



TERMO SERVICE

**UNICUL ACȚIONAR MUNICIPIUL IAȘI – CONSILIUL LOCAL
PRIN REPREZENTANȚII LEGALI DESEMNAȚI:**

CÂTEA VIOREL
CHELARU ALEXANDRU

**RAPORT ANUAL PRIVIND ACTIVITATEA ÎNTREPRINDERII
Pentru anul 2024**

Cristin Petronela BALAN– Președinte Consiliu de Administrare

Ema DOMINTE - Membru Consiliu de Administrare

Vasile TIRON - Membru Consiliu de Administrare

Kristian BÂRZU - Membru Consiliu de Administrare

Cristian Gheorghe FILIP - Membru Consiliu de Administrare

CUPRINS

1. Introducere	3
2. Cadrul legal.....	3
3. Prezentarea societății.....	6
4. Cadrul instituțional.....	11
5. Politica de acționariat.....	16
6. Obiectivele politicii de acționariat conform Scrisorii de Așteptări.....	17
7. Indicatorii economico-financiar și nefinanciar, raportați la ținte asumate public prin scrisoarea de așteptări și bugetul de venituri și cheltuieli.....	22
8. Evoluția performanței economice a Societății Termo-Service S.A.....	25
9. Politicile economice și sociale implementate de Societatea Termo-Service S.A.....	26
10. Informații privind principalele resurse necorporale utilizate.....	28
11. Relația cu acționarii și părțile interesate.....	28
12. Comitetele Consultative.....	30
13. Concluzii.....	32

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 - Consiliul Local**, 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:

- Legea nr.15/1990 *privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, cu modificările și completările ulterioare;*
- Legea nr.31/1990 *privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- Legea nr.82/1991, *Legea contabilității, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- Legea nr.114/1996, *Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- Legea nr.544/2001 *privind accesul liber la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;*
- 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;*
- Legea nr.51/2006, *Legea serviciilor comunitare de utilități publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- Legea nr.325/2006, *Legea serviciului public de alimentare cu energie termică, cu modificările și completările ulterioare;*

- *Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 29/2009 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;*
- *Legea nr.134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată cu modificările și completările ulterioare;*
- *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;*
- *Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr.121/2014, Legea privind eficiența energetică, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare;*
- *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;*
- *Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;*
- *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;*
- *O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;*
- *O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*
- *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;*
- *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;

- H.G. nr. 639/2023 *pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;*
- H.G. nr. 842/2022 *privind aprobarea strategiei naționale a locuirii pentru perioada 2022-2050;*
- 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;*
- O.G. nr. 71/2002 *privind organizarea si funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;*
- 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;*
- Ordinul A.N.R.S.C. nr. 91/2007 *pentru aprobarea Regulamentului-cadru al serviciului public de alimentare cu energie termica, cu modificările și completările ulterioare;*
- 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;*
- 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;*
- Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr.3103/2017 *privind aprobarea reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, cu modificările și completările ulterioare;*
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.1058/2019 *privind aprobarea conținutului - cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului;*
- H.C.L.M. Iași nr.145/2001 *privind înființarea Societății TERMO-SERVICE IAȘI S.A.;*
- 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;*

- 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.*
- H.C.L.M Iași nr.414/2021 *prin care se aprobă „Regulamentul privind procedura de atestare a administratorilor de condominii - persoane juridica specializate;*
- Hotărârea Consiliului Local Iași nr. 165/23.06.2021 *prin care 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.*

III. Prezentarea societății Termo-Service SA Iași

Activitatea de administrare imobile este activitatea principală a societății, administrarea financiară (întocmirea listelor de plată, a fișelor individuale, contabilitate), administrarea tehnică (întreținere și reparații cu personal calificat), și administrarea juridică (consilierea și reprezentarea asociațiilor în relațiile juridice, redactarea de acte juridice), oferind o paletă largă de servicii la cel mai mic tarif de pe piața de administrare din Iași, în raport cu activitatea prestată.

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.

