

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE Privind rezultatele activitatii în anul 2021

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 31.12.2021 entitatea avea în administrare 1286 locuințe din care : 320 locuințe ANL, 830 locuințe sociale, 136 locuințe în blocurile Bența Towers, precum și 175 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 2021

Din analiza bugetului de venituri și cheltuieli se constată următoarele:

1. VENITURI TOTALE

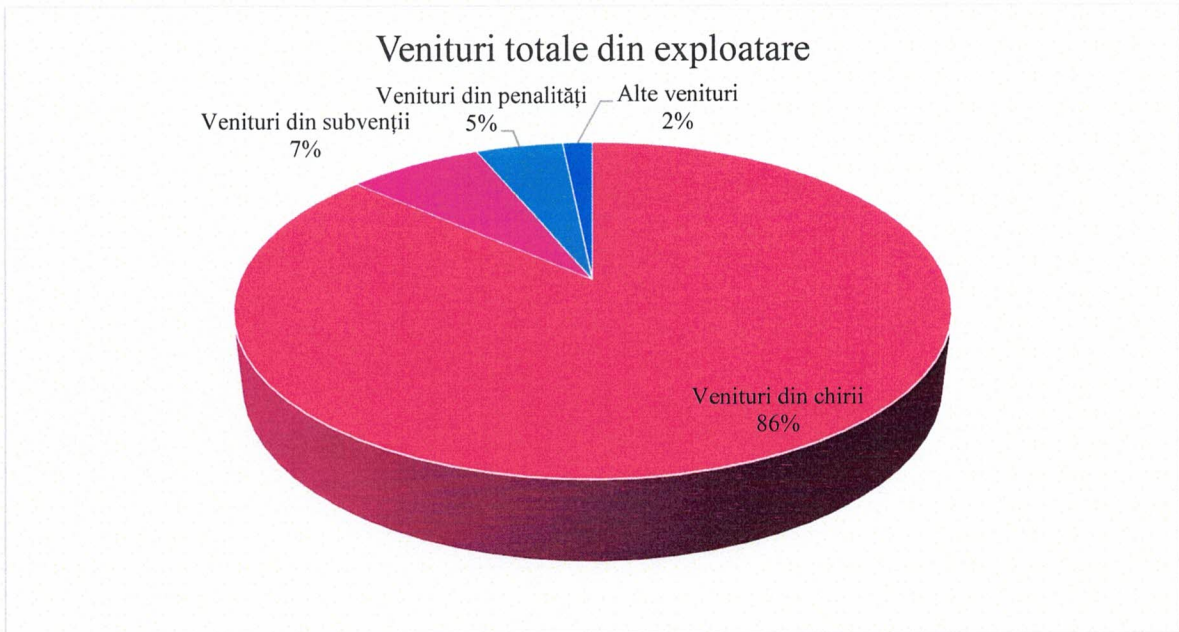
Veniturile totale ale societății au fost realizate în proporție de 103% față de prevederile Bugetului de venituri și cheltuieli aprobat pentru anul 2021.

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 104%.

