

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

privind rezultatele activității în mandatul 2015-2018, inclusiv al unui membru.

Subsemnatul Ec. Martin Gh. Kacso, membru în Consiliul de Administrație în perioada 2015 – 2018, în continuare arăt unele din realizările reușite în ceea ce privește administrarea SC Locativ SA (societatea), dar nu mai înainte de a prezenta profilul managerial propriu. Astfel, arăt că sunt economist, absolvent al Facultății de științe economice Cluj-Napoca, cu specializări în domenii ca expert contabil judiciar, auditor financiar, consultant fiscal, și membru al autorităților care reglementează aceste profile. De asemenea mai arăt că am dobândit o vastă experiență profesională prin activitățile desfășurate în calitate de administrator la SC MARTINEXPERT SRL prin coordonarea activităților de contabilitate-financiar, bugete, investiții, achiziții, comercial, resurse umane, etc., în calitate de Director general adj. economic, la Casa Jud. de Sanatate, Mureș, prin coordonarea activității de resurse umane, contabilitate-financiar, în calitate de controlor financiar și auditor public extern la Curtea de Conturi a României, Camera de Conturi Mures, unde principala preocupare a fost modul de realizare a veniturilor și de cheltuire a banilor publici, administrarea patrimoniului, și altele.

Totodată mai precizez că dețin o Diploma de master, nivel postuniversitar, emis de Ministerul Educației Nationale și Ministerul Muncii, Familiei, Protecției Sociale, în domeniile management financiar, analiza financiară și control intern managerial, audit intern al entităților publice.

În privința unor realizări reușite ca membru în Consiliul de Administrație în perioada 2015 – 2018, relievez fundamentarea și stabilirea proiectului bugetul de venituri și cheltuieli al societății, pentru anii aferenți, cu precizarea că au fost foarte puține rectificări ulterioare, ceea ce denotă o preocupare și o documentare serioasă asupra informațiilor cu care s-a operat; negocierea, conform legii, a Contractului colectiv de muncă, ori de câte ori a fost nevoie; aprobarea Regulamentului de ordine interioară, a Regulamentului de organizare și funcționare al societății care să corespundă necesităților reale ale societății și a reglementărilor legale; elaborarea strategiei de urmat pentru o durată scurtă, medie și lungă a societății și altele.

Realizările au fost reușite în această perioadă a mandatului de membru în Consiliul de Administrare ca o consecință a activității desfășurate în echipă de către toți membrii, motiv pentru care am decis să ne propunem continuarea activității și în perioada care urmează, 2019 – 2022, având convingerea că împreună vom reuși.

În continuare prezint în detaliu performanțele societății:

I. 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 30.06.2018 entitatea avea în administrare 1260 locuințe din care : 331 locuințe ANL, 770 locuințe sociale, 159 locuințe naționalizate, precum și 208 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 bugetului de venituri și cheltuieli al societății
- Urmărește vărsarea 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.

II. Cadrul legal

Activitatea consiliului de administrație se pliază în totalitate pe legislația aplicabilă societăților comerciale din România, coroborată cu legislația și reglementările existente în domeniul *locuinței*, precum și cu alte acte normative, respectiv:

1. Legea 31/1990 privind societățile comerciale;
2. Ordonanța de urgență nr.109/2011, privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice;
3. Hotărârea guvernului nr.722/2016, privind Normele metodologice de aplicare a unor prevederi din Ordonanța de urgență nr.109/2011, privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice;
4. Legea 544/2001, privind liberul acces la informațiile de interes public;
5. Hotărârea guvernului nr.123/2002- Normele metodologice de aplicare a Legii nr.544/2001, privind liberul acces la informațiile de interes public;
6. Legea 114/1996, legea locuinței;
7. Hotărârea guvernului nr.1275/2000, norme metodologice de aplicare a Legii nr.114/1996;
8. Legea nr.10/2001, forma modificată și completată, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989
9. Hotărârea guvernului nr.250/2007, privind normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/ 2001,
10. Legea 152/2008, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
11. Hotărârea guvernului nr. 962/ 2001, privind normele metodologice pentru aplicarea Legii nr. 152/ 1998, forma modificată și completată.

12. Ordonanța de urgență nr.40/1999, privind protecția chiriașilor și stabilirea chirie pentru spațiile cu destinația de locuințe
13. Hotărârea guvernului H.G. 310/2007, pentru actualizarea tarifului lunar al chirie (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia
14. Decretul-Lege nr. 61/ 1990, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație
15. Legea nr. 85/ 1992, forma republicată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat
16. Legea nr. 112/ 1995, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului
17. Hotărârea guvernului nr.20/ 1996, normele metodologice pentru aplicarea legii nr. 112/ 1995
18. Legea 215/2001, republicată, privind Administrația publică locală;
19. Lege nr.98/2016 prin achizițiile publice;
20. Ordonanța de urgență nr.26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare ;
21. Codul civil, republicat;
22. Actul constitutiv al SC Locativ SA;
- 23.