3.1 Activitățile operaționale Divizia Administrare:

Activitatea de prestare de servicii de administrare a condominiului unității locative comune are în componență administrarea financiară, tehnică și juridică, urmărindu-se astfel:

a) prestarea serviciilor generale 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.

- b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești;
- c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de utilități și servicii;
- d) facilitarea cunoașterii și respectării, de către membrii ai condominiilor, a regulilor cu privire la proprietatea comună;
- e) gestionarea, în raport de competențe, a modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice.

3.1.1 Managementul financiar al condominiului

Buna funcționare a Asociației de Proprietari este condiționată de un management financiar performant și în conformitate cu prevederile legale în vigoare, astfel că s-a urmărit îndeplinirea următoarelor funcțiuni:

- a) gestionarea bunurilor și fondurilor bănești, conform OMFP 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:
 - în 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;
 - în 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.

3.1.2 Managementul de proprietate al condominiului

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 condominii.
- 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 acestora 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;
- alte servicii de curățenie în spațiile exterioare ale condominiilor sau altă periodicitate a acestora se vor putea asigura, numai la solicitarea asociațiilor de proprietari sau chiriași și contra cost.

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.

3.1.3 Managementul juridic al condominiului

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. Conducerea societății este permanent preocupată de sensibilizarea către plata serviciilor și aducerea cu plată la zi a unui număr cât mai mare de clienți.

Activitatea juridică a societății, în anul 2024 s-a concretizat în:

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

3.2 Activitățile operaționale Divizia Termoficare:

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.

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 /distribuirea energiei termice/electrice, precum și pentru recuperarea oricăror alte sume rezultate din prestarea serviciilor de management aferente intervalului contractului, calitatea procesual activă aparținând Asociatului-Operator.

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

- Sediu Central Termo-Service - Alea 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 - Alea Decebal, Nr. 5, Bl. B3, Parter.
- AC 17 + 18 Tătărași - Str. Vasile Lupu, Nr. 128-130, PT 17 Tătărași
- Atelier Secția Întreținere Reparații Nicolina - Str. Sălciilor, Nr. 18, PT 2 Nicolina.
- Atelier Secția Întreținere Reparații Bularga - Str. Butnari, Nr. 3, PT 6 Bularga.
- CET I Iași – Calea Chisinăului nr. 25 (*punct de lucru deschis ca urmare a încheierii Contractului de Asociere nr. 76229/09.07.2021, astfel cum a fost prelungită valabilitatea prin Actul Adițional nr. 1 din 29.07.2024 ca urmare a adoptării H.C.L. nr. 256/29.07.2024*);
- CET II Holboca Iași - Sat Holboca, Comuna Holboca, Șoseaua Iași-Ungheni, KM 10, jud. Iași (*punct de lucru deschis ca urmare a încheierii Contractului de Asociere nr. 76229/09.07.2021, astfel cum a fost prelungită valabilitatea prin Actul Adițional nr. 1 din 29.07.2024 ca urmare a adoptării H.C.L. nr. 256/29.07.2024*).

IV. Cadrul instituțional

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

Adunarea Generală a acționarilor societății TERMO SERVICE SA, prin Hotărârea nr. 10 din data de 29 mai 2019, pornind de la prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Iași nr. 210 din 24 mai 2019, a desemnat persoanele împuternicite să reprezinte interesele Municipiului Iași în cadrul Adunării Generale a Acționarilor la SC TERMO-SERVICE SA Iași:

- **Coman Ciprian-Andrei**
- **Câtea Viorel**

Adunarea Generală a acționarilor societății TERMO SERVICE SA, prin Hotărârea nr. 24 din data de 24 august 2023, pornind de la prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Iași nr. 318 din 31 iulie 2023 prin care a fost aprobată modificarea art. 1 al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Iași nr. 210 din 24 mai 2019, a hotărât înlocuirea domnului Coman Ciprian-Andrei, în

calitate de reprezentant al Municipiului Iași în cadrul Adunării Generale a Acționarilor, cu **dl. Chelaru Alexandru.**

