



Botoșani, Calea Națională nr. 70  
J07/274/1998; RO 10863084  
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607  
[www.locativa.ro](http://www.locativa.ro)  
E-mail: [office@locativa.ro](mailto:office@locativa.ro)

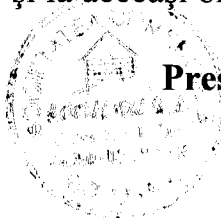
## S.C. LOCATIVA SA BOTOȘANI

### CONVOCATOR

Președintele Consiliului de Administrație al S.C. LOCATIVA SA - cu sediul în Botoșani, str. Calea Națională nr. 70, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J 07/274/1998, convoacă, în conformitate cu art. 117 din Legea nr. 31/1990, republicată – privind societățile comerciale, Adunarea Generală ordinară a Acționarilor de la S.C. LOCATIVA SA în ziua de 18.05.2016, ora 12,00, în sala de ședințe a S.C. LOCATIVA SA Botoșani din str. Calea Națională nr. 70, municipiul Botoșani, cu următoarea ordine de zi:

1. **Prezentarea și aprobarea Planului de administrare al S.C. LOCATIVA SA Botoșani, elaborat conform prevederilor art. 30, alin. 1 din OUG nr. 109/2011, pentru perioada 2016 – 2020, întocmit de membrii Consiliului de Administrație al S.C. LOCATIVA SA Botoșani.**
2. **Probleme diverse.**

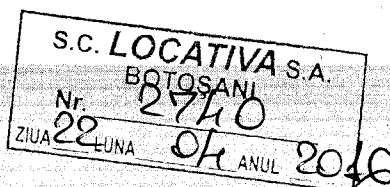
În cazul neîndeplinirii condițiilor legale pentru desfășurarea ședinței la prima convocare, Adunarea Generală a Acționarilor se convoacă pentru a doua oară, în același loc și la aceeași oră în data de 25.05.2016.



Președintele Consiliului de Administrație,  
Ing. Mihail Costin Gheorghiu

**Reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Botoșani în  
ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR  
de la S.C. LOCATIVA SA Botoșani**

Nr. Crt.	Nume și Prenume	Semnătura
1.	Tincu Mihai	
2.	Pleşca Stelian	
3.	Lazarovici Cristian	
4.	Țurcanu Eugen Cristian	
5.	Nica Tereza	



Registrul Comertului : J 07/274 / 1998 ; Cod unic 10863084

Botoșani, Calea Națională Nr.70 tel : 0 231- 53227 ; fax :0231-534607

Cont : RO31RNCB004104120501000CIC4120501

Anexa nr. 1

la Hotărârea AGA nr. \_\_\_\_\_ 2016.

## **PLAN DE ADMINISTRARE al S.C. LOCATIVA S.A. Botoșani**

**elaborat în conformitate cu prevederile art.30 alin.1 din OUG nr.109/2011 pentru perioada 2016-2020**

### **INTRODUCERE**

Planul de administrare 2016-2020 are la bază viziunea membrilor Consiliului de Administrație asupra evoluției S.C. LOCATIVA S.A., bazată pe dezvoltarea, modernizarea și re tehnologizarea serviciilor inițiate de societate în ultimii ani, având ca și premisă că numai prin investiții bine fundamentate vor putea fi oferite servicii de calitate pentru cetățeni și condiții de muncă corespunzătoare pentru angajați.

În același timp, Planul de administrare reflectă gândirea membrilor Consiliului de Administrație stabilită atât pentru clienți, cât și pentru angajați.

Direcțiile de dezvoltare ale S.C. LOCATIVA S.A. stabilite prin prezentul Plan de administrare dezvoltate și aplicate prin Planul de Management ce urmează a fi elaborat și prezentat de Directorul general al societății au la bază principiile guvernării corporative care statuează alternative responsabile, profesionale și etice a companiei în raport cu clienții, autoritatea locală, autorități de reglementare, organisme de control , angajați.

Consiliul de Administrație intenționează ca pe durata mandatului său, SC LOCATIVA SA să fie tratată de către toți colaboratorii ca o organizație profesionistă și competitivă.

Ca obiectiv strategic al societății se are în vedere atragerea de activități de administrare a domeniului privat sau public al UAT Botosani.

Având în vedere scopurile menționate anterior, Planul de Administrare constituie documentul strategic al SC LOCATIVA SA care integrează atât principiile directoare privind administrarea societății în intervalul 2016-2020 cât și obiectivele și criteriile de performanță ce vor sta la baza elaborării Planului de Management al Directorilor societății și a politicilor de funcționare în cele mai bune condiții a societății.

## 1. PREZENTAREA SOCIETĂȚII

S.C. LOCATIVA S.A. Botoșani își are sediul în Calea Națională nr.70, fiind înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J07/274/1998, Cod fiscal RO 10863084 și are ca obiect de activitate principal - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, cod CAEN 6820.

Activitățile principale ale societății sunt de administrare a fondului locativ, spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, administrarea Incubatorului de Afaceri, efectuarea de reparații și întreținere a fondului locativ și activități conexe ( comerț, lucrări de construcții către terți, transport).

In prezent SC LOCATIVA SA are în administrare :

- 127 locuințe vechi din fondul locativ de stat
- 683 locuințe ANL
- 531 locuințe situate în căminele din Parcul Tineretului, str. Adrian Adamiu, Calea Națională nr.4, str. Săvenilor nr.226 și în str. Octav Onicescu nr.3.
- 247 locuințe situate în case vechi nationalizate
- 24 locuințe de necesitate
- 63 spații cu altă destinație decât cea de locuință (spații comerciale)

De asemenea în administrarea societății este și Incubatorul de afaceri care este ocupat în proporție de 80 % din capacitate la sediul de producție și 100% la sediul administrativ.