-lei-

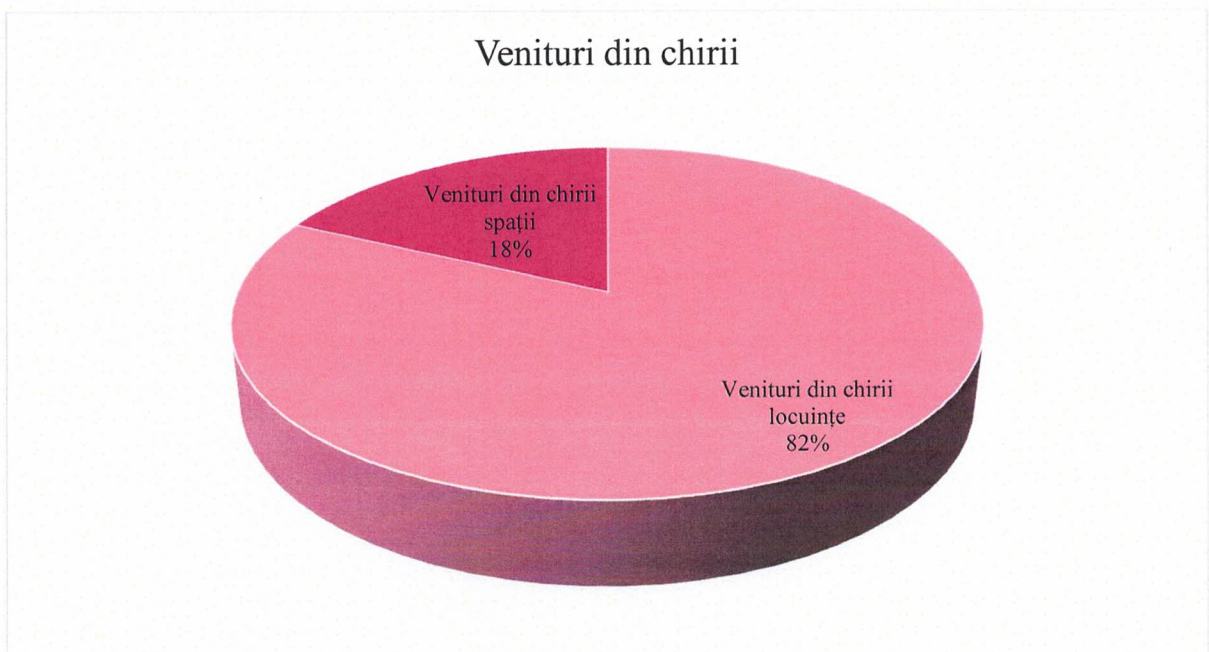
Venituri totale din exploatare, din care:	4,106,196
Venituri din chirii	3,551,772
Venituri din subvenții	296,489
Venituri din penalități	192,288
Alte venituri	65,647



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.

-lei-

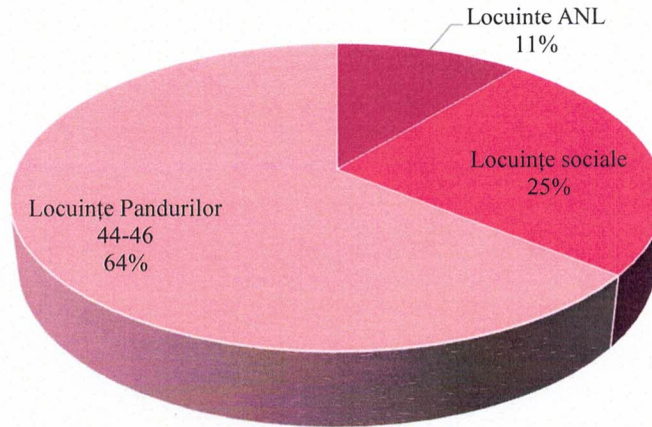
Venituri din chirii, din care:	3,551,772
Venituri din chirii locuințe	2,911,233
Venituri din chirii spații	640,539



-lei-

Venituri din chirii locuințe, din care:	2,911,233
Locuințe ANL	320,236
Locuințe sociale	727,808
Locuințe Pandurilor 44-46	1,863,189

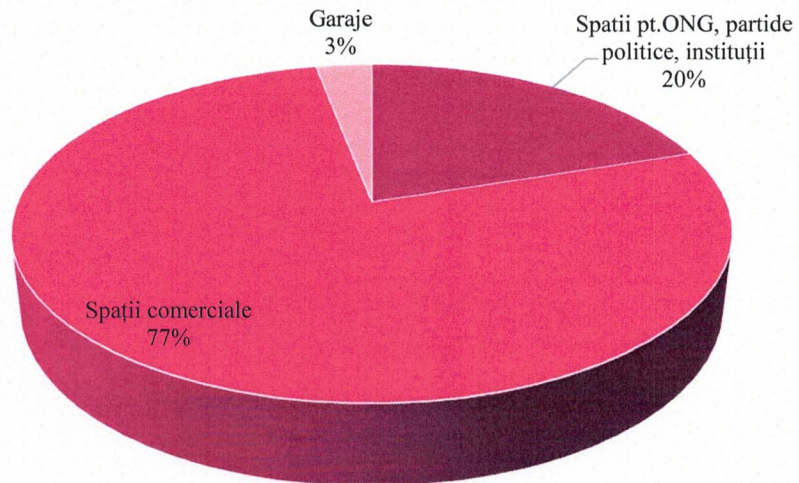
Venituri din chirii locuințe



-lei-

Venituri din chirii spații, din care:	640,539
Spații pt.ONG, partide politice, instituții	128,108
Spații comerciale	493,215
Garaje	19,216

Venituri din chirii spații



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 72%. In această grupă sunt cuprinse și sumele recuperate de la clienții acționați în judecată, reprezentând onorariile achitate executorilor judecătorești și cheltuielile 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 61%.