Având în vedere prevederile O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, la data de 19.07.2023, Adunarea Generală a Acționarilor, analizând rezultatul final al procedurii de selecție a membrilor Consiliului de Administrație a numit pentru un mandat de 4 ani, un nou Consiliu de Administrație al Societății Termo-Service S.A. având următoarea componență:

- **Balan Cristina-Petronela**
- **Dominte Ema-Maria**
- **Filip Gheorghe-Cristian**
- **Bârză Kristian**
- **Vasile Tiron**

Consiliul de Administrație, a procedat la alegerea președintelui consiliului din rândul membrilor neexecutivi prin procedura votului tuturor membrilor, fiind desemnată președinte a Consiliului de Administrație **doamna Balan Cristina-Petronela.**

În ședința Consiliului de Administrație din data de 14.07.2023, Consiliul de Administrație numit în funcția de director general începând cu data de 17.07.2023, pentru un mandat de 4 ani, până la 17.07.2027, pe **dl. Aivănoaei Constantin-Alin.**

În cadrul Consiliului de Administrație a fost constituit:

Comitetul de Nominalizare și Remunerare:

- Dna. Balan Cristina Petronela – președinte
- Dl. Tiron Vasile – membru
- Dl. Bârză Kristian - membru

Comitetul de Audit:

- Dna. Dominte Ema-Maria – președinte
- Dl. Tiron Vasile – membru
- Dl. Bârză Kristian – membru

Comitetul de gestionare a riscurilor

- Președinte - Filip Gheorghe Cristian
- Membru, Bârză Kristian
- Membru, Dominte Ema-Maria

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.

Termo-Service, prin grija președintelui consiliului de administrație a publicat pe pagina proprie de internet, pentru accesul acționarilor și al publicului, următoarele documente și informații:

- a) hotărârile adunărilor generale ale acționarilor, în termen de 2 zile lucrătoare de la data adunării;
- b) situațiile financiare anuale, în termen de 2 zile lucrătoare de la data aprobării;
- c) raportările contabile semestriale, în termen de 45 de zile de la încheierea semestrului;
- d) componența consiliului de administrație inclusiv: numele și prenumele fiecărui membru al consiliului de administrație, directorului, CV-uri, data încetării mandatului fiecărui membru al consiliului de administrație, directorului general, statutul fiecărui membru al consiliului de administrație, directorului general, respectiv definitiv sau provizorii, remunerația fiecărui membru al consiliului de administrație, directorului general, inclusiv eventuale bonusuri sau beneficii;
- e) declarațiile de avere și de interese ale fiecărui membru al consiliului de administrație, directorului general, de pe întreaga durată a mandatului;
- f) raportul anual cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și directorului, în cursul anului financiar;

- g) Codul de etică, în 2 zile lucrătoare de la data adoptării, respectiv la data de 31 mai a fiecărui an, în cazul revizuirii acestuia;
- h) procedura prin care s-a făcut selecția membrilor consiliului de administrație, directorului general, precum și revocările din funcțiile respective în ultimii 3 ani și motivele revocărilor;
- i) scrisoarea de așteptări;
- j) contractul de mandat;
- k) bugetul pentru investiții în fiecare dintre ultimii 3 ani financiari;
- l) cheltuielile totale cu personalul în ultimii 3 ani (inclusiv salarii, sporuri, bonusuri, traininguri sau formare profesională, decontări și alte beneficii);
- m) datoriile întreprinderii publice către bugetul de stat, către instituții de creditare și către parteneri comerciali, cu mențiunea pentru fiecare categorie cât la sută este reprezentat de restanțe de plată;
- n) raportul anual agregat pe pagina web a întreprinderii;
- o) raportul de audit extern.
- p) situațiile financiare anuale și raportările contabile semestriale, rapoartele consiliului de administrație sau, după caz, ale consiliului de supraveghere și raportul de audit anual sunt păstrate pe pagina de internet a întreprinderii publice pe o perioadă de cel puțin 3 ani, după aprobarea acestora.

