



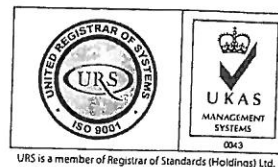
Tîrgu Mureş • România • str. Bartók Béla nr.2/A • Cod postal 540035

J-26-466-1998 • CUI RO10755066

Tel/Fax: 0265-260 375, 0265-236 315, 0365-424508

[www.locativmures.ro](http://www.locativmures.ro) • e-mail: [office@locativmures.ro](mailto:office@locativmures.ro)

Cont RO76 BTRL 0270 1202 1047 49XX Banca Transilvania Tg.Mures



Nr.1936/08.08.2014

## RAPORT DE ACTIVITATE PENTRU ANUL 2013

### Scop , obiective , atribuții și mod de organizare :

SC Locativ SA este societate comercială pe acțiuni , cu personalitate juridică, constituită în baza Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, modificată și completată, desfășurându-și activitatea în baza prevederilor legale și ale actului constitutiv. Societatea a fost înființată în anul 1998 în urma reorganizării Regiei Autonome de Gospodărie Comunală și Locativă Tg.Mureș, în baza OUG nr. 30/1997.

Capitalul social în valoare de 468.965 lei (187.586 acțiuni) este deținut de statul român ca acționar unic – reprezentat de Consiliul Local Municipal Tg.Mureș.

Obiectul principal de activitate al SC LOCATIV SA îl constituie administrarea spațiilor din fondul locativ de stat cu destinație de locuință sau cu alte destinații , potrivit Contractului de Concesiune și a protocolului încheiat cu Primăria municipiului Tg.Mureș, având ca atribuții specifice : închirierea de locuințe sau spații cu altă destinație , întreținerea, repararea , verificarea, precum și urmărirea derulării corespunzătoare a contractelor încheiate.

La data de 31.12.2013 entitatea avea în administrarea 1304 locuințe din care : 331 locuințe ANL, 762 locuințe sociale, 211 locuințe naționalizate, precum și 210 spații cu altă destinație decât cea de locuințe.

### Conducerea Societății :

Organul de decizie al societății comerciale este Adunarea Generală a Acționarilor – AGA, conducerea operativă este realizată de Directorul General care reprezintă și angajează societatea comercială în relațiilor cu terții și este subordonat Consiliului de Administrație.

**Adunarea Generală a Acționarilor – AGA** are în principal următoarele atribuții :

- Examinează, aprobă sau modifică bilanțul contabil și contul de profit și pierderi după ascultarea raportului administratorilor
- Alege administratorii și cenzorii, le stabilește renumerația.
- Se pronunță asupra gestiunii administratorilor
- Aprobă asocierea sau participarea societății în alte societăți , cu parteneri români, sau străini
- Aprobă politica economică și comercială a societății , inclusiv tarifele de pornire a licitațiilor , precum și cele fixe în cazul atribuirii directe prin repartiție.
- Aprobă anual lista obiectivelor de investiții

**Administrarea societății :**

Administrarea societății este asigurat de **Consiliului de Administrație** – mandatat pentru 4 ani, constituit din 5 membrii desemnați de Adunarea Generală a Acționarilor – AGA.

