



Aleea Grădinari nr. 8, Iași
Tel. 0332.441.918 / 0232.218.253
Fax. 0232.212.230
E-mail: contact@tsiasi.ro

Nr. Reg. Com. J2001000773228
C.U.I. RO14134878
Capital social 116.987,97 lei
Cont BRD Iași RO36BRDE240SV72465032400

Raport de activitate

Director General

Termo-Service S.A.

Trimestrul IV an 2025

CAP. I. PREZENTAREA GENERALĂ S.C TERMO - SERVICE S.A.

Societatea TERMO-SERVICE IAȘI S.A, persoana juridică română, cu capital social deținut integral de Municipiul Iași, are sediul social în Iași, Aleea Grădinari, nr. 8 și este înmatriculată la Registrul Comerțului sub numărul J2001000773228, cod unic de înregistrare fiscală RO 14134878. Societatea TERMO-SERVICE IAȘI S.A. fost înființată prin HCL 145/2001, prin divizarea parțială a R.A.TERMOFICARE Iași, în baza prevederilor Legii nr. 15/1990, privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 30/1997, privind reorganizarea regiilor autonome, aprobată prin Legea nr. 207/1997, prevederilor Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale și ale Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Societatea TERMO-SERVICE IAȘI S.A. se califică în categoria întreprinderilor publice al căror obiectiv este prestarea de servicii de administrare a condominiilor.

Obiect de activitate Termo-Service S.A. Iași

Societatea are ca **activitate principală** prestarea **de alte activități pentru tranzacții imobiliare pe bază de comision sau contract** (cod CAEN rev 3. 6832).

Societatea TERMO-SERVICE IAȘI S.A. își desfășoară activitatea de prestare de servicii de administrare a condominiului unității locative comune (*financiar-contabilitate și management proprietate cuvenit Asociației*), în conformitate cu prevederile Legii nr.196/2018 *privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, actualizată*, respectiv și ale Legii nr.114/1996 – Legea locuinței, actualizată, ale HG 1275/2000 – Normă pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, ale Statutului Asociației de proprietari.

Activitatea de administrare imobile este activitatea principală a societății, activitate care are în componență administrarea financiară, tehnică și juridică a asociațiilor de proprietari, oferind o paletă largă de servicii la cel mai mic tarif de pe piața de administrare din Iași, raportat la serviciile oferite.

Activitățile secundare pe care societatea le desfășoară sunt după cum urmează: lucrări de întreținere și reparații ale instalațiilor și părților comune ale asociațiilor administrate efectuate de formațiile specializate ale societății noastre, lucrări de întreținere și reparații instalații efectuate la terți, lucrări interioare de zugrăveli, confecții metalice, lucrări de vopsitorie, sigilări aparate individuale de măsură, lucrări de reparații fațade, corecții de vegetație, montat tâmplărie PVC.

1.1. Puncte de lucru Termo-Service S.A. Iași

Sub aspectul reprezentării în teritoriu, societatea are cea mai extinsă rețea de încălzire, un sediu central, trei ateliere de lucru și respectiv nouăsprezece puncte de încălzire, distribuite în toate zonele municipiului încercând în acest fel să fie cât mai aproape de clienții săi:

1. Sediu Central Termo-Service - Aleea Grădinari, Nr. 8, PT 2 Metalurgie.
2. AC 01 Frumoasa - Str. Radu Vodă , Nr. 14, Bl. 769, Parter.
3. AC 03 + 20 Metalurgie - Str. Parcului, Nr. 18 A.
4. AC 04 + 05 Galata - Calea Gălații, Nr. 5-7, PT 2 Galata.
5. AC 06 + 16 Ciric - Str. Ciric, Nr. 40-44, PT 25 Tătărași.
6. AC 07 + 08 Nicolina - Str. Egalității, Nr. 7, Bl. 827, Parter.
7. AC 09 Cug - Șos. Nicolina, Nr. 76, Bl. 991B.
8. AC 10 Piața Unirii - Piața Unirii, Nr. 3, Bl. 3.
9. AC 11 Bularga - Str. Butnari, Nr. 5, PT 6 Bularga.
10. AC 12 + 13 Dacia - Str. Sucidava, Nr. 1, Parter.
11. AC 14 Alexandru cel Bun - Piața Voievozilor, Nr. 21 A.
12. AC 15 Podu Roș - Aleea Decebal, Nr. 5, Bl. B3, Parter.
13. AC 17 + 18 Tătărași - Str. Vasile Lupu, Nr. 128-130, PT 17 Tătărași
14. Atelier Secția Întreținere Reparații Nicolina - Str. Sălciilor, Nr. 18, PT 2 Nicolina.
15. Atelier Secția Întreținere Reparații Bularga - Str. Butnari, Nr. 3, PT 6 Bularga.
16. CET I Iași – Calea Chișinăului nr. 25 (punct de lucru deschis ca urmare a încheierii Contractului de Asociere nr. 76229/09.07.2021, astfel cum a fost prelungită valabilitatea prin Actul Adițional nr. 1 din 29.07.2024 ca urmare a adoptării H.C.L. nr. 256/29.07.2024);
17. CET II Holboca Iași - Sat Holboca, Comuna Holboca, Șoseaua Iași-Ungheni, KM 10, jud. Iași (punct de lucru deschis ca urmare a încheierii Contractului de Asociere nr. 76229/09.07.2021, astfel cum a fost prelungită valabilitatea prin Actul Adițional nr. 1 din 29.07.2024 ca urmare a adoptării H.C.L. nr. 256/29.07.2024).