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 unitatile 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 2024 Consiliul de Administrație s-a întrunit lunar în cadrul ședintelor ordinare și a emis un număr de 130 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 raportului Comitetului de gestionare a riscurilor privind analiza activității semestrului II;
- ✓ Aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli și a listei de investiții pe anul 2024;
- ✓ 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 și a Comitetului de gestionare a riscurilor;
- ✓ Aprobarea rapoartelor semestriale ale Consiliului de Administrație;
- ✓ 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 2023, 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 2023;
- ✓ Aprobarea Raportului de evaluare a activității directorului;
- ✓ Avizarea Raportului de evaluare a activității administratorilor;
- ✓ Avizarea Raportului privind activitatea Societății TermoService S.A. în anul 2023;
- ✓ Modificarea organigramei, a nomenclatorului de constituire compartimente și a regulamentului intern al societății;

În anul 2024 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 2024;
- ✓ Aprobarea indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari pentru membrii executivi și neexecutivi ai Consiliului de Administrație;
- ✓ Aprobarea componentei variabile aferenta anului 2023, 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 2023;
- ✓ Aprobarea repartizării profitului net pentru anul 2023;
- ✓ 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 2023;
- ✓ Modificarea Listei Investițiilor pentru anul 2024;
- ✓ Aprobarea criteriilor privind acordarea a componentei variabile a indemnizației pentru membrii executivi și neexecutivi ai Consiliului de Administrație;
- ✓ Aprobarea modificării prețului practicat de societate pentru serviciile de curățenie și administrare prestate asociațiilor de locatari/proprietari;

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 **10,676** 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 10,676 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

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.

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 urmărește 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.

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.

Obiectivele întreprinderii publice Termo Service S.A.

Consiliul de Administrație împreună cu conducerea executivă și-au asumat următoarele obiective strategice:

1. Desfășurarea activității societății în condiții de eficiență economică:

- ✓ Asigurarea profitabilității activității de prestare de servicii de administrare a condominiilor;
- ✓ Menținerea portofoliului de clienți;
- ✓ Eficiența și eficacitate în utilizarea fondurilor proprii și atrase;
- ✓ Optimizarea costurilor de producție a energiei termice prin re tehnologizarea sau modernizarea echipamentelor de producție astfel încât atingerea performanțelor dorite și a nivelului serviciilor cerute de consumatori să 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 contacte 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. 639/2023 *pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a*

Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, 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:

- ✓ 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

- ✓ 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

- ✓ 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:

- ✓ 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 guvernanță corporativă prin armonizarea practicilor manageriale și de administrare cu principiile guvernanței corporative

- ✓ 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:

- ✓ 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.).

VII. Indicatorii economico-financiari și nefinanciari, raportați la ținte asumate public prin scrisoarea de așteptări și bugetul de venituri și cheltuieli

Indicatorii cheie de performanță anexă la contractul de mandat al administratorilor, au fost negociați și stabiliți în conformitate cu prevederile HG nr. 639 din 28.07.2023 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă.

Pentru o abordare echilibrată a evaluării performanței și a componentei variabile, ponderile indicatorilor cheie de performanță au fost stabiliți conform modelului de mai jos:

- 25-50% I.C.P. Financiari,
- 10-25 % I.C.P. Operationali,
- 5-25% I.C.P. Orientati catre servicii publice,
- 10-25% I.C.P. Responsabilitati specifice activitati de guvernanta corporativa.

Gradul de îndeplinire a indicatorilor de performanță pentru monitorizarea performanței Consiliului de Administrație, stabiliți în contractul de mandat, la sfârșitul lunii decembrie 2024, se prezintă astfel:

