

NR.15924/ 13/12-2023

**Către:**

**Ministerul Afacerilor Interne**  
**Instituția Prefectului**  
Județul Iași

**În atenția,            Domnului Prefect, Petru-Bogdan Cojocariu**

*Ref: Dezbaterea în cadrul Comisiei de Dialog Social Iași Decembrie 2023 cu privire la relația TERMO-SERVICE S.A. cu beneficiarii*

**STIMATE DOMNULE PREFECT,**

Subscrisa, **TERMO-SERVICE S.A.**, persoană juridică de drept privat, cu capital social deținut integral de Municipiul Iași, înregistrată în Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Iași sub nr. J22/773/22.08.2001, având C.U.I. RO 14134878, cu sediul în Iași, Aleea Grădinari nr. 8, PT2 Metalurgie, reprezentată prin Director General – ec. Constantin Alin Aivănoaei, pornind de la adresa nr. 19726 din 08 Decembrie 2023 înregistrată cu nr. 15924 din 12 Decembrie 2023 la registratura societății, parvenită subscrisei ca urmare a solicitării *Patronatului Județean al Întreprinderilor Mici și Mijlocii Iași*, cu privire la dezbaterea în cadrul Comisiei de Dialog Social Iași a unui subiect referitor la relația TERMO-SERVICE S.A. (administrator imobile pe bază de contract) cu beneficiarii, **reverențios supunem atenției dumneavoastră următoarele:**

- *Termo-Service S.A.*, a fost constituită în baza Legii nr. 31/1990, fiind persoană juridică de drept privat, română, cu capital social inițial aparținând integral Municipiului Iași, obiectul principal de activitate al societății, conform CAEN îl constituie: 6832 - administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract;

- Activitatea societății este reglementată prin legislația aplicabilă societăților comerciale din România, coroborată cu legislația specifică, după cum urmează:

- *Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- *O.M.F.P. nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate;*

- O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 722/2016 *pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;*
- Legea nr. 544/2001, *privind accesul liber la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;*
- H.G. nr. 123/2002 *pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public cu modificările aprobate prin H.G. nr. 478 din 6 iulie 2016;*
- H.C.L. nr. 145/18.06.2001 privind înființarea Societății TERMO-SERVICE IAȘI S.A.;
- O.G. numărul 26/2013, *privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație;*
- Legea numărul 329/2009, *privind reorganizarea unor autorități și instituții publice, raționalizarea cheltuielilor publice;*
- Legea nr. 196/2018 *privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;*
- Legii nr.114/1996 – Legea locuinței sociale;
- H.G. 1275/2000 – *Normă pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;*
- Ordinul nr. 3103/2017 *privind aprobarea reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;*
- Regulamentului (UE) 2016/679 *privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date;*
- Legea 190/2018 *privind măsurile de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679;*

- astfel, încă de înființarea societății, misiunea TERMO-SERVICE S.A, a fost de a asigura prestarea de servicii de administrare, în sensul asigurării clienților administrarea financiară, tehnică și juridică a clienților/asociațiilor de locatari/prorietari cu care are încheiate contracte de administrare, să inspire clienților încredere, să dea dovadă de profesionalism în relația directă cu beneficiarii, sens în care la momentul actual societatea deține în portofoliu un număr semnificativ de clienți, în domeniul de activitate mai sus menționat, luând în considerare contextul pieței concurențiale actuale;

- de asemenea, având în vedere evoluția constantă, societatea s-a adaptat permanent cerințelor pieței asigurând un pachet complex de servicii, din care enumerăm cu titlu exemplificativ:



- platformă online de gestionare a locuințelor, dedicată clienților societății, în care să poată avea acces la indexul declarat, să poată transmite indexul citirilor la apometre pentru luna în curs, să aibă acces la sumele datorate Asociațiilor de proprietari din care fac parte, cu titlul de cote de contribuție luare la cheltuielile asociației, respectiv a penalităților de întârziere calculate pentru neachitarea/achitarea cu întârziere a debitelor înregistrare, să poată achita online, etc...;
- prin intermediul Secției întreținere și reparații, întreținerea și reparațiile condominiilor, în sensul intervenirii de urgență prin echipele de intervenții rapide pentru remedierea avariilor la instalațiile comune, atunci când sunt sesizări, ori a verificării periodice a funcționării instalațiilor din spațiile comune ale asociațiilor administrate de societate, efectuând reparații curente și capitale la părțile și instalațiile comune, în baza contractelor de prestări servicii și a sesizărilor telefonice sau scrise (intervenții), preocupându-se de recepția acestora din punct de vedere cantitativ și calitativ ale asociațiilor de locatari/proprietari sau terți, conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Hotărârea nr. 273/1994 pentru aprobarea Regulamentului privind recepția construcțiilor. Lucrările de reparații curente sunt parte a urmăririi în timp asupra construcțiilor fundamentate pe baza datelor furnizate de activitatea de urmărire a comportării în exploatare a construcțiilor, fiind determinate de uzura sau de degradarea normală, și au drept scop menținerea fondului construit la nivelul necesar al cerințelor și asigurarea funcțiunilor acestuia. Aceste lucrări, conform legislației în vigoare, se execută fără autorizație de construire și nu măresc valoarea construcției. Lucrările de reparații curente constau în efectuarea, periodică sau după necesitate, a unor lucrări de remediere sau reparare ale părților vizibile ale elementelor de construcție sau ale instalațiilor și echipamentelor, inclusiv înlocuirea unor piese uzate ale acestora și nu modifică și afectează structura de rezistență a construcției, nu intervin asupra caracteristicilor inițiale ale acesteia din punctul de vedere al cerințelor de calitate;
- evidență financiar-contabilă, rețele de puncte de informare clienți și încasare (*numerar, card, online, transfer bancar*), management juridic, gestiunea banilor asociației în condiții de legalitate și securitate, etc....

Facem precizarea că în activitatea derulată TERMO-SERVICE S.A., prin departamentele/serviciile/birourile de resort, nu se substituie organelor de conducere ale asociațiilor de proprietari din portofoliul de clienți, nu adoptă hotărâri, în numele și pentru acestea și nu exercită niciun alt act de administrare în afara celui reglementat prin legea specială amintită.. În altă ordine de idei, deficiențele apărute uneori în gestionarea intereselor membrilor asociațiilor de proprietari privesc exclusiv neimplicarea membrilor acestora în concordanță cu regulamentul condominiului, a statului ori a acordului de asociere, astfel cum au fost adoptate la nivelul fiecărei asociației.

În lumina celor expuse, TERMO-SERVICE S.A., în îndeplinirea obligațiilor contractuale asumate s-a ghidat permanent pe rigorile și procedurile instituite de Legea nr. 196/2018, chestiunea ori subiectul relației cu beneficiarii, prin prisma subscrisei, nu poate fi descrisă decât ca fiind una pozitivă la nivel general, dificultățile apărute în derularea activității fiind izolate.

Totodată, vă rugăm să ne comunicați dacă e necesară și prezența la ședința din data de 21 decembrie 2023, orele 13:00, Sala, "Iacob Negruzzi".

*Cu aleasă considerație,*

**S.C. TERMO-SERVICE S.A.,**

**Director General**

ec. Constantin Alin Aivănoae



**Șef Serviciu Juridic,**

Cons. jr., Ioana Hana Chirilă