1.2. Capitalul social al Societății TERMO-SERVICE IAȘI S.A. este deținut în proporție de 100% de Municipiul Iași care are calitate de acționar unic.

Acționar	Număr acțiuni	Valoare acțiune	Valoare cap social	din care vărsat
Municipiul Iași	10.958,00 lei	10,676 lei	116.987,97 lei	116.987,97 lei

1.3. Descrierea atribuțiilor Termo-Service S.A. Iași

Identificarea necesităților clienților noștri și rezolvarea lor în cel mai scurt timp este garantată de eforturile susținute ale conducerii societății și salariaților, eforturi care au scopul de menținere a stabilității economice a societății și menținerea poziției de lider de profil.

Activitatea de prestare de servicii de administrare a condominiului unității locative comune are în componență administrarea financiară, tehnică și juridică, urmărindu-se astfel:

- a) prestarea serviciilor generale de administrare a condominiilor într-o manieră dedicată, în sensul depunerii eforturilor rezonabile pentru asigurarea calității optime a acestora, în limitele și condițiile de calitate, legalitate, inclusiv de securitate a muncii.
- b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești;
- c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de utilități și servicii;
- d) facilitarea cunoașterii și respectării, de către membrii ai condominiilor, a regulilor cu privire la proprietatea comună;
- e) gestionarea, în raport de competențe, a modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice.

Prin Hotărârea Consiliului Local Iași nr. 165/23.06.2021 a fost aprobat **Contractul de asociere între UAT Municipiul Iași și Termo-Service S.A. având unic acționar autoritatea locală pentru asigurarea managementului serviciului public de alimentare cu energie termică – producție, transport, distribuție și furnizare în municipiul Iași pe o durată tranzitorie, până la încheierea unui contract de delegare a gestiunii Serviciului Public cu un nou operator, astfel cum a fost prelungită valabilitatea prin Actul Adițional nr. 1 din 29.07.2024 ca urmare a adoptării H.C.L. nr. 256/29.07.2024, prin Actul Adițional nr. 2 din 30.12.2024 ca urma a adoptării H.C.L. nr. 374/19.12.2024, respectiv a Actului Adițional nr. 3 ca urmare a adoptării H.C.L. nr. 348/31.12.2025;**

Obiectul contractului îl constituie conlucrarea între asociați în vederea asigurării managementului serviciului public de alimentare cu energie termică - producție, transport, distribuție și furnizare în municipiul Iași pe o durată tranzitorie, până la încheierea unui contract de delegare a gestiunii Serviciului Public cu un nou operator.

Contractul cuprinde următoarele servicii de management necesare desfășurării activităților:

- managementul activității de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice;
- managementul activității de mentenanță a sistemului;
- managementul activității de reparații a sistemului;
- managementul activității de resurse umane;
- managementul activității de facturare și încasare;
- managementul activității de relații cu clienții;
- managementul activității economico-financiare;
- managementul activității legate de protecția mediului;

- managementul activității legate de sănătate și securitate în muncă;
- finanțarea fără adaosuri comerciale a activităților enumerate mai sus, dacă este cazul;
- managementul activității de servicii asistență, consultanță și reprezentare în justiție necesare pentru recuperarea debitelor reprezentând facturi neachitate pentru serviciile de furnizare /producție /distribuirea energiei termice/electrice, precum și pentru recuperarea oricăror alte sume rezultate din prestarea serviciilor de management aferente intervalului contractului, calitatea procesual activă aparținând Asociatului-Operator.