Nr crt	Titlu	Formula de calcul	UM	Pondere	Valori propuse	Realizat
1	Rata cheltuielilor de capital	$\frac{\text{Cheltuieli de capital}}{\text{Total active}} * 100$	%	10%	≥ 1	2,57
2	Rata lichidității curente	$\frac{\text{active curente} - \text{stocuri}}{\text{datoriile curente}}$	Nr.	10%	≥ 1	2,69
3	Rata de rotație a creanțelor	Cifra de afaceri neta / (Creanțe la încep. Per.(T0) + Creanțe la fin. per. (T1)) / 2	Nr. rot.	10%	≥ 1	7,74
4	Rentabilitatea activelor	Rentabilitatea activelor = Profitul net / Total active	%	10%	≥ 2	16,72
5	Rata de plata a dividendelor	$\frac{\text{Dividende plătite}}{\text{Profit net}}$	%	10%	≥ 50	54,40
6	Frecvența totală a vătărilor înregistrate	$\frac{\text{Nr. accid. înreg. x } 1.000.000}{\text{Nr. tot. ore lucrate angajați}}$	Nr.	10%	$\leq 0,42$	0,00
7	Rata cadrelor superioare de conducere de sex feminin t	Numărul cadrelor superioare de conducere de sex feminin t / Numărul de cadre superioare de conducere t	Nr.	10%	≥ 8	33,33
8	Scorul satisfacției clienților	Scor de satisfacție clienți = Total număr % evaluări de 4 și 5 obținute (5 este scor maxim) / Total număr de evaluări - 1	%	10%	75	82,19
9	Raportarea la timp a indicatorilor de performanță	Raportarea semestrială a situației indicatorilor de performanță financiari și nefinanțieri și transmiterea către structura de guvernare	%	10%	100	100
10	Numărul de reuniuni ale Consiliului de Administrație	Numărul ședințelor consiliului de administrație = Numărul ședințelor consiliului de administrație susținute de-a lungul anului	0%	10%	6	18

Gradul de îndeplinire a indicatorilor cheie de performanță pentru acordarea componentei variabile, stabiliți în contractul de mandat al directorului general al societății la sfârșitul lunii decembrie 2024, se prezintă astfel:

Nr crt	Titlu	Formula de calcul	UM	Pondere	Valori propuse	Realizat
1	Rata cheltuielilor de capital	$\frac{\text{Cheltuieli de capital}}{\text{Total active}} * 100$	%	10%	≥ 1	2,57
2	Lichiditatea imediată	$\frac{\text{active curente} - \text{stocuri}}{\text{datorii curente}}$	Nr.	10%	≥ 1	2,69
3	Rata de rotatie a activelor	$\frac{\text{Cifra de afaceri neta}}{\text{Val . medie a activelor}}$	Nr. rot.	10%	≥ 1	3,45
4	Rentabilitatea capitalului propriu	$\frac{\text{Profit net}}{\text{Valoare capital propriu}}$	%	10%	≥ 2	31,46
5	Rata de plata a dividendelor	$\frac{\text{Dividende plătite}}{\text{Profit net}}$	%	10%	≥ 50	54,40
6	Frecvența totală a vatămărilor înregistrate	$\frac{\text{Nr. accid. înreg. x1.000.000}}{\text{Nr. tot. ore lucrate angajați}}$	Nr.	10%	$\leq 0,42$	0,00
7	Numărul angajați handicap	Nr. angajați handicap = Nr. angajați cu handicap recunoscuți administrativ	Nr.	10%	≥ 1	3,00
8	Scorul satisfacției clienților	Scor de satisfacție cliențit = Total număr % evaluări de 4 și 5 obținutet (5 este scor maxim) / Total număr de evaluărit-1	%	5%	75	82,19
9	Optimizarea activităților secundare (echipă intervenții/ reparații)	$\frac{\text{nr .interventiirezolvate}}{\text{totalinterventii}} * 100$	%	10%	76	89,81
10	Rata membrilor independenți în Consiliul de Administrație	$\frac{\text{Nr membri neexec și independ CA}}{\text{Nr . total de membri din CA}}$	%	5%	≥ 75	100

11	Numărul de reuniuni ale Consiliului de Administrație	Nr. ședințelor CA = Nr. ședințelor CA susținute de-a lungul anului	Nr.	10%	9	18
----	--	--	-----	-----	---	----

VIII. 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.

Principalii indicatori financiari din bugetul de venituri și cheltuieli:

