



Botoșani, Calea Națională nr. 70
J 07/274/1998; RO10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

S.C. LOCATIVA SA BOTOȘANI
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

RAPORT ASUPRA ACTIVITĂȚII DE
ADMINISTRARE A
S.C. LOCATIVA SA BOTOȘANI

SEMESTRUL I 2021



Botoșani, Calea Națională nr. 70
J 07/274/1998; RO10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

CUPRINS

**CAP. I INFORMAȚII PRIVIND EXECUTAREA CONTRACTULUI
DE MANDAT AL DIRECTORULUI GENERAL ȘI DIRECTORULUI
TEHNIC SC LOCATIVA SA**

**CAP. II SITUAȚIA INDEPLINIRII OBIECTIVELOR ȘI
CRITERIILOR DE DE PERFORMANȚĂ**

CAP. III RAPORTAREA SEMESTRIALA A S.C. LOCATIVA S.A.



Botoșani, Calea Națională nr. 70
J 07/274/1998; RO10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

CAP. I INFORMAȚII PRIVIND EXECUTAREA CONTRACTULUI DE MANDAT AL DIRECTORULUI SC LOCATIVA SA

I.1 PREZENTAREA GENERALĂ A SOCIETĂȚII

Date de înregistrare:

- Denumire societate: **S.C. LOCATIVA SA**
- Adresa sediului central: **Botoșani, Calea Națională nr. 70**
- Telefon/fax: **0231532273/0231534607**
- Certificat înmatriculare: **J 07/274/1998**
- Cod Unic de Înregistrare: **RO 10863084**
- Cod CAEN: **6820**
- Felul capitalului: **integral de stat**
- Capitalul social: **343590 lei**
- Număr acțiuni: **34.359 acțiuni cu valoare nominală de 10 lei/acțiune**
- Acționar: **Consiliul Local al Municipiului Botoșani**
- Număr mediu de salariați : **45**
- Obiect de activitate:

Domeniul principal de activitate al societății este :
6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Domeniile secundare de activitate sunt :

- 4711** – Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi, tutun
- 5630** – Baruri și alte activități de servire a băuturilor

I.2. Conducerea societății :

Societatea comercială este administrată de către Consiliul de Administrație.

Gestiunea societății a fost controlată de auditorul intern și de controlorul intern de gestiune.

În primul semestru al anului 2021 conducerea societății a fost asigurată de:

- **Consiliul de Administrație** a fost compus din:
 - Costin Mihail Gheorghiu
 - Florinel Gornea
 - Denisia Paula Agapie
 - Vasile Halasanu
 - Vereștiuc Claudia
 - Președinte CA
 - membru
 - membru
 - membru
 - membru
- **Conducerea executivă** a fost asigurată de
 - Cătălin Mugurel Flutur – Director General
 - Florinel Gornea – Director Tehnic



Botoșani, Calea Națională nr. 70
J 07/274/1998; RO10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

Lunar, în cadrul ședințelor Consiliului de Administrație s-a analizat activitatea societății și s-au luat măsurile legale în vederea realizării prevederilor bugetare și a indicatorilor și criteriilor de performanță.

Lunar, raportările privind gradul de realizare a indicatorilor și criteriilor de performanță au fost transmiși, prin grija Consiliului de Administrație către acționarul unic, consiliul local al Municipiului Botoșani.

I.3. Activitatea societății și executarea contractelor de mandat ale administratorilor societății

Activitatea societății

În primul semestru al anului 2021, activitatea societății s-a desfășurat având la bază politica de gestionare prudentă a resurselor economico-financiare ale societății, cu respectarea principiilor eficienței și eficacității în cheltuirea fondurilor societății

Activitatea desfășurată s-a încadrat în prevederile bugetare aprobate din punct de vedere al cheltuielilor.

Veniturile realizate în primul semestru al anului 2021 au cunoscut o creștere de 4,66% față de nivelul programat prin bugetul de venituri și cheltuieli, ca rezultat al administrării eficiente, orientate către performanță, a SC Locativa SA.