CAP. II CONDUCEREA SOCIETĂȚII TERMO-SERVICE S.A. IAȘI

Societatea Termo-Service SA este administrată în sistem unitar de către Consiliul de Administrație. Membrii Consiliului de Administrație sunt numiți de către Adunarea Generală a Acționarilor și sunt selectați în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice aprobată prin Legea nr. 111/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Adunarea Generală a acționarilor societății TERMO SERVICE SA, prin Hotărârea nr. 10 din data de 29 mai 2019, pornind de la prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Iași nr. 210 din 24 mai 2019, a desemnat persoanele împuternicite să reprezinte interesele Municipiului Iași în cadrul Adunării Generale a Acționarilor la SC TERMO-SERVICE SA Iași, respectiv **dl. Coman Ciprian-Andrei și dl. Câtea Viorel**.

Adunarea Generală a acționarilor societății TERMO SERVICE SA, prin Hotărârea nr. 24 din data de 24 august 2023, pornind de la prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Iași nr. 318 din 31 iulie 2023 prin care a fost aprobată modificarea art. 1 al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Iași nr. 210 din 24 mai 2019, a hotărât înlocuirea domnului Coman Ciprian-Andrei, în calitate de reprezentant al Municipiului Iași în cadrul Adunării Generale a Acționarilor, cu **dl. Chelaru Alexandru**.

Având în vedere prevederile O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, la data de 19.07.2023, Adunarea Generală a Acționarilor, analizând rezultatul final al procedurii de selecție a membrilor Consiliului de Administrație a numit pentru un mandat de 4 ani, un nou **Consiliu de Administrație al Societății Termo-Service S.A.** având următoarea componență, cu mențiunea că în ședința din data de 17.11.2025 dna. **Balan Cristina-Petronela și-a dat demisia din funcția de membru al Consiliului de Administrație și din funcția de Președinte al Consiliului de Administrație, sens în care Consiliul de Administrație este format din următorii membrii:**

- **Dominte Ema-Maria;**
- **Filip Gheorghe-Cristian;**
- **Bârzu Kristian;**

- **Vasile Tiron;**

Consiliul de Administrație, a procedat la alegerea președintelui consiliului, fiind desemnat domnul **Vasile Tiron..**

În ședința din data de 14.07.2023, Consiliul de Administrație numit în funcția de director general, pentru un mandat de 4 ani, 17.07.2023-17.07.2027, pe **dl. AIVĂNOAEI Constantin-Alin.**

În cadrul Consiliului de Administrație au fost constituite: Comitetul de Nominalizare și Remunerare, Comitetul de Audit și Comitetul de Gestionare a Riscurilor.

CAP. III INFORMAȚII FINANCIARE

Societatea are un capital social subscris vărsat de 116.987,97 lei, divizat în 10.958 acțiuni sociale, fiecare în valoare de 10,676 lei și este condusă de Consiliul de Administrație care are ca principală atribuție îndeplinirea cu succes a obiectului principal de activitate, garantând eficiența supraveghere, analiză și evaluare a activității, cu excepția aspectelor care sunt în competența Unicului Acționar Municipiul Iași - Consiliul Local, prin reprezentanții legali desemnați.

Acționarul unic este Municipiul Iași ce deține 100% din capitalul social.

Evidența contabilă este ținută în sistem informatic, cu respectarea normelor legale în vigoare.

III.1 Rezultatele economico - financiare realizate de Societatea Termo-Service S.A. la 31.12.2025, sunt prezentate după cum urmează:

Nr.crt.	Denumire indicatori	Realizat
1	Cifra de afaceri	48.258.679
2	Venituri totale	48.954.627
	Venituri din exploatare	48.574.600
	Venituri financiare	380.027
3	Cheltuieli totale	45.113.111
	1. Cheltuieli pentru exploatare	45.113.111
	2. Cheltuieli financiare	0
4	Profit brut	3.461.489
5	Impozit profit	508.739
6	Rezultat net	3.332.777
7	Productivitatea muncii	117.330

Veniturile realizate la finele trimestrului IV al anului 2025 au la bază contractele de administrare pe bază de comision, contractele de curățenie, contractele reprezentând alte activități, respectiv lucrări de reparații instalații, curățenie pe casa scării, lucrări de hidroizolații și Contractul de asociere nr 76229/09.07.2021 încheiat între UAT Municipiul Iași și Termo Service S.A., în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 165/23.06.2021 *privind asigurarea managementului*

serviciilor pentru sustinerea operatorului local al serviciului public de alimentare cu energie termică (producție, transport, distribuție și furnizare), astfel cum a fost prelungită valabilitatea prin Actul Adițional nr. 1 din 29.07.2024 ca urmare a adoptării H.C.L