Denumire indicatori	Realizat 2023	Realizat 2024
Cifra de afaceri	51.557.891	51.036.535
Venituri totale	52.164.329	51.587.554
Venituri din exploatare	51.963.507	51.337.439
Venituri financiare	201	250.115
Cheltuieli totale	49.717.401	48.493.082
1. Cheltuieli pentru exploatare	49.717.387	48.493.082
2. Cheltuieli financiare	-	-
Profit brut	2.446.928	3.094.472
Impozit profit	368.878	439.932
Numarul mediu de salariați	506	466
Productivitatea muncii	102.695	110.166

Situația financiară a societății la 31 decembrie 2024 se identifică astfel:

- Cifra de afaceri netă – 51.036.535 lei
- Total capitaluri proprii – 8.437.784 lei

- **Profitul net al exercițiului financiar – 2.943.336,65 lei**

Repartizarea profitului realizat în anul 2024

Propunerea de repartizare a profitului net pentru anul 2024 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 31.12.2024..... 2.943.336,65 lei
- Facilități fiscale – impozit profit reinvestit..... 55.370,17 lei
- Rămas de repartizat..... 2.887.966,48 lei
- Provizion privind participarea salariaților la profit..... 288.796,65 lei

Profitul net rămas de repartizat în urma repartizării la alte rezerve a profitului reinvestit scutit, conform Codului fiscal, în sumă de 2.887.966,48 lei a fost repartizat în conformitate cu prevederile OG nr. 64/2001 aprobată prin Legea nr. 769/2001 *cu modificările și completările ulterioare astfel:*

- 50% dividende cuvenite acționarului unic : 1.443.983,00 lei;
- 50% la dispoziția societății, din care:
 - 10% participarea la profit: 288.796,65 lei;
 - 40% fonduri proprii: 1.155.186,83 lei;

IX. Politicile economice și sociale implementate de Societate

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 ȋntelilor 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 si 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;

X. Informații privind principalele resurse necorporale utilizate

Potrivit art.491 (1[^]1) din Reglementările contabile cuprinse în Ordinul 1802/2014 raportăm că resursele necorporale utilizate de societatea Termo-Sevice constau în:

1. programe informatice și softuri de aplicatie, în care se cuprind:
 - programul informatic destinat asociatiilor de locatari;
 - licențe pentru sistemele de operare (server și statii de lucru);
 - licențe pentru evidența financiar contabilă, de resurse umane și calcul salarizare;
 - licențe antivirus și alte softuri de aplicatii necesare prestarii serviciilor;
2. site-ul web al societății si platforma destinată clienților

Activitatea companiei, prin specificul acesteia, depinde în mod fundamental de aceste resurse necorporale, fapt confirmat de ponderea mare a acestora în totalul activelor imobilizate, de 20,08% la 31.12.2024.

Pentru prestarea serviciilor de administrare imobile de către societate este utilizata o aplicatie specializată, destinata asociațiilor de locatari, care este optimizată în mod constant pentru a reduce costurile, spori functionalitatea acesteia și a crește gradul de satisfacție al clienților. In ceea ce privește acesta aplicatie si platforma web, care permit utilizatorilor accesul la informațiilor lor de clienti, se poate afirma fără echivoc ca acestea reprezintă o sursă de creare de valoare adaugată pentru societate.

In aceeași masură softurile și aplicatiile cu ajutorul carora se asigură gestiunea financiar-contabila, de resurse umane și calcul salarizare sunt deasemnea vitale pentru buna desfășurare a activității societății.

Societatea utilizează în activitate si imobilizări necorporale amortizate integral.

XI. Relația cu acționarii și părțile interesate

În relația cu autoritate tuteleră 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. 73/19.07.2023, în următoarea componență:

- Dna. Balan Cristina Petronela – președinte
- Dl. Tiron Vasile – membru
- Dl. Bâzu 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 este format din 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.

Consiliul de Administrație, prin Decizia nr. 74/19.07.2023 a numit Comitetul de Audit având următorii membri:

- Dna. Dominte Ema-Maria – președinte
- Dl. Tiron Vasile – membru
- Dl. Bâzu 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.

Comitetul de Gestionare a riscurilor a fost constituit prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 90/29.08.2024 *privind constituirea Comitetului de Gestionare a riscurilor*.

