilor:

1. *Etica managerială*: administratorii societății vor respecta Codul de Etică adoptat, în termen de 90 de zile de la data numirii lor, cod care se publică, prin grija președintelui consiliului, pe pagina proprie de internet a societății în 48 de ore de la adoptare și se revizuieste anual, dacă este cazul, la propunerea auditorului intern, la data de 31 mai a fiecărui an. Administratorii vor lua și aplica decizii cu impact asupra angajaților, ținând cont de recompensarea identică pentru contribuție identică, un principiu universal de etică managerială. În plus, aceștia vor acționa întotdeauna în favoarea intereselor societății, dezideratul autorității tutelare în domeniul eticii fiind acela al creării unui sistem permanent de monitorizare și control de către consiliul de administrație în vederea respectării codului de etică la nivelul societății.
2. *Profesionalismul*: toate atribuțiile de serviciu care revin administratorilor societății trebuie îndeplinite cu maximum de eficiență și eficacitate, la nivelul de competență necesar și în cunoștință de cauză în ceea ce privește reglementările legale; administratorii vor face toate diligențele necesare pentru creșterea continuă a nivelului de competență la nivelul societății;
3. *Imparțialitatea și nediscriminarea*: principiu conform căruia administratorii sunt obligați să aibă o atitudine obiectivă, neutră față de orice interes politic, economic, religios sau de altă natură, în exercitarea atribuțiilor funcției; administratorilor le este interzis să solicite sau să accepte, direct ori indirect, vreun avantaj ori beneficiu moral sau material, sau să abuzeze de funcția pe care o dețin;
4. *Libertatea de gândire și de exprimare*: principiu conform căruia administratorul poate să-și exprime și să-și fundamenteze opiniile, cu respectarea ordinii de drept și a bunelor moravuri;
5. *Onestitatea, cinstea și corectitudinea*: principiu conform căruia administratorul în exercitarea mandatului trebuie să respecte, cu maximă seriozitate, legislația în vigoare;
6. *Deschiderea și transparență*: principiu conform căruia activitățile administratorilor, în

exercitarea mandatului sunt publice;

7. *Confidențialitatea*: principiu conform căruia administratorul trebuie să garanteze confidențialitatea informațiilor care se află în posesia sa.
8. *Prudența*: principiul independenței exercițiului, în vederea evitării unei supraevaluări sau subevaluări a oricărei situații care s-ar putea răsfrânge asupra actului decizional;
9. *Obiectivitatea*: principiul care obligă organele de conducere să aibă abilitățile profesionale corespunzătoare și necesare emiterii celor mai bune decizii în interesul Societății Termo Service S.A.

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr.109/2011 privind governanța corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, activitatea organelor de administrare și conducere trebuie să fie transparentă și accesibilă, garantând o bună comunicare.

Controlul intern managerial este un proces la care participă tot personalul societății, inclusiv Consiliul de Administrație, conceput să furnizeze o asigurare rezonabilă privind realizarea următoarelor obiective:

- a) desfășurarea activității în condiții de eficiență și rentabilitate;
- b) controlul adecvat al riscurilor care pot afecta atingerea obiectivelor societății;
- c) furnizarea unor informații corecte, relevante, complete și oportune structurilor implicate în luarea deciziilor în cadrul societății și utilizatorilor externi ai informațiilor;
- d) protejarea patrimoniului;
- e) conformitatea activității societății cu reglementările legale în vigoare,
- f) realizarea, la un nivel corespunzător de calitate, a atribuțiilor societății, stabilite în concordanță cu propria ei misiune, în condiții de regularitate, eficacitate, economicitate și eficiență;
- g) protejarea fondurilor publice împotriva pierderilor datorate erorii, risipei, abuzului sau fraudei;
- h) respectarea legii, a reglementărilor și deciziilor conducerii;
- i) dezvoltarea și întreținerea unor sisteme de colectare, stocare, prelucrare, actualizare și difuzare a datelor și informațiilor financiare și de conducere, precum și a unor sisteme și proceduri de informare publică adecvată prin rapoarte periodice.

