

## **RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE Privind rezultatele activității în anul 2022**

### **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 31.12.2022 entitatea avea în administrare 1286 locuințe din care : 320 locuințe ANL, 817 locuințe sociale, 136 locuințe în blocurile Bența Towers, precum și 176 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 2022**

Din analiza bugetului de venituri și cheltuieli se constată următoarele:

#### **1. VENITURI TOTALE**

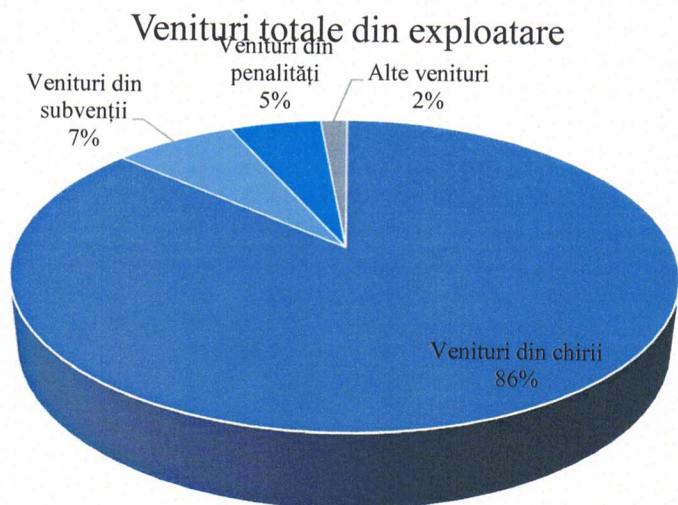
Veniturile totale ale societății au fost realizate în proporție de 109% față de prevederile Bugetului de venituri și cheltuieli aprobat pentru anul 2022.

#### **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 108%.

-lei-

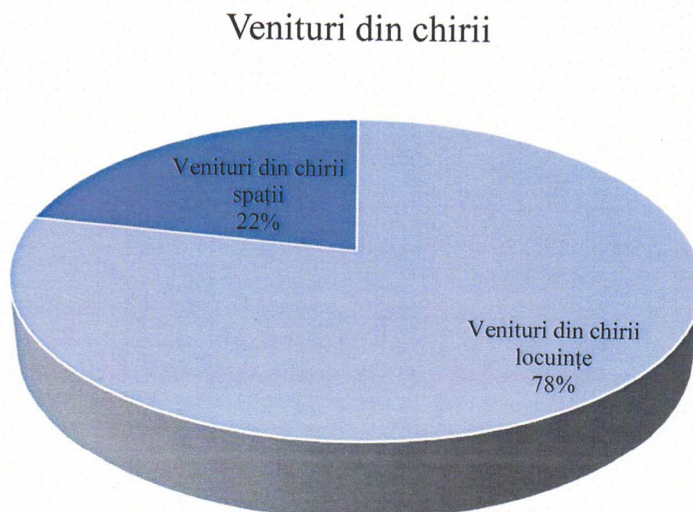
<b>Venituri totale din exploatare, din care:</b>	<b>4,311,528</b>
Venituri din chirii	3,717,484
Venituri din subvenții	302,685
Venituri din penalități	225,637
Alte venituri	65,722



Veniturile din activitatea de bază au fost realizate în proporție 112%. 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-

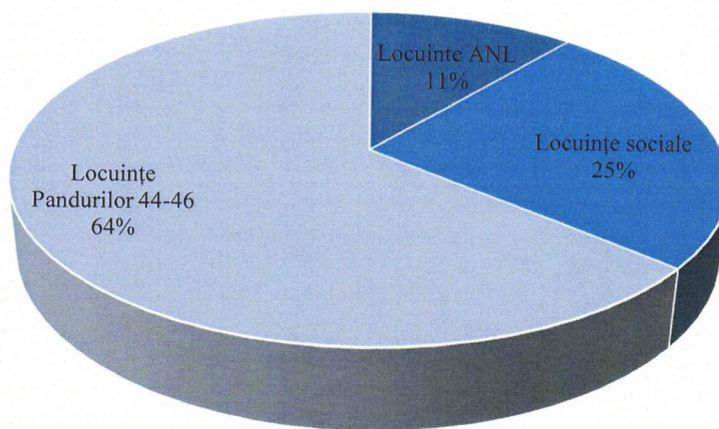
<b>Venituri din chirii, din care:</b>	<b>3,717,484</b>
Venituri din chirii locuințe	2,904,579
Venituri din chirii spații	812,905