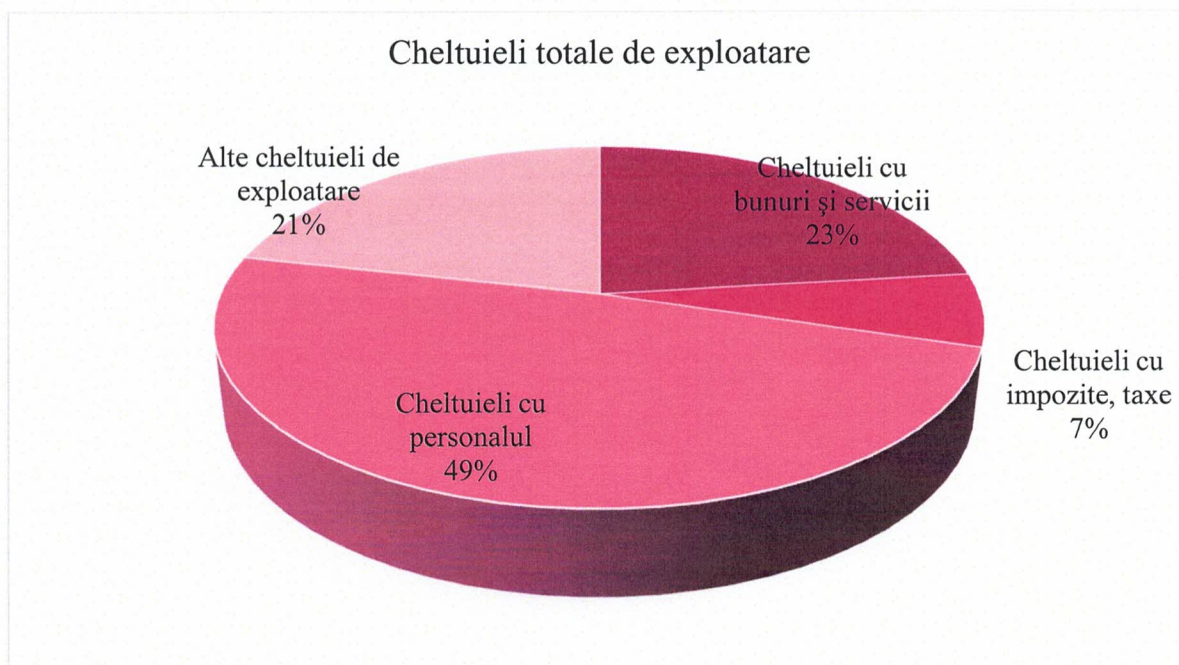
2.CHELTUIELI

2.1.CHELTUIELI DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE

Gradul de realizare al acestor cheltuieli este de 100% față de nivelul previzionat în bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2021.

-lei-

Cheltuieli totale de exploatare, din care:	3,614,669
Cheltuieli cu bunuri și servicii	840,307
Cheltuieli cu impozite, taxe	237,515
Cheltuieli cu personalul	1,761,513
Alte cheltuieli de exploatare	775,334



3.REZULTATUL BRUT a fost realizat în proporție de 186% față de cel prognozat în BVC pentru anul 2021, iar profitul net în proporție de 187%.

BILANȚ CONTABIL ÎNCHEIAT LA 31.12.2021.

-lei-

ACTIV			PASIV		
1.	Active imobilizate	3.120.972	1.	Capitaluri proprii	7.196.080
2.	Active circulante	5.770.305	2.	Datorii	1.750.669
3.	Cheltuieli in avans	973.138	3.	Venituri in avans	917.666
	TOTAL ACTIV	9.864.415		TOTAL PASIV	9.864.415