În materia eticii, integrității și a governanței corporative, administratorii au următoarele competențe și obligații: de elaborare a Codului de etică și de respectare a acestuia;

- ✓ de denunțare a conflictelor de interese, definite conform legislației în vigoare și conform reglementărilor interne ale Societății;
- ✓ de tratare cu discreție a informațiilor cu caracter confidențial, astfel încât societatea, autoritatea publică tutelară și acționarii să nu fie prejudiciați ca urmare a comportamentului neprofesionist și indiscret al administratorului;
- ✓ de deținerea și menținerea unei reputații profesionale excelente;

- ✓ în cazul începerii urmăririi penale pentru oricare dintre administratori, pentru infracțiunile prevăzute la art.6 din Legea nr.31/1990 a societăților, republicată, cu modificările și completările ulterioare, mandatul acestuia se va suspenda de drept la data trimiterii în judecată, fără a fi necesare alte notificări.

În ceea ce privește organizarea comitetelor, administratorii au următoarele competențe și obligații:

- ✓ Comitetul de nominalizare și remunerare formulează propuneri pentru funcția de membru în noul consiliu de administrație, elaborează și propune consiliului de administrație procedura de selecție a candidaților pentru funcțiile de director și pentru alte funcții de conducere, recomandă consiliului de administrație candidații pentru funcțiile enumerate, formulează propuneri privind remunerarea directorilor și a altor funcții de conducere.
- ✓ Comitetul de audit îndeplinește atribuțiile prevăzute la art.65 din Legea nr.162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare.
- ✓ În cazul întreprinderilor care sunt administrate în sistem unitar Comitetul de nominalizare și remunerare și Comitetul de audit sunt formate din administratori neexecutivi. Cel puțin unul dintre membrii fiecărui comitet este independent.
- ✓ Întreprinderea va stabili prin actul constitutiv sau regulament intern modul de funcționare și procedura de adoptare a deciziilor în cadrul comitetelor consultative.

În ceea ce privește colaborarea dintre Consiliul de Administrație și auditori, auditorii interni raportează direct consiliului de administrație.

În ceea ce privește colaborarea dintre Consiliul de Administrație și directori, modul de organizare a activității directorului general se stabilește prin decizia consiliului de administrație, atribuțiile și răspunderile fiind cuprinse în Regulamentul de Organizare și Funcționare al societății. Fiecare administrator poate solicita directorului general informații cu privire la conducerea operativă a societății, acesta din urmă punând la dispoziție, de îndată, documentele solicitate.

Directorul general va informa consiliul de administrație în mod regulat și cuprinzător atât asupra operațiunilor întreprinse cât și a celor avute în vedere precum și asupra tuturor neregulilor constatate cu ocazia îndeplinirii atribuțiilor sale.

## **XII. Așteptări ale autorității publice tutelare privind cheltuielile de capital, reducere de cheltuieli și alte aspecte ale afacerii**

Potrivit prevederilor art. 19 din O.G. nr.71/2002 *privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local*, „cheltuielile curente pentru asigurarea funcționării propriu-zise a serviciilor de administrare a domeniului public și privat și efectuării/prestării activităților edilitar-gospodărești specifice acestora, (...) se asigură prin încasarea de

la utilizatori, pe baza tarifelor, prețurilor sau taxelor locale legal aprobate, a unor sume reprezentând contravaloarea serviciilor furnizate/prestate sau prin alocații bugetare cu respectarea următoarelor condiții:

- a) organizarea și desfășurarea pe principii și criterii comerciale și concurențiale a activităților prestate;
- b) protejarea autonomiei financiare a operatorilor;
- c) reflectarea costului efectiv al furnizării/prestării serviciilor în structura și nivelul tarifelor, al prețului biletelor sau al taxelor locale practicate;
- d) ajustarea periodică a prețurilor, tarifelor și taxelor locale și reflectarea corespunzătoare în nivelul acestora a influențelor generate de majorarea în amonte a unor prețuri și tarife;
- e) recuperarea integrală a cheltuielilor prin tarife sau taxe locale;
- f) acoperirea prin tarife și taxele locale cel puțin a sumelor investite și a cheltuielilor curente de funcționare și întreținere a serviciilor;
- g) calcularea, înregistrarea și recuperarea uzurii fizice și morale a mijloacelor fixe specifice infrastructurii edilitar-urbane aferente acestor servicii prin preț, tarif sau taxa în cazul gestiunii directe și prin redevența în cazul gestiunii delegate.