-lei-

<b>Venituri din chirii locuințe, din care:</b>	<b>2,904,579</b>
Locuinte ANL	319,504
Locuințe sociale	726,145
Locuințe Pandurilor 44-46	1,858,931

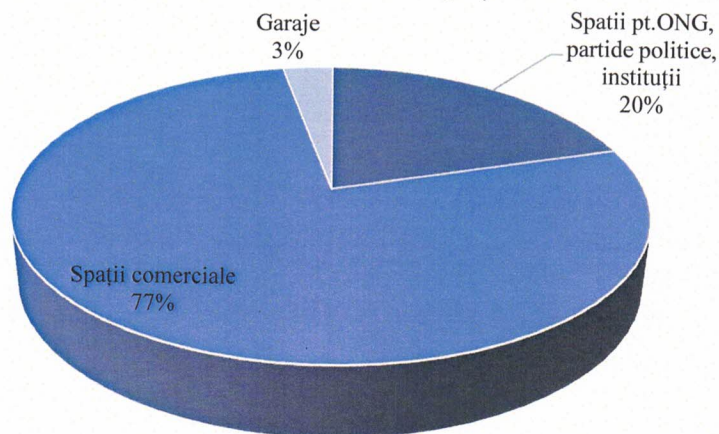
### Venituri din chirii locuințe



-lei-

<b>Venituri din chirii spații, din care:</b>	<b>812,905</b>
Spații pt.ONG, partide politice, instituții	162,581
Spații comerciale	625,937
Garaje	24,387

### 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 80%. 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 600%.

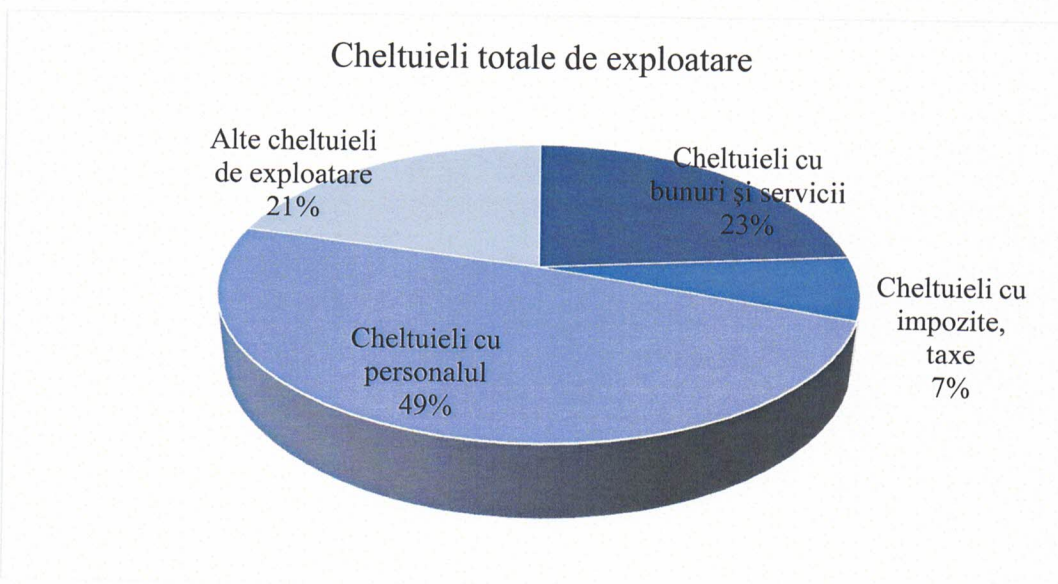
## 2.CHELTUIELI

### 2.1.CHELTUIELI DIN ACTIVITATEA DE EXPLOATARE

Gradul de realizare al acestor cheltuieli este de 103% față de nivelul previzionat în bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2022.

-lei-

<b>Cheltuieli totale de exploatare, din care:</b>	<b>3,730,148</b>
Cheltuieli cu bunuri și servicii	872,586
Cheltuieli cu impozite, taxe	257,535
Cheltuieli cu personalul	1,820,916
Alte cheltuieli de exploatare	779,111



3.REZULTATUL BRUT a fost realizat în proporție de 169% față de cel prognozat în BVC pentru anul 2022, iar profitul net în proporție de 172%.