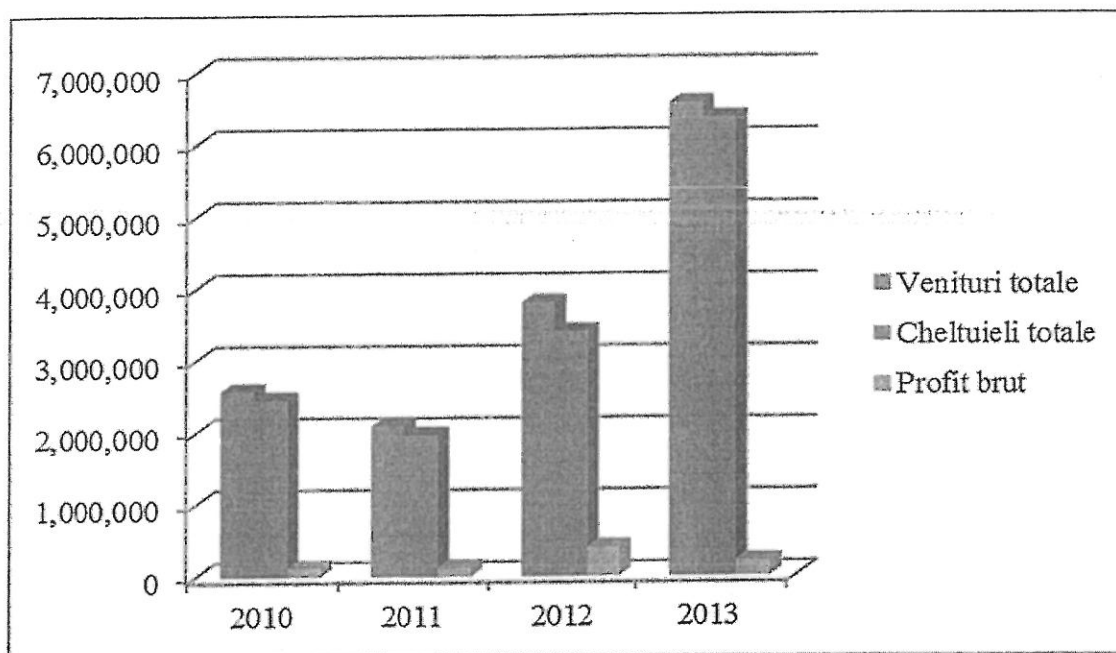
**Consiliului de Administrație** are în principal următoarele atribuții :

- Aprobarea Regulamentului de ordine interioară, Regulamentului de organizare și funcționare al societății , și negocierea , conform legii, a Contractului colectiv de muncă.
- Stabilirea organigramei societății, aprobarea angajarea și concedierea funcționarilor, stabilirea drepturilor și obligațiilor acestora.
- Stabilirea proiectului bugetul de venituri și cheltuieli al societății
- Urmărește vărsare impozitului pe profit și a dividendelor
- Întocmește și supune spre aprobare AGA , lista obiectivelor de investiții cu finanțare de la bugetul local .
- Propune strategia de durată scurtă , medie și lungă a societății
- Elaborează politica economică, financiară și comercială a societății comerciale

Gestiunea SC Locativ SA este controlată de 3 cenzori , aleși de AGA pe o perioadă de 3 ani - având ca obligații principale supravegherea gestiunii societății și îndeplinirea de către administratori a dispozițiilor legale și a actului constitutiv.

Evoluția principalilor indicatori realizați de SC Locativ SA în perioada 2010-2013 , comparativ cu prevederile din bugetul de venituri și cheltuieli aprobat este redată în tabelul de mai jos :

Nr. crt.	Denumire indicatori		2010	2011	2012	2013	
1	Venituri	Total. din care:	Prevederi	2.650.199	2.289.986	4.910.107	8.595.979
			Venituri realizate	2.578.884	2.089.586	3.801.381	6.557.983
		Venituri din exploatare	Prevederi	2.423.714	2.068.476	4.739.563	8.592.476
			Venituri realizate	2.181.969	1.918.755	3.704.136	6.555.110
		Venituri financiare	Prevederi	90.485	85.510	34.544	3.503
			Venituri realizate	67.765	43.697	12.858	2.873
		Venituri exceptionale	Prevederi	136.000	136.000	136.000	
			Venituri realizate	329.150	127.134	84.387	
2	Cheltuieli	Total din care:	Prevederi	2.482.692	2.198.674	4.514.736	7.979.390
			Cheltuieli efectuate	2.457.037	1.966.429	3.400.610	6.350.130
		Cheltuieli de exploatare	Prevederi	2.397.692	2.115.674	4.440.736	7.979.390
			Cheltuieli efectuate	2.451.379	1.947.798	3.334.826	6.348.924
		Cheltuieli financiare	Prevederi	0	0	0	0
			Cheltuieli efectuate	0	0	0	1.206
		Cheltuieli exceptionale	Prevederi	85.000	83.000	67.000	
			Cheltuieli efectuate	5.658	18.631	65.784	
3	Rezultat brut	Prevederi	157.507	91.312	395.371	616.589	
		Realizat	121.847	123.157	400.771	207.853	
4	Impozitul pe profit	Prevederi	37.999	25.809	73.497	106.651	
		Realizat	11.000	20.773	72.593	38.461	
5	Profitul net al exercitiului	Prevederi	129.508	65.503	321.874	509.937	
		Realizat	110.847	102.384	328.178	169.392	