O.G. nr.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 majoritară*, cu modificările și completările ulterioare, prevede pentru fundamentarea bugetelor de venituri și cheltuieli ale operatorilor economici, conform art.9, alin.1, următoarele:respectarea politicii Guvernului și respectiv a unităților administrativ-teritoriale privind îmbunătățirea performanțelor economico-financiare ale operatorilor economici;

- a) respectarea obiectivelor de politică salarială stabilită prin legea anuală a bugetului de stat;
- b) criteriile de performanță specifice și obiectivele cuantificate privind reducerea plăților și creanțelor restante, reducerea pierderilor, creșterea profitului, a cifrei de afaceri, precum și creșterea productivității muncii, prevăzute în contractele de mandat, stabilite în corelație cu strategia de administrare a Consiliului de administrație și a planului de management al directorilor operatorilor economici;
- c) programele de achiziții de bunuri și servicii pentru desfășurarea activității, fundamentate pe baza posibilităților reale de plată a acestora;
- d) programele de investiții și dotări, fundamentate în limita surselor legale de finanțare a acestora;
- e) programele de reducere a plăților/creanțelor restante.

Așteptările acționarului unic cu privire la cheltuieli sunt următoarele:

- ✓ Aprobarea cheltuielilor viitoare de capital necesare îndeplinirii obiectivelor societății cu respectarea legislației în vigoare privitoare la fundamentarea, aprobarea investițiilor publice,



- respectarea legislației privind achizițiile publice, respectarea dispozițiilor legale referitoare la protecția mediului;
- ✓ Luarea măsurilor necesare pentru achitarea cu prioritate a obligațiilor la bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale, bugetului local;
  - ✓ Luarea măsurilor pentru prevenirea înregistrării plăților restante de către furnizori și implicit înregistrarea de cheltuieli suplimentare (majorări și penalități de întârziere);
  - ✓ Îmbunătățirea procedurilor de colectare a creanțelor pentru asigurarea unui cash flow pozitiv;
  - ✓ Implementarea metodelor corespunzătoare pentru creșterea gradului de satisfacție a clienților, pentru îmbunătățirea serviciilor prestate;
  - ✓ Implementarea măsurilor corespunzătoare pentru reducerea costurilor, creșterea productivității muncii și creșterea performanței societății;
  - ✓ Îmbunătățirea continuă a performanței financiare, operaționale cât și cea de governanță corporativă prin potențiali indicatori de reducere a costurilor, de creștere a productivității muncii, de transparență;
  - ✓ Comunicarea oricărei îngrijorări cu privire la evaluarea ex-post a indicatorilor de performanță, a organelor de administrare și conducere ale întreprinderii publice;
  - ✓ Informarea în timp util a acționarului, cu privire la orice risc de deviere de la performanța propusă. În acest caz administratorii vor prezenta acționarului cuantificarea riscurilor dacă se așteaptă devieri semnificative de la țintele previzionate.

### **XIII. Concluzii**

Scrisoarea de așteptări este documentul de lucru prin care autoritatea tutelară stabilește performanțele așteptate de la organele de administrație și conducere ale întreprinderii publice, precum și politica autorității publice tutelare privind societatea, care are obligații specifice legate de asigurarea serviciului public, pentru o perioadă de cel puțin patru ani.

Consiliul de administrație va elabora Planul de Administrare în corelare cu Scrisoarea de așteptări și va implementa recomandările cuprinse în aceasta, în vederea dezvoltării economice și implicit a asigurării profitabilității societății.

Direcția de dezvoltare a SC Termo-Service SA trebuie să aibă la bază principiile governanței corporative, definite printr-o atitudine responsabilă, profesionistă și etică a societății în raport cu acționarul, clienții, autoritățile publice, organismele de control și salariații.