III. Situația actuală a SC LOCATIV SA și comparația cu perioade anterioare

Evoluția principalilor indicatori realizați de SC Locativ SA în perioada 2015- sem.I 2018 , comparativ cu prevederile din bugetul de venituri și cheltuieli aprobat este redată în tabelul de mai jos :

Nr. crt.	Denumire indicatori		2015	2016	2017	Sem.I 2018	
1	Venituri	Total. din care:	Prevederi	4.017.000	3.997.000	4.382.000	2.162.000
			Venituri realizate	4.201.450	4.217.913	3.934.983	1.896.244
		Venituri din exploatare	Prevederi	4.015.000	3.980.000	4.369.000	2.156.000
			Venituri realizate	4.183.613	4.198.912	3.922.084	1.889.979
		Venituri financiare	Prevederi	2.000	17.000	13.000	6.000
			Venituri realizate	17.837	19.001	12.899	6.265
		Venituri exceptionale	Prevederi				
2	Cheltuieli	Total din care:	Prevederi	3.435.000	3.403.000	4.139.000	2.086.000
			Cheltuieli efectuate	3.116.949	2.790.293	3.373.047	1.568.831
		Cheltuieli de exploatare	Prevederi	3.433.000	3.401.000	4.139.000	2.086.000
			Cheltuieli efectuate	3.116.949	2.790.293	3.373.047	1.568.831
		Cheltuieli	Prevederi	2.000	2.000		

	financiare	Cheltuieli efectuate					
		Cheltuieli exceptionale	Prevederi				
3	Rezultat brut		Cheltuieli efectuate				
			Prevederi				
			Realizat	582.000	594.000	243.000	76.000
4	Impozit pe profit		Prevederi	1.084.501	1.427.620	561.936	327.413
			Realizat	93.000	95.000	39.000	12.000
5	Profit net al exercitiului		Prevederi	172.260	229.000	88.086	53.088
			Realizat	489.000	499.000	204.000	64.000
			Realizat	912.241	1.198.330	473.850	274.325

IV. Obiective, criteriile și indicatori de performanță

Obiectivele și condițiile de evaluarea realizării acestora sunt următoarele:

1. Realizarea veniturilor din exploatare a societății conform prevederilor BVC

În evaluarea acestui obiectiv se vor lua în considerare totalul veniturilor din exploatare previzionate în BVC și totalul veniturilor realizate efectiv de societate. În evaluarea obiectivului se vor lua în calcul și eventualele influențe rezultate în urma aplicării Legii nr.10/2001 privind revindicarea imobilelor naționalizate abuziv, a Legii nr.550/2002 privind vânzarea spațiilor cu altă destinație decât locuință și a altor reglementări legale viitoare care vor diminua patrimoniul Consiliului Local și vor afecta capacitatea societății de a obține venituri din activitatea de bază.

2. Urmărirea gradului de încasare

La evaluarea acestui obiectiv se va urmări gradul de încasare a veniturilor societății precum și măsurile legale luate pentru recuperarea creanțelor de la clienții rău platnici, pentru cele trei segmente de obținere a veniturilor :

- Vânzarea de locuințe
- Închiriere de spații pentru locuit
- Închiriere de spații cu alte destinații

3. Achitarea în termenle legale a obligațiilor societății către bugetul de stat, bugetele asigurărilor sociale și bugetul local.

4. Controlul realizării cheltuielilor de exploatare prevăzute în BVC.

În evaluarea obiectivului se va ține cont de nivelul inflației și de modificările prețurilor la furnizorii de utilități.

Indicatori de profitabilitate și rentabilitate

În evaluarea acestui obiectiv se va ține cont veniturile, cheltuielile și profitul net realizat de societate, precum și de cifra de afaceri. Se vor lua în calcul și eventualele influențe rezultate în

urma aplicării Legii nr.10/2001 privind revendicarea imobilelor naționalizate abuziv, a Legii nr.550/2002 privind vânzarea spațiilor cu altă destinație decât locuință și a altor reglementări legale viitoare care vor diminua activitatea de bază a societății.

5. Rata profitului net

Rata profitului net caracterizează capacitatea întreprinderii de a produce profit net din venituri și reflecta profitul net obținut în medie pe întreprindere la 1 leu venituri nete. Creșterea nivelului acestui coeficient mărturisește despre gestionarea eficientă a procesului de producție. Acest coeficient depinde de mărimea cotei impozitului pe profit și de capacitatea întreprinderii de a folosi înlesnirile fiscale. Rata profitului net se analizează în dinamică, și cu cât nivelul acestei rate este mai mare, cu atât mai "bogați" sunt acționarii.

6. Rata rentabilității exploatarei

Rata rentabilității exploatarei măsoară performanța profitului din exploatare. Trebuie să fie în creștere continuă și să asigure acoperirea rezultatului financiar și a celui extraordinar.