## BILANȚ CONTABIL ÎNCHEIAT LA 31.12.2022.

-lei-

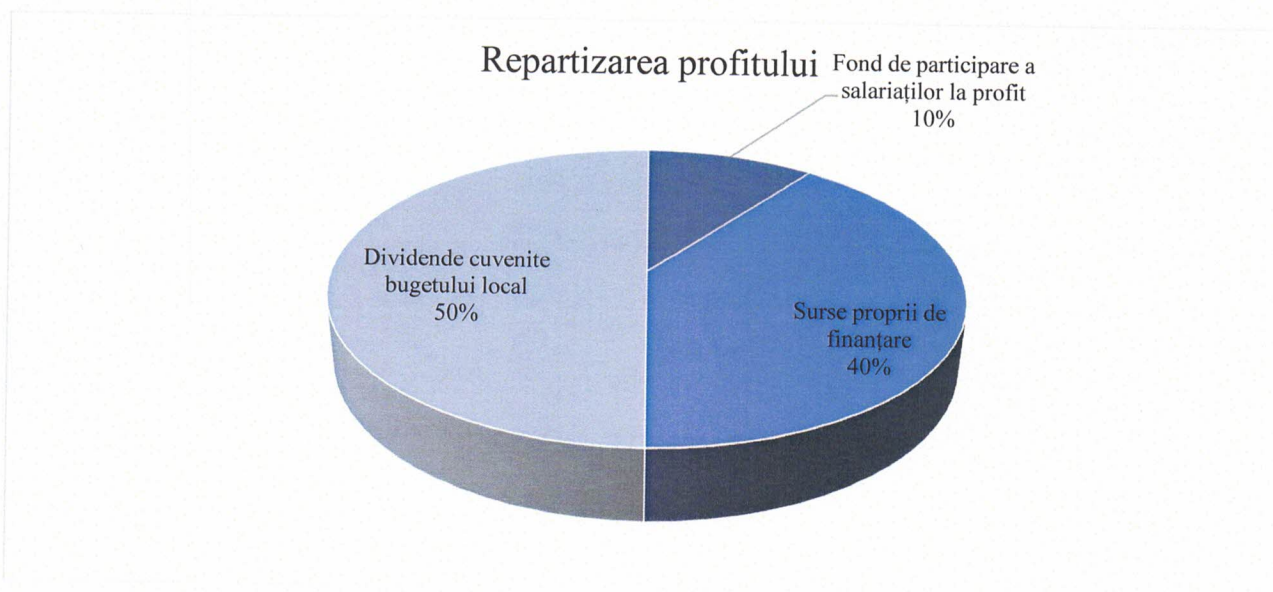
ACTIV			PASIV		
1.	Active imobilizate	3.466.510	1.	Capitaluri proprii	7.484.452
2.	Active circulante	5.598.571	2.	Datorii	1.794.135
3.	Cheltuieli în avans	962.217	3.	Venituri în avans	748.711
	<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>10.027.298</b>		<b>TOTAL PASIV</b>	<b>10.027.298</b>

## CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE ÎNCHEIAT LA 31.12.2022

		-lei-
Nr.crt.	DENUMIREA INDICATORILOR	VALOARE
1	Venituri din exploatare	4.311.528
2	Venituri financiare	48.003
<b>I</b>	<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>4.359.531</b>
3	Cheltuieli de exploatare	3.730.148
4	Cheltuieli financiare	
<b>II</b>	<b>TOTAL CHELTUIELI</b>	<b>3.730.148</b>
<b>III</b>	<b>PROFIT BRUT (I-II)</b>	<b>629.383</b>
	IMPOZIT PE PROFIT	89.989
	<b>PROFIT NET</b>	<b>539.394</b>

## REPARTIZAREA PROFITULUI LA 31.12.2022

DENUMIREA INDICATORILOR	VALOARE	-lei-
Repartizări din profit :	<b>539.394</b>	
Fond de participare a salariaților la profit	53.939	
Surse proprii de finanțare	215.758	
Sume convenite bugetului local - dividende	269.697	
Rezerve legale		