În cadrul Consiliului de Administrație a fost constituit **Comitetul de Gestionare a riscurilor** prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 90/29.08.2024 privind constituirea Comitetului de Gestionare a riscurilor, având următoarea componență:

- Președinte - Filip Gheorghe Cristian
- Membru, Bâzu Kristian
- Membru, Dominte Ema-Maria

În conformitate art. 34 alin (21) din Ordonanța de urgență 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice atribuțiile Comitetului de gestionare a riscurilor sunt următoarele:

- asigură concordanța activităților de control cu riscurile generate de activitățile și procesele care fac obiectul controlului;
- identifică, analizează, evaluează, monitorizează și raportează riscurile identificate, planul de măsuri de atenuare sau anticipare a acestora, alte măsuri luate de conducerea executivă;
- este responsabil cu măsurarea solvabilității întreprinderii publice, prin raportare la atribuțiile și obligațiile uzuale ale acesteia;

- informează sau, după caz, face propuneri consiliului de administrație, respectiv consiliului de supraveghere.

În cadrul rapoartelor întocmite și adresate Consiliului de administrație, **Comitetul de gestionare a riscurilor** poate formula recomandări privind îmbunătățirea activității de gestionare a riscurilor în cadrul societății.

În exercitarea atribuțiilor menționate, Comitetul de gestionare a riscurilor își realizează obiectivele în principal prin consultarea și verificarea documentelor ce probează îndeplinirea obligațiilor referitoare la identificarea, evaluarea și tratarea riscurilor care se pot manifesta în cadrul activităților desfășurate în cadrul societății. Întocmirea de rapoarte adresate Consiliului de administrație și Adunării Generale a Acționarilor.

Comitetul de gestionare a riscurilor reprezintă, în fapt, încă un organism, constituit la cel mai înalt nivel al conducerii societății, respectiv în cadrul Consiliului de administrație, cu rol de creștere sau îmbunătățire a tuturor activităților operaționale, administrative și financiare ale societății, oferirea de credibilitate și încredere tuturor persoanelor interesate, inclusive beneficiarilor serviciilor prestate prin faptul că responsabilii societății sunt preocupați și acordă importanța cuvenită riscurilor ce pot perturba continuitatea operațională și financiară a societății. Această asigurare este realizată, în principal, prin activități de verificare/monitorizare a funcționării adecvate a sistemului de control intern și de management al riscurilor existente în cadrul societății, a tuturor activităților care concură la prevenirea apariției și manifestării riscurilor și la luarea de măsuri adecvate pentru ținerea sub control a acestor acțiuni cu potențial perturbator.

XIII. Concluzii

Strategia Societății Termo-Service S.A are la bază viziunea echipei manageriale asupra perspectivelor de evoluție ale Societății, fundamentată pe consolidarea proceselor de dezvoltare, și modernizare inițiate în ultimii ani. În același timp, strategia reflectă politica generală a Consiliului de Administrație și anume aceea de a consolida poziția de lider a Societății Termo-Service S.A. în raport cu celelalte companii de profil similar din România și de a continua să fie un factor de stabilitate pentru angajații săi și totodată pentru cetățeni.

Consiliul de Administrație împreună cu echipa managerială a urmărit execuția Planului de Administrare corelat cu Scrisoarea de așteptări în vederea dezvoltării economice și implicit a asigurării profitabilității societății, 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.

Putem conchide așadar. faptul că indicatorii prezentați în această lucrare reflectă o evoluție favorabilă a activității societății TERMO-SERVICE S.A.. în perioada analizată. activitate ce se desfășoară în condiții de rentabilitate și eficiență.

Cadrul optim pentru îndeplinirea misiunii societății se bazează pe respectarea intereselor acționarului și a tuturor părților implicate în activitatea societății. astfel că. în concordanță cu valorile promovate. au fost respectate liniile directoare ce ghidează societatea în creșterea valorii adăugate și consolidarea încrederii în relația cu părțile interesate.

Președinte Consiliul de Administrație,
Cristina Petronela Balan