7. Rata rentabilității economice

Rata rentabilității economice caracterizează eficiența mijloacelor utilizate în procesul de producție, indiferent de faptul, dacă acestea sunt formate pe seama surselor proprii sau împrumutate de finanțare. Mărimea acestui coeficient poate fi și negativă atunci când întreprinderea suportă pierderi. Rata rentabilității economice poate fi majorată prin creșterea ratei profitului. Analiza ratei rentabilității economice se efectuează în dinamică și aceasta trebuie să fie superioară ratei de inflație, pentru ca întreprinderea să se mențină pe piață. Rata rentabilității economice trebuie să permită întreprinderii reînnoirea și creșterea activelor sale într-o perioadă cât mai scurtă.

8. Indicatori de productivitate

La evaluarea acestui obiectiv se va urmări volumul activității societății corelat cu numărul de angajați.

Indicatori de gestiune

9. Perioada de recuperare a creanțelor

10. Perioada de rambursare a datoriilor

Acești indicatori furnizează informații cu privire la viteza de intrare sau ieșire a fluxurilor de numerar și la capacitatea societății de a controla capitalul circulant. La evaluarea acestor indicatori se va urmări gradul de încasare a veniturilor societății din activitatea de bază, fără

influența clienților cu plata în rate din locuințele vândute conform Decretului-Lege nr.61/1990 și a Legii nr.112/1995, acestea nefiind venituri pentru societate, precum și gradul de achitare a obligațiilor către furnizori.

Criteriile și indicatorii de performanță 2015-2018

1. Realizarea veniturilor din exploatare a societății conform prevederilor BVC

Grad de realizare a veniturilor = Venit realizat pe anul / Venit prognozat >85%

2. Urmărirea gradului de încasare a veniturilor societății

Grad de neîncasare = Clienți neîncasați și nenotificați (sau neacționați în instanță)/total facturi emise cu scadența peste 30 de zile neîncasate <22%

3. Achitarea în termene legale a obligațiilor societății către bugetul de stat, bugetele locale și bugetul asigurărilor sociale.

4. Controlul realizării cheltuielilor de exploatare prevăzute în BVC.

Grad de realizare a cheltuielilor = Cheltuieli de funcționare realizate / cheltuieli de funcționare previzionate <115%

5. Rata profitului net

Rata profitului net = Profit net / Cifra de afaceri > 5%

6. Rata rentabilității exploatarei

Rata rentabilității exploatarei = Profit din exploatare / Cifra de afaceri >10%

7. Rata rentabilității economice

Rata rentabilității economice = Profit din exploatare / Total active >6%

8. Indicatori de productivitate

Productivitatea muncii = Cifra de afaceri / Nr. angajați > 50.000

9. Perioada de recuperare a creanțelor

Perioada de recuperare a creanțelor = Creanțe comerciale / Cifra de afaceri x 365 < 45



10. Perioada de rambursare a datoriilor

Perioada de rambursare a datoriilor = Datorii comerciale/Cifra de afaceri x365<30

Indicatori		2015	2016	2017	
1	Grad de realizare a veniturilor	Venit realizat /Venit prognozat >85%	105%	105%	90%
2	Grad de neincasare	Clienți neincasați și nenotificați /total facturi emise cu scadența peste 30 de zile <22%	2%	8%	5%
3	Achitarea în termenle legale a obligațiilor societății către bugetul de stat, bugetele local și bugetul asigurarilor sociale	Societatea a achitat în termenle legale obligațiile către bugetul de stat, bugetele local și bugetul asigurarilor sociale			
4	Grad de realizare a cheltuielilor	Cheltuieli de funcționare realizate/cheltuieli de funcționare previzionate <115%	91%	82%	82%
5	Rata profitului net	Profit net/ Cifra de afaceri > 5%	24%	36%	13%
6	Rata rentabilității exploataării	Profit din exploatare/Cifra de afaceri >10%	28%	42%	15%
7	Rata rentabilității economice	Profit din exploatare/Total active >6% (3%)	14%	13%	6%
8	Productivitatea muncii	Cifra de afaceri/ Nr.angajați > 50 mii lei	126	100	115
9	Perioada de recuperare a creanțelor	Creanțe comerciale/Cifra de afaceri x365 <45	31	44	41
10	Perioada de rambursare a datoriilor	Datorii comerciale/Cifra de afaceri x365 <30	6	6	6

V. Concluzii

În încheiere arăt că rezultatele prezentate sunt de apreciat și au fost însușite de către **Adunarea Generală a Acționarilor** odată cu aprobarea bilanțurilor anuale și contului de profit și pierderi după ascultarea raportului administratorilor aferente perioadei în care subsemnatul am îndeplinit mandatul încredințat de către organismul de conducere mai anterior nominalizat.

De asemenea acest organism de conducere a aprobat politica economică și comercială a societății, la propunerea Consiliului de Administrație, inclusiv tarifele de pornire a licitațiilor, precum și cele fixe în cazul atribuirii directe prin repartiție, a aprobat anual lista obiectivelor de investiții, s-a pronunțat asupra gestiunii administratorilor, și altele.

Aceste aspecte prezentate mai sus ne îndeamnă la continuarea activității ca membru în Consiliul de Administrație al societății, motiv pentru care ne asumăm responsabilitatea unui management eficient și legal al societății în mandatul 2019 – 2022.

Tîrgu Mureș

Consiliul de Administrație

Membru:

Martin Gh. Kacso