Din datele prezentate , se observă faptul că SC Locativ SA înregistrează creșteri ale veniturilor totale realizate , în anul 2013 creșterea fiind de 172,5% (+2.755.602 lei), față de finele anului 2012 – datorită veniturilor realizate din vânzarea a 13 apartamente în valoare totală de 1.722.335 lei din imobilul construit ”Bloc P+2E, str. Stelelor , nr. 6 – Tg.Mureș”

Cheltuielile societății au înregistrat , de asemenea creșteri , în anul 2013 creșterea a fost de 186,7% (+2.949.520 lei) față de anul 2012 ca urmare a înregistrării cheltuielilor ocazionate de producerea și furnizarea în sistem centralizat a energiei termice – de 2.636.968 lei, ceea ce a condus la realizarea unui rezultat mai scăzut 2013 – de 207.853 lei , respectiv 51,8% din realizările anului 2012. Potrivit HCL Tg.Mureș nr. 180/13.06.2013 SC Locativ SA a desfășurat activități de producere și furnizare a energiei termice pentru agenți economici , populație și unități de învățământ până la data de 25.09.2013 (data expirării licenței de operare), iar veniturile realizate din aceste activități au fost de 1.944.955 lei. Pierderea generată de producerea și furnizarea de energie termică în sistem centralizat a fost de 692.013 lei.

Ca urmare a aplicării Legii nr.10/2001 în cursul anului 2013 au fost restituite 2 spații către foștii proprietari. În prezent în administrarea subscrisei mai sunt un număr de 183 de spații cu altă destinație decât locuință (comerț, ateliere, ONG-uri, ateliere de creație etc.) și 27 de garaje.

Din punct de vedere economic, datorită crizei economice, societatea s-a confruntat cu o dificultate crescută în încasarea chiriilor atât de la persoanele fizice cât și de la agenții economici.

Criza financiară a afectat majoritatea agenților economici. Astfel o parte din chiriași au solicitat diminuarea chiriilor sau eșalonarea datoriilor acumulate pe o perioadă de câteva luni. Ca o soluție la cererile chiriașilor, prin Hotărârea AGA nr.84/2012, s-a aprobat ca tarifele de

închiriere pentru spațiile comerciale și de prestări servicii să nu mai fie indexate trimestrial cu rata de inflație.

În ceea ce privește spațiile cu altă destinație, în exercițiul financiar expirat, chiria percepută pentru spațiile cu profil de comerț a fost cuprinsă între 55,00 și 31,00 lei / mp/ lună , în funcție de zonă, iar pentru cele cu profil de prestări servicii chiria a fost cuprinsă între 31,00 lei și 12,00 lei / mp /lună, în funcție de zonă, la care se adaugă TVA.

Pentru spațiile destinate activităților cu scop nelucrative, respectiv O.N.G. - uri, sedii pentru instituții social - culturale, sedii ale unităților deconcentrate ale ministerelor, sedii de partide, etc. a fost aplicat tariful de 0,63 lei/mp/lună. Acest tarif este foarte mic, față de cheltuielile care se efectuează pentru întreținerea și reparația acestor spații.