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE ÎNCHEIAT LA 31.12.2021

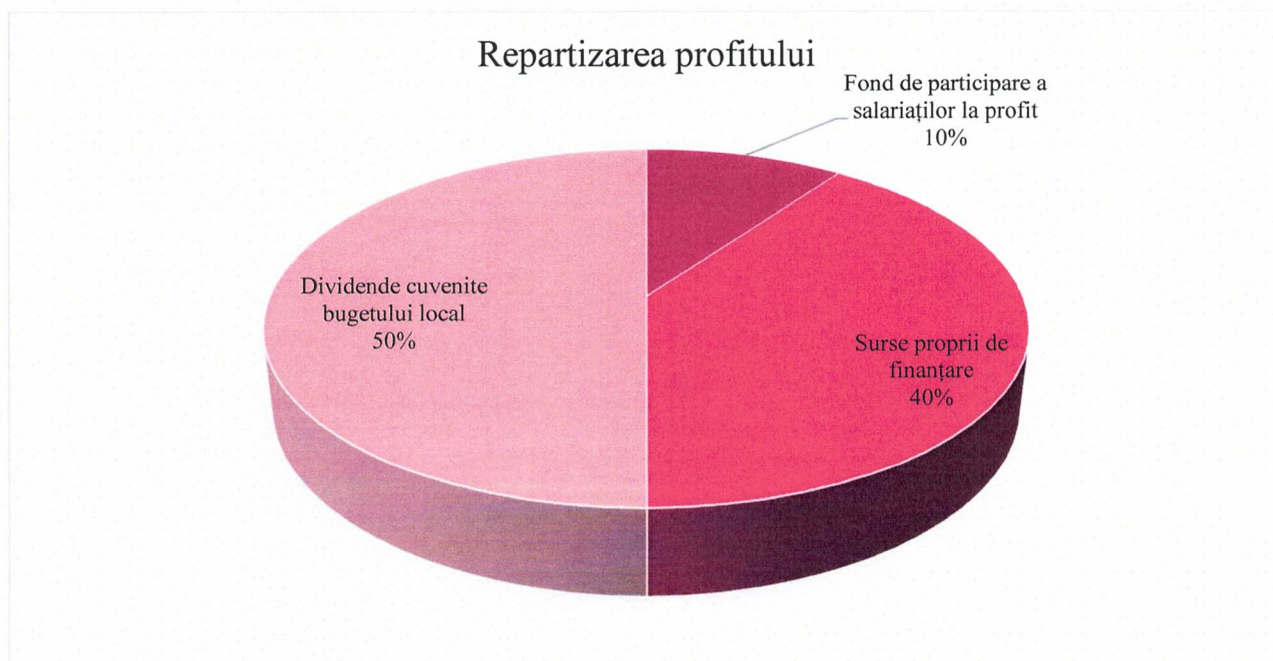
-lei-

Nr.crt.	DENUMIREA INDICATORILOR	VALOARE
1	Venituri din exploatare	4.106.196
2	Venituri financiare	7.338
I	TOTAL VENITURI	4.113.534
3	Cheltuieli de exploatare	3.614.671
4	Cheltuieli financiare	
II	TOTAL CHELTUIELI	3.614.671
III	PROFIT BRUT (I-II)	498.863
	IMPOZIT PE PROFIT	80.493
	PROFIT NET	418.370

REPARTIZAREA PROFITULUI LA 31.12.2021

-lei-

DENUMIREA INDICATORILOR	VALOARE
Repartizări din profit :	418.370
Fond de participare a salariaților la profit	41.837
Surse proprii de finanțare	167.348
Sume cuvenite bugetului local - dividende	209.185
Rezerve legale	



II.2. Analiza activității desfășurate în anul 2021

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 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 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 cursul anului SC Locativ SA împreună cu *Comisia de spații cu altă destinație decât locuințe* a reușit să soluționeze mai multe solicitări ale diverselor instituții dar și asociații/fundații/ organizații ne-guvernamentale, venind astfel în sprijinul acestora într-o mai bună funcționare a activității acestora. Astfel amintim:

- *Direcția de asistență socială (DAS)*, care a primit mai multe birouri în clădirea de birouri de pe strada Gh. Doja nr.9; prin această extindere au fost îmbunătățite condițiile în care își poate desfășura activitatea direcția.

- Pentru *Direcția Poliția Locală Tg. Mureș* am pus la dispoziție un spațiu pentru înființarea unui post de poliție permanent, în imobilul de pe P-ța Trandafirilor nr.38. Acest spațiu a fost atribuit Poliției Locale unde își va putea desfășura activitatea începând cu anul 2022.

- Pentru Asociația *HIFA*, a fost identificat un spațiu mai potrivit pentru desfășurarea activității în condiții mai bune, unde persoanele cu dizabilități locomotorii să poată avea acces mai facil. Astfel în cursul anului 2021 asociația a fost recazată într-un spațiu mai mare amplasat în P-ța Trandafirilor nr.42.