Executarea contractelor de mandat ale conducerii executive.

În exercitarea atribuțiilor prevăzute în contractele de mandat, conducerea executivă a societății asigurată de directorul general și directorul tehnic, au luat măsuri pentru încadrarea în prevederile bugetare aprobate și pentru realizarea indicatorilor și criteriilor de performanță stabiliți prin contractele de mandat.

Nivelul indemnizațiilor managerilor societății s-a încadrat în nivelul aprobat prin Hotărârea Consiliului de Administrație și respectă prevederile legale în domeniu.

Administratorii S.C. LOCATIVA SA Botoșani concluzionează că activitatea desfășurată în perioada 01.01.2021- 30.06.2021 s-a încadrat în valorile indicatorilor economico-financiar previzionați în prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli aprobat pentru anul 2021.



Botoșani, Calea Națională nr. 70
 J 07/274/1998; RO10863084
 Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

CAP. II SITUAȚIA ÎNDEPLINIRII OBIECTIVELOR ȘI CRITERIILOR DE DE PERFORMANȚĂ

1. ANALIZA GRADULUI DE ÎNDEPLINIRE A INDICATORILOR FINANCIARI:

1.1. Venituri

Față de nivelul prevăzut în bugetul de venituri și cheltuieli pentru semestrul I 2021, veniturile realizate cu 4,66% mai mari, în condițiile în care tarifele pentru chirii au rămas neschimbate.

Pe structură, veniturile realizate în primul semestru se prezintă astfel:

Denumirea indicatorului	Realizat 01.01.2020- 30.06.2020	Realizat 01.01.2021- 30.06.2021
A	1	2
1. Cifra de afaceri neta	2125044	2458287
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708), din care:	2024381	2233230
- Venituri din lucrări executate și servicii prestate (704)	0	0
- Venituri din chirii (706)	1561754	1732641
- Venituri din taxe de incubare (708)	307028	330025
- Venituri din refacturări energie electrică și termică către clienții societății (708)	155599	170564
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct.707)	100663	225057
Producția realizată de entitate pentru scopurile sale proprii și capitalizată (ct.721+722+725)	121454	86996
Alte venituri din exploatare (ct.7417+758), din care:	64813	85902
- Venituri din penalități de întârziere (758)	50973	54218
- Alte venituri din exploatare (taxe, comisioane, alte venituri) (758)	13840	31684
VENITURI DIN EXPLOATARE - TOTAL	2311311	2631185
11. Venituri din dobânzi (ct.766)	3456	1735
Alte venituri financiare (ct. 762+764+765+767+768)	10717	10764
VENITURI FINANCIARE - TOTAL	14173	12499
15. Venituri extraordinare (ct.771)		
VENITURI TOTALE	2325484	2643684



Botoșani, Calea Națională nr. 70
J 07/274/1998; RO10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

În primul semestru al anului 2021, gradul de realizare a veniturilor planificate prin Bugetul de venituri și cheltuieli este 104,66%. Se constată, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, o creștere a veniturilor din chirii, evoluție datorată intrării în folosință, începând cu 01.04.2021 a unui nou ansamblu de locuințe ANL, în zona Șoseaua Iașului. În privința spațiilor comerciale, evoluția pozitivă a veniturilor, s-a datorat creșterii gradului de ocupare și evoluției tarifelor pe fondul indexării cu indicele de inflație al acestora sau aplicării cursului de schimb leu-euro, pentru tarifele în euro. De asemenea, se înregistrează o creștere a veniturilor din închirierea locuințelor ANL, ca urmare a majorării semnificative a valorii de înlocuire pe metrul pătrat pe baza căreia se calculează chiriile pentru acest tip de locuințe. Majorarea acestui tip de venituri, se reflectă însă, în foarte mică măsură, în rezultatul perioadei, dat fiind faptul că Locativa, în calitate de administrator al locuințelor ANL destinate închirierii pentru tineri, virează lunar către ANL București aproximativ 65% din veniturile încasate.

Comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, veniturile din penalitățile facturate sunt mai mari, dat fiind că în aceeași perioadă a anului precedent, a fost sistată facturarea penalităților de întârziere pe perioada stării de urgență și a stării de necesitate.

Veniturile din vânzarea mărfurilor înregistrate în primul semestru al anului 2021 sunt semnificativ mai mari față de aceeași perioadă a anului precedent. Această creștere este datorată faptului că în primul semestru al anului 2021, cele două unități de alimentație publică au funcționat, în timp ce în primul semestru al anului 2020 acestea au fost închise începând cu data instituirii stării de urgență și continuând mai apoi și în perioada de stare de necesitate.

În primul semestru al acestui an, formația de întreținere a fondului locativ a demarat lucrările pentru câteva obiective cuprinse în bugetul de investiții asupra fondului locativ, aprobat de către Municipiul Botoșani, în anul 2021. Până la încheierea semestrului au fost efectuate intervenții asupra imobilelor proprietatea Municipiului Botoșani în valoare totală de 86996lei.

În ceea ce privește veniturile din refacturarea utilităților către clienți, acest tip de venituri nu afectează contul de rezultate ci doar fluxul de numerar, în sensul în care SC Locativa este nevoită de multe ori să achite facturile de utilități la furnizor iar recuperarea acestor sume de la clienți să necesite un timp și efort mai îndelungat.

1.2. Cheltuieli

Denumirea indicatorului	Realizat 01.01.2020- 30.06.2020	Realizat 01.01.2021- 30.06.2021
A	2	2
Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile (ct.601+602-7412)	29193	55824
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	16701	6418
Cheltuieli cu energia si apa (ct.605-7413)	171979	196548



Botoșani, Calea Națională nr. 70
 J 07/274/1998; RO10863084
 Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	62553	141704
Cheltuieli cu salarii si indemnizații	1213850	1305175
Cheltuieli cu asigurările si protecția sociala (ct.645-7415)	13799	8891
Cheltuieli cu amortizarea imobilizărilor	74927	77473
Ajustări de valoare privind activele circulante (rd.22-23)	-17089	-19877
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814)	0	0
b.2) Venituri (ct.754+7814)	17089	19877
Alte cheltuieli de exploatare total, din care:	689824	841900
1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+621+622+623+624+625+626+627+628-7416), din care:	96055	139712
- Cheltuieli cu întreținerea si reparațiile	3940	3306
- Cheltuieli cu colaboratorii (CA)	23601	55386
- Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	0	1310
- Cheltuieli comisionare și onorarii executări silite	269	11128
- Cheltuieli poștale si de telecomunicații	7669	8695
- Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	643	761
- Cheltuieli cu serviciile bancare	4721	6079
- Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	55482	53047
2. Cheltuieli cu alte impozite, taxe si vărsăminte asimilate (ct.635)	586200	692592
- Cheltuieli cu impozite și taxe locale	76390	75506
- Cheltuieli cu comisioane și onorarii (taxe judiciare)	2310	3540
- TVA fără drept de deducere	4761	12846
- Redevența datorata bugetului local	77831	87564
- Recuperare investiție virata la ANL București	424908	509234
- Comision vanzari ANL datorat Primariei	0	3902
3. Alte cheltuieli de exploatare (ct.658)	7570	9596
Ajustări privind provizioanele	0	0
- Cheltuieli	0	0
- Venituri	0	0
CHELTUIELI DE EXPLOATARE - TOTAL	2255737	2614056
Cheltuieli privind dobânzile (ct.666-7418)	0	0
Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	0	0
CHELTUIELI FINANCIARE - TOTAL	0	0
CHELTUIELI TOTALE	2255737	2614056



Botoșani, Calea Națională nr. 70
J 07/274/1998; RO10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

După cum se poate observa, per ansamblu, cheltuielile efectuate în primul semestru al anului 2021 sunt mai mari față de aceeași perioadă a anului precedent, creștere generată de repornirea activităților de comerț, de reluarea executărilor silite precum și de încheierea unor noi mandate pentru consiliul de administrație pe o perioadă de 4 ani.