## II.2. Analiza activității desfășurate în anul 2022

În ceea ce privește spațiile cu altă destinație, în exercițiul financiar expirat, chiria percepută pentru spațiile cu profil de comerț a fost cuprinsă între 35,00 și 57,00 lei/mp/ lună, pentru cele cu profil de prestări servicii chiria a fost cuprinsă între 14,00 și 35,00 lei/mp/lună, pentru cabinete medicale chiria a fost cuprinsă între 20,00 și 32,00 lei/mp/lună, pentru redacții de ziare chiria a fost cuprinsă între 8,00 și 10,00 lei/mp/lună, iar pentru depozite și pivnițe chiria a fost cuprinsă între 4,00 și 16,00 lei/mp/lună, în funcție de zonă, la care se adaugă TVA, stabilite în baza hotărârii A.G.A. nr. 143/31.03.2022.

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 aplicate tarife între 2,00 lei și 8,00 lei/mp/lună, în funcție de zonă, la care se adaugă TVA, conform hotărârii A.G.A. nr. 143/31.03.2022.

În ceea ce privește spațiile cu destinația de locuințe, în anul 2022, ca și în anii anteriori, chiria pentru locuințele sociale a fost stabilită și percepută în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 40/1999, a Hotărârii nr.310/2007, a Legii nr.152/1998 și a Hotărârii nr.962/2001.

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 luna noiembrie 2022, a avut loc o acțiune de verificare cu sprijinul Poliției Locale Tîrgu-Mureș, a blocurilor situate pe B-dul Pandurilor, nr.44 și 46, compuse în total dintr-un număr de 136 de apartamente. S-a verificat starea locuințelor, respectiv dacă locatarii sunt cei care figurează în contracte și dacă s-au adus modificări majore în interiorul acestora.

În cursul anului 2022 oficiul juridic a avut 18 dosare noi pe rolul instanțelor de judecată și 29 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 întreținere și reparații se desfășoară pentru imobilele aflate în administrarea societății, atât la locuințe cât și la spații. Această activitate constă în: igienizarea apartamentelor/spațiilor, reparații la acoperișuri, schimbarea de hidroizolații, reparații pardoseală, tencuieli, reparat și vopsit uși și ferestre, repararea și înlocuirea instalațiilor de apă, electrice și canal, înlocuire obiecte sanitare, etc.

Așadar, în cursul anului 2022, în urma a mai multor sesizări/reclamații, primite din partea chiriașilor de pe strada Valea Rece nr. 19 și 21 cu privire la infiltrațiile apărute în apartamente, s-au efectuat lucrări de reparații la acoperișurile acestora, care împiedicau folosirea lor în condiții normale.

La blocul ANL din b-dul 1 Dec. 1918 nr. 40-42 în vederea eliminării infiltrațiilor masive la nivelul acoperișului s-a demontat jghebul existent, s-a refăcut panta în rigolă cu cherestea pe toata suprafața, s-au reparat gurile existente pentru preluarea apei, s-a confecționat unui nou jgheab și s-a montat un șorț sub șindrila bituminoasă.

Canalizarea și epurarea menajeră a imobilul de pe strada Băneasa nr.8 se revărsa într-o fosăptică de lângă clădire care, în timp, din cauza depunerilor și a colmatărilor a devenit inutilizabilă.

Astfel a fost realizat un sistem de canalizare care a fost racordat la canalizarea stradală a orașului astfel au fost eliminate problemele permanente cauzate de înfundarea vechii rețele de canalizare.

La imobilul de pe str. Rovinari nr. 18 au fost constatate mai multe desprinderi de tencuială de pe fațada blocului. Pentru evitarea producerii unor accidente s-a curățat tencuiala de pe fațada afectată și s-a refăcut și s-a revopsit în întregime această zonă.

Banca Națională a României a solicitat efectuarea de urgență unor lucrări de reparații la fațada exterioară a imobilului din P-ța Trandafirilor nr.49, cu vedere către curtea interioară a băncii unde s-au desprins bucăți de tencuială, cărămizi la hornuri/ coșuri de fum, care au reprezentat un real pericol și care ar fi putut sparge ochiurile din sticlă ale luminatoarelor de pe imobilul aflat în proprietatea băncii. Locativ SA a intervenit la fațada imobilului în cauză care a fost refăcută în totalitate.

