

## RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE Privind rezultatele activitatii în anul 2020

### I. Prezentare generală

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 31.12.2020 entitatea avea în administrare 1286 locuințe din care: 355 locuințe ANL, 772 locuințe sociale, 159 locuințe naționalizate, precum și 209 spații cu altă destinație decât cea de locuințe.

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 relațiile cu terții și este subordonat Consiliului de Administrație.

### II. 1. Analiza execuției bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2020

Din analiza bugetului de venituri și cheltuieli se constată următoarele:

#### 1. VENITURI TOTALE

Veniturile totale ale societății au fost realizate în proporție de 101% față de prevederile Bugetului de venituri și cheltuieli aprobat pentru anul 2020.

#### 1.1. VENITURILE DIN EXPLOATARE

Veniturile din exploatare sunt venituri care rezultă din obiectul principal al activității societății și anume administrarea imobilelor din fondul locativ de stat cu destinația de locuință și cu altă destinație. Aceste venituri au fost realizate în proporție de 101%.

Veniturile din activitatea de bază au fost realizate în proporție 103%. În această categorie intră veniturile realizate din închirierea spațiilor cu destinație locuință și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, venituri din multiplicarea contractelor, reparații și întreținere pentru terți.

Grupa alte venituri din exploatare cuprinde sumele încasate din penalitățile calculate pentru neachitarea la termen a contravalorii chiriilor pentru locuințe și pentru spații cu altă destinație și au fost realizate în proporție de 85%. In această grupă sunt cuprinse și sumele recuperate de la clienții acționați în judecată, reprezentând onorariile achitate executorilor judecătorești și a cheltuielilor de judecată.

## 1.2.VENITURI FINANCIARE

Sunt acele venituri care sunt legate de activitatea financiară a societății și anume veniturile din dobânzi cuvenite pentru disponibilități și depozite în conturi bancare, venituri din dobânzi calculate la vânzarea cu plata în rate a apartamentelor de pe strada Stelelor. Veniturile financiare au fost realizate în proporție de 85%.

## 2.CHELTUIELI

### 2.1.CHELTUIELI DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE

Gradul de realizare al acestor cheltuieli este de 93% față de nivelul previzionat în bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2020.

3.REZULTATUL BRUT a fost realizat în proporție de 186% față de cel prognozat în BVC pentru anul 2020, iar profitul net în proporție de 187%.

## BILANȚ CONTABIL ÎNCHEIAT LA 31.12.2020.

ACTIV			PASIV		
1.	Active imobilizate	2.965.450	1.	Capitaluri proprii	7.083.770
2.	Active circulante	5.732.981	2.	Datorii	1.549.079
3.	Cheltuieli in avans	989.143	3.	Venituri in avans	1.054.725
	<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>9.687.574</b>		<b>TOTAL PASIV</b>	<b>9.687.574</b>

## CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE ÎNCHEIAT LA 31.12.2020

Nr.crt.	DENUMIREA INDICATORILOR	VALOARE
1	Venituri din exploatare	3.849.457
2	Venituri financiare	10.187
3	Venituri extraordinare	
<b>I</b>	<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>3.859.457</b>
4	Cheltuieli de exploatare	3.254.371
5	Cheltuieli financiare	
6	Cheltuieli extraordinare	
<b>II</b>	<b>TOTAL CHELTUIELI</b>	<b>3.254.371</b>
<b>III</b>	<b>PROFIT BRUT (I-II)</b>	<b>605.086</b>
	IMPOZIT PE PROFIT	94.988
	<b>PROFIT NET</b>	<b>510.098</b>

## REPARTIZAREA PROFITULUI LA 31.12.2020

DENUMIREA INDICATORILOR	VALOARE
Repartizări din profit :	510.098
Fond de participare a salariaților la profit	51.010
Surse proprii de finanțare	204.039
Sume cuvenite bugetului local - dividende	255.049
Rezerve legale	

### II.2. Analiza activității desfășurate în anul 2020

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

Pentru spațiile destinate activităților cu scop nelucrativ, 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 1,50 lei/mp/lună conform hotărârii A.G.A. nr. 119/06.04.2017. 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 2020, 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.

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 a 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.

Societatea a cooperat în această perioadă și cu asociațiile de proprietari, în vederea sprijinirii acestora pentru recuperarea de la chiriași 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.

În cursul anului 2020 oficiul juridic a avut 60 dosare noi pe rolul instanțelor de judecată și 6 dosare noi pentru executare silită.

Având în vedere noile prevederi legale, contractele de închiriere se încheie în formă autentică, astfel, în cazul neachitării în termen a chiriei, dosarele se depun direct la executorul judecătoresc și se demarează procedurile de executare silită.

Activitatea formației de reparație și întreținere se desfășoară pentru imobilele aflate în administrarea societății. O mare parte din aceste lucrări se desfășoară la blocurile de locuințe sociale și la spațiile aflate în administrarea subscrisei, printre care amintim: igienizarea acestor apartamente, reparații la acoperișuri și schimbarea hidroizolațiilor, reparații la pardoseală, reparații la tencuieli (pereți și tavane), reparat și vopsit uși și ferestre, repararea și înlocuirea instalațiilor de apă, canal, electrice, montare obiecte sanitare lipsă etc.

**PREȘEDINTELE C.A.**

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.