- Pentru Asociația *Divers*, ținând seama de activitatea desfășurată în cadrul comunități de rromi situată pe strada Băneasa, a fost identificat un spațiu în clădirea de locuințe de necesitatea de pe strada Băneasa nr.8. Prin atribuirea acestui spațiu asociația își va putea desfășura activitatea în condiții civilizate, având astfel posibilitatea de a atrage noi fonduri care au menirea să asigure integrarea în societate a acestei comunități.

În ceea ce privește spațiile cu destinația de locuințe, în anul 2021, 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 respectiv Legea nr.152/1998 și HG. 962/2001.

La locuințele de pe **Bld. Pandurilor nr. 44-46 (Benta Towers)** au fost făcute demersuri pentru plafonarea chiriilor. Cu titlul prealabil trebuie precizat că apartamentele de la Benta Towers, într-un număr de 136 unități locative au fost achiziționate în anul 2012 cu scopul implementării strategiei locale de dezvoltare în domeniul social și asigurarea de locuințe. Din cele 136 de locuințe sunt 65 apartamente cu 2 camere și 71 de apartamente cu o cameră. Contractele inițiale au fost încheiate pe o durată de 5 ani, iar chiria lunară de 3 euro/mp prin Hotărârea AGA nr.124/22.03.2018 urma să se majoreze anul cu câte 10%. La unele apartamente majorarea deja era la 30 %, moment când împreună cu consilierii locali municipali, printr-o ședință a Adunării Generale a Acționarilor am revocat aplicarea acestor majorări anuale de 10 %, stabilind o chirie fixă de 3,5 euro/mp

În cursul anului 2021 au fost comunicate către Municipiul Tg. Mureș ca fiind disponibile un număr de 47 de locuințe. Astfel *Comisia locativă* din cadrul Primăriei Mun Tg Mureș a reușit să soluționeze mai multe solicitări de diferite tipuri de locuințe după cum urmează:

- 24 de locuințe sociale;
- 7 locuințe ANL;
- 11 locuințe situate în blocurile de pe Pandurilor nr.44-46 (Benta Towers);
- 4 locuințe destinate persoanelor evacuate din case retrocedate foștilor proprietari;
- 1 locuință de necesitate.

Deasemenea, în anul 2021 au fost discutate și aprobate în Comisia locativă 6 cereri de schimb de locuință, dintre care 2 cu privire la locuințele sociale și 4 la locuințele ANL, astfel au fost încheiate 4 contracte de închiriere pentru locuințele sociale și 5 contracte ANL.

Tot în comisia locativă au fost discutate și aprobate numeroase cereri de recazare, ale unor chiriași cu familie numeroasă care au dorit locuințe cu două sau trei camere față de cele anterior deținute. Prin procedura recazării s-a reușit rezolvarea situației locative a unor familii numeroase sau cu probleme de sănătate.

Un număr din ce în ce mai mare de chiriași persoane fizice au achitat cu 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.

În cursul anului 2021 oficiul juridic a avut 64 dosare noi pe rolul instanțelor de judecată și 21 dosare noi pentru executare silită.