La imobilul de pe str. Bolyai nr.1, Locativ SA a participat în cota parte aferentă spațiilor pe care le deține, împreună cu Asociația de proprietari la refacerea integrală a acoperișului acestui imobil.

Pe parcursul anului, în ceea ce privește partea de blocuri aflate în administrare, s-au înlocuit 2 boilere de 500L la CT din B-dul 1 Decembrie 1918 nr.40-42, 2 boilere de 500L la CT din str. Rovinari nr.36 și 1 boiler de 1000L pe str. Voinicenilor nr.22. S-au montat 2 cazane, unul pe str. Berlin nr.5 respectiv unul pe str. Berlin nr.7. S-a reparat CT de pe str. Pandurilor nr.56

Totodata în acest an au fost ingienzate/renovate un număr de 38 locuințe. A fost renovată casa scării din imobilul cu 60 de apartamente de pe strada Sânguinei nr.18.

În ceea ce privește spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință s-au adus mai multe modificări de îmbunătățire a acestora printre care amintim următoarele:

- La sediul societății SC Locativ SA, str Bartok Bela nr.2/A, reabilitare a hidroizolației în urma infiltrațiilor apărute pe timpul ploios;
- La imobilul situat în P-ța Trandafirilor nr.14 s-a refăcut fațada la spațiul de la etajul I;
- În imobilul situat în P-ța Trandafirilor nr.31 s-au făcut lucrări de renovare capitală a spațiului, care se compun din: schimbarea ușilor interioare și exterioare, a ferestrelor, schimbarea podelei, schimbarea obiectelor sanitare, igienizare, montare CT;
- La Pasajul din Piața Victoriei (Mureș Mall), s-au efectuat mai multe lucrări de reparații la spațiile aflate în administrare : înlocuire electroconvector , igienizare, probleme legate de infiltrații și de încălzire;
- În P-ța Trandafirilor nr. 42 s-au adus modificări imobilului prin reparația capitală a acestuia pornind de la schimbarea ferestrelor, a ușii, a podelei, a băii cu obiectelor sanitare, refacerea în totalitate a instalației electrice, reparația parțială a acoperișului, bonificarea sistemului de încălzire;
- Pe str. Târgului nr.2, s-a refăcut fațada imobilului și s-a reparat parțial acoperișul acestuia;
- La imobilul de pe str. Gheorghe Doja nr.9 s-a amplasat, chiar la intrarea din interiorul clădirii, un panou informativ cu toate societățile/ONG-urile/ asociațiile, pentru a fi mult mai ușor de identificat etajul/camera în care își desfășoară acestea activitatea;
- Pe str. Viitorului nr.1B s-au efectuat lucrări de reparații ale spațiului constând în montarea de parchet laminat, igienizare, înlocuirea obiectelor sanitare și dotarea spațiului cu panouri cu infraroșu
- La imobilul de pe str. Bolyai nr.36 au fost realizate lucrări de reparații la acoperiș, și anume reabilitarea hidroizolației în urma infiltrațiilor apărute pe timpul ploios la stațiile închiriate de către Casa de Ajutor Reciproc a Pensionarilor Tg.Mures;
- La imobilul de pe str. Bolyai nr.36 au fost întocmite studii de specialitate și expertiză tehnică pentru reparația și modernizarea clădirii.

Refacere acoperiș locuințe sociale Valea Rece nr.19 - 21



Refacere/ reparație pavaj și rampa pentru persoane cu dizabilitate Bld. Pandurilor 44-46





Refacere hidroizolație acoperiș sediu administrativ str. Bartok Bela 2A



Refacere fațată imobil -bloc social str. Rovinari nr. 18



Refacere fațată imobil -zona centrală str. Târgului nr.2



Reparații acoperiș – scurgere apă pluvială – bloc ANL -Plaiului - str. Bld. 1 Dec 1918, nr. 40-42



Refacere fațadă imobil -zona centrală Pța Trandafirilor nr.14



Refacere branșament canalizare locuințe sociale str. Băneasa nr. 8 - racordare la branșamentul stradal



Refacere perete de calcan-imbabil *monument istoric*-zona centrală Pța Trandaf. nr.49, dinspre BNR



**Consiliul de administrație  
prin președinte Toth Szabolcs**

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