În ceea ce privește spațiile cu destinația de locuințe, în anul 2013, ca și în anii anteriori, chiria a fost stabilită și percepută în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 40/1999 și a Hotărârii nr.310/2007. Quantumul scăzut al chiriilor percepute în baza actelor normative menționate mai sus și numărul mare de solicitări de reparații datorate stării precare a fondului locativ preluat în administrare a îngădit foarte mult posibilitatea societății de a realiza un profit substanțial.

În cursul anului 2013 s-au vândut chiriașilor un număr de 9 locuințe construite din fond de stat, naționalizate și nerevendicate, în baza prevederilor Legii nr.112/1995.

Un număr din ce în ce mai mare de chiriași persoane fizice au achitat cu mari întârzieri sau nu au mai achitat chiria, ceea ce a determinat societatea să perceapă penalități de întârziere și să ia măsurile legale de recuperare a acestor sume.

Având în vedere faptul că recuperarea chiriilor restante pe calea instanțelor judecătorești este o procedură îndelungată și dificilă, iar la finalizarea acestora datoriile se acumulează, iar executarea datornicilor este aproape imposibilă, fiind insolvabili, societatea a trecut la vizitarea lunară și somarea directă a chiriașilor în vederea recuperării chiriilor restante. Datorită măsurii de încheia contracte doar pe 6 luni și a somațiilor directe recuperarea restanțelor este mai rapidă și mai puțin costisitoare pentru societate, evitându-se astfel costurile mari cu taxele judiciare.

Oficiul Juridic din cadrul SC LOCATIV SA la data de 31.12.2013 avea un număr de 22 de cauze pe rolul instanțelor judecătorești, din care 19 cauze pentru recuperarea chiriei restante la locuințe și 3 cauze pentru recuperarea chiriei restante la spațiile comerciale, 9 procese în care SC LOCATIV SA are calitatea de pârât sau chemat în garanție, 30 de dosare execuționale, din care 28 de dosare pentru recuperarea chiriei restante la locuințe și 2 dosare pentru recuperarea chiriei restante la spațiile comerciale, și 5 dosare deschise pentru societățile aflate în insolvență, dosare care se află în evidențele societăților specializate (Lichidatori Judiciari).

Societatea a cooperat în această perioadă și cu asociațiile de proprietari, în vederea sprijinirii acestora pentru recuperarea de la chiriașii a restanțelor mari acumulate de aceștia la

plata cheltuielilor de întreținere. Astfel, se poate spune că s-a recuperat cea mai mare parte din restanțele acumulate.

### **Obiectivele și strategii principale**

Investiții propuse a fi realizate prin fonduri europene din cadrul Programului Operațional Regional 2014-2020 :

Reabilitare spații cu altă destinație decât locuințe: Avram Iancu nr.23, Bolyai nr.5, Bolyai nr.18, Parcul Sportiv Municipal nr.4, Gh.Doja nr.9, Trandafirilor nr.1, Trandafirilor nr.38, Revoluției nr.3, Bolyai nr.36 ;

Reabilitare locuințe: Cugir nr.12, Cugir nr.10B, Gh. Doja nr.160A, Cugir nr.12, Hunedoara nr.11, Băneasa nr.8, Sârguinței nr.20, Margaretelor nr.18;

Demararea procedurilor în vederea construirii unui bloc de locuințe convenabile cu apartamente destinate vânzării sau închirierii;

Dezvoltarea activității formației de lucrări energetice prin extinderea prestării de servicii către terțe persoane, instituții, societăți comerciale etc;

Dezvoltarea paletelor de activități prestări servicii pentru târgumureșeni, cum ar fi servicii de reparații ale imobilelor de la zugrăvirea acestora la reparațiile acoperișurilor, reparația și întreținerea instalațiilor;

Optimizarea comunicării cu clienții;

Monitorizarea și analizarea permanentă a sesizărilor și reclamațiilor clienților privind calitatea serviciilor furnizate;

Investigarea periodică a opiniei consumatorilor și utilizarea informațiilor obținute pentru planificarea viitoarelor activități, procese de îmbunătățire și inovare la nivelul serviciilor.

Director general,

Ovidiu Moldovan