Pe perioada derulării mandatului Consiliul de Administrație își propune respectarea următorului plan de administrare cuprinzând următoarele :

### I. OBIECTIVE GENERALE

Consiliul de Administrație al S.C. LOCATIVA S.A. Botoșani își propune ca obiectiv general pentru perioada 2016-2020 menținerea poziției de lider pe piața de închiriere din Municipiul Botoșani.

### II. OBIECTIVE SPECIFICE

#### Eficiența economică

- optimizarea permanentă a costurilor în scopul atingerii performanțelor economice dorite;
- realizarea unui nivel de calitate superioară al serviciilor solicitate de consumator, cu un cost minim pentru aceștia;
- creșterea numărului de utilizatori ai serviciilor locative (spațiile comerciale, locuințe din fondul locativ de stat și spațiile din cadrul Incubatorului de Afaceri pentru întreprinderile mici și mijlocii) prin menținerea unui grad de ocupare optim;
- eficientizarea activității de încasare a chiriei, urmărirea încasării debitelor restante la furnizorii de utilități și la asociațiile de proprietari, rezilierea contractelor de închiriere, conform

legislației în vigoare și în ultimă instanță, procedând la evacuarea chiriașilor răi platnici și a celor care produc distrugerii ale locuințelor.

#### Modernizarea și îmbunătățirea serviciilor

- îmbunătățirea procedeeleor de prestare a serviciilor în scopul îndeplinirii obligațiilor din contractul de delegare a gestiunii;
- asigurarea dezvoltării durabile și creșterea flexibilității organizației;
- îmbunătățirea serviciilor oferite, din punct de vedere a calității acestora;
- optimizarea activității de vânzare a locuințelor potrivit legislației în vigoare;
- urmărirea modului de mentinere în stare de funcționare a clădirilor pe toată durata administrării;
- propunerea spre aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Botoșani a lucrărilor de investiții necesare pentru întreținerea fondului locativ existent;
- urmărirea modului de respectare a angajamentelor luate de către societate pentru contractele de prestare a serviciilor.

#### Orientarea către client

- preocuparea permanentă pentru creșterea gradului de încredere al clienților și pentru asigurarea transparenței legate de acțiunile întreprinse;
- îmbunătățirea calității vieții populației care locuiește în imobilele administrate de S.C. LOCATIVA S.A. prin îmbunătățirea continuă a gradului de confort al acestora.

Societatea își propune pe viitor o creștere a veniturilor prin diversificarea lucrărilor de întreținere, reparații fond locativ și execuția de lucrări prin Secția de construcții, la diverși terți, precum și îmbunătățirea activității comerciale.

Spațiile cu altă destinație decât cea de locuință neocupate, vor fi îmbunătățite ca și grad de confort și siguranță și prin atragerea de noi beneficiari care pot aduce un aport sporit la creșterea veniturilor.

Campania de promovare a Incubatorului de afaceri va fi permanentă, urmărindu-se atragerea de noi firme care să-și desfășoare activitatea în condiții foarte bune.

Preocupările noastre sunt de a preîntâmpina producerea de efecte negative privind reducerea gradului de ocupare a Incubatorului sub un prag de 80% și să se asigure o disciplină financiară la nivel de tarife care să asigure autosustenabilitatea Incubatorului.

O importanță deosebită se va acorda perioadei de recuperare a creanțelor de la chiriașii rău platnici și agenții economici restanțieri mai mare de trei luni.

Se va continua pe linia de rambursare a datoriilor față de bugetul de stat la timp, urmărindu-se ca unitatea să-și achite la timp datoriile la Bugetul de stat, la Bugetul asigurărilor sociale sau Bugetul Local.

### III. OBIECTIVE DE PERFORMANȚĂ

#### C. Termen scurt

- obținerea de profit la sfârșitul exercițiului financiar ;
- reducerea creanțelor ;
- achitarea datoriilor la termenele scadente;
- reducerea arieratelor;
- eficientizarea cheltuielilor;
- menținerea profitabilității tuturor activităților;

#### B. Termen mediu

- menținerea unor tarife optime ale chiriei cu respectarea legislației în vigoare
- creșterea gradului de ocupare a spațiilor comerciale
- investiții cu scopul obținerii unei eficiențe maxime;

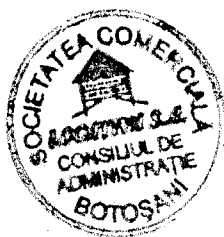
#### C. Termen lung

- creșterea continuă a eficienței activității;
- diversificarea activităților profitabile și crearea de noi locuri de muncă.

### IV. CRITERII DE PERFORMANȚĂ

Acestea se stabilesc prin **BUGETUL DE VENITURI si CHELTUIELI** intocmit anual, in functie de situatia concreta pe baza careia se vor efectua previziunile realiste.

Pentru anul 2016 criteriile de performanță sunt cele prevăzute în anexele nr. 1, 2 și 3 la Bugetul de venituri și cheltuieli aprobat de Consiliul Local al Municipiului Botoșani.



#### CONSILIUL DE ADMISTRATIE AL S.C. LOCATIVA S.A. BOTOSANI

Mihail Costin Gheorghiu  
Florinel Gornea  
Denisia Paula Agapie  
Claudia Verestiuc  
Vasile Halasanu

*[Handwritten signatures and initials over horizontal lines]*