1.3. Perioada de recuperare a creanțelor

Perioada de recuperare a creanțelor la 30.06.2021 este de 82 de zile, mai mică față de nivelul prevăzut în indicatorii și performanță financiari, anexă la contractele de mandat ale administratorilor, cu 98 zile și față de aceeași perioadă a anului precedent cu 23 de zile.

Micșorarea acestei perioade de recuperare a creanțelor restante, reflectă buna gestionare și constanta preocupare atât la nivelul conducerii executive cât și la nivelul administratorilor societății, pentru încasarea sumelor datorate de clienți și recuperarea cât mai eficientă a sumelor restante datorate de aceștia.

1.4. Perioada de achitare a datoriilor

Perioada de rambursare a datoriilor calculată la finele primului semestru al anului 2021 este de 3 zile. Rambursarea datoriilor se face într-un număr mai scurt cu 87 de zile față de termenul aprobat prin buget.

1.5. Gradul de achitare al datoriilor

La data de 30.06.2021, SC Locativa SA Societatea nu înregistrează datorii restante către bugetul statului, către bugetele asigurărilor sociale, bugetul local și către terți.

1.6. Productivitatea muncii

Productivitatea muncii este la luna iunie 2021 de 58470,78 lei/persoană/semestru, în creștere față de valoarea propusă prin bugetul de venituri și cheltuieli cu 4,44% și față de nivelul realizat în aceeași perioadă a anului precedent cu 21%.

II. ANALIZA GRADULUI DE ÎNDEPLINIRE A INDICATORIOR NEFINANCIARI:

2.1. Calitatea serviciilor prestate

În primul semestru al anului 2021, au fost primite un număr de 11 sesizări și reclamații. Din cele 11 sesizări, 6 au fost soluționate în mai puțin de 15 zile calendaristice, în timp ce 5 petiții și-au găsit rezolvare într-un termen de până la 30 de zile.



Botoșani, Calea Națională nr. 70
J 07/274/1998; RO10863084
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

2.2. Gradul de ocupare

La data de 30.06.2021 situația gradului de ocupare se prezenta astfel:

TIP IMOBIL	NUMAR TOTAL	LIBERE	OCUPATE	GRAD DE OCUPARE
0				4=3/1
LOCUINTE	1627	6	1621	99,63%
SPAȚII CONCESIONATE	60	4	56	93,33%
SPAȚII PATRIMONIU	66	11	55	83,33%
INCUBATOR DE AFACERI	67	4	63	94,03%
TOTAL	1820	25	1795	98,62%

2.3. Gradul de îndeplinire al planului de investiții

Pentru primul semestru 2021, planul de investiții realizat a fost realizat în proporție de 97,57%. Nivelul planificat la 30.06.2021 a fost însă relativ scăzut, determinat de lunile reci, nefavorabile lucrărilor de reparații.

2.4. Gradul de îndeplinire a sarcinilor primite de la primărie, CL

În primul semestru al anului 2020, Locativa SA a primit din partea autorității tutelare un număr de 37 de sarcini, din care:

- 22 repartiții de locuințe
- 7 includeri în spațiul locative
- 5 schimburi de locuință
- 3 solicitări din partea primăriei Municipiului Botoșani

Toate aceste sarcini au fost duse la îndeplinire de către societate, astfel încât acest indicator este realizat în proporție de 100%.

CAP. III RAPORTAREA SEMESTRIALA A S.C. LOCATIVA S.A.

- Anexat prezentului raport.

PREȘEDINTE CA

Ing. Costin Mihail Gheorghiu