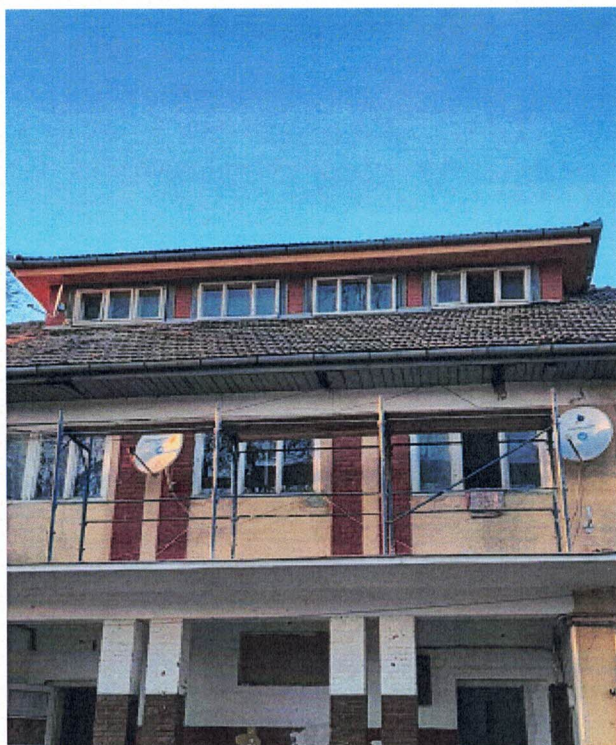
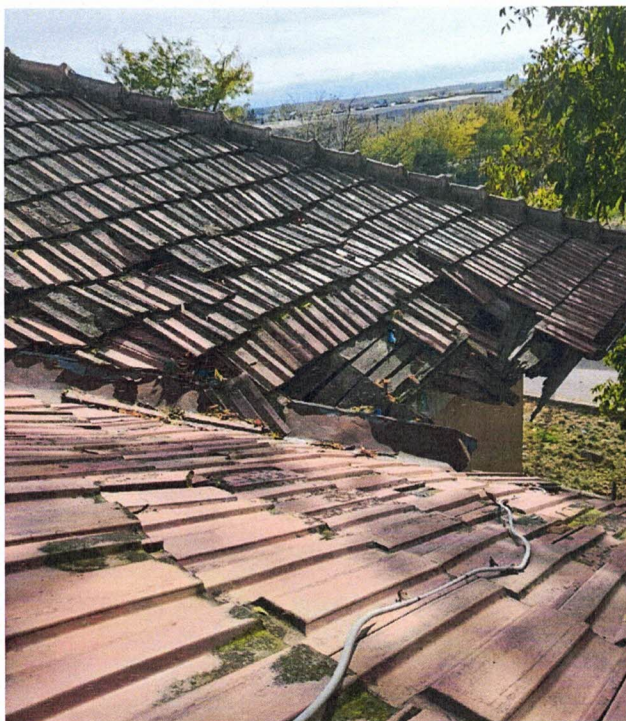
Activitatea formației de reparație și întreținere se desfășoară pentru imobilele aflate în administrarea societății. O mare parte din aceste lucrări se desfășoară la blocurile de locuințe sociale și la spațiile aflate în administrarea subscrisei, printre care amintim: igienizarea acestor apartamente, 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.

În anul 2021 SC LOCATIV SA a intervenit cu lucrări de reparații și îmbunătățiri la mai multe spații cu alte destinație decât locuințe, astfel pe lângă reparațiile curente care se fac la aceste spații, putem aminti câteva lucrări mai importante:

- La clădirea de birouri de pe strada Gh Doja nr.9 a fost modernizată centrala termică. Până în anul 2021 această clădire a fost deservită de o centrală veche de peste 50 de ani neautomatizată, această fiind înlocuită în întregime cu o centrală automatizată modernă. Deasemenea, la această clădire a fost renovată intrarea principală cu terasa aferentă, care prezenta diverse infiltrații făcând accesul în clădire dificil pe timp ploios.
- A fost reabilitat spațiul din P-ța Trandafirilor nr.38, spațiu care va găzdui postul de Poliție Locală
- A fost schimbat acoperișul la unul din spațiile folosite de către CAR Pensionari de pe strada Bolyai nr.36, eliminând astfel infiltrațiile care împiedicau folosirea în condiții normale ale spațiului.
- Au fost renovate mai multe spații în pasajul subteran P-ța Victoriei.

O altă problemă extrem de delicată au reprezentat locuințele sociale situate pe **strada Băneasa** unde locuiesc un număr de 17 familii. Clădirea fiind într-o stare avansată de degradare SC LOCATIV SA a intervenit la clădire cu mai multe lucrări de reparații: a fost reabilitată centrala termică ce deservește clădirea, fiind astfel crescut randamentul acesteia, a fost reparat întregul acoperiș, motiv pentru care în momentul de față nu mai există infiltrații, de parte de instalații a fost **schimbată toată rețeaua de canalizare**. Prin demersurile întreprinse am încercat să asigurăm acestor chiriași condiții de trai mai decent.

Tot la nivelul lucrărilor de reparație de locuințe sociale, pe str.Valea Rece ne-am apucat să refacem învelitoarea de pe acoperișul mai multor blocuri. Sesizați de chiriași, constatând și la fața locului că învelitoarea blocurilor (având acoperiș tip casă, cu învelitoare din membrană bituminoasă sub formă de solzi) s-a degradat, am bugetat și executat lucrări de înlocuire a învelitorii vechi, demersuri ce urmează să continuăm și în anul 2022.







**Consiliul de administrație
prin președinte Toth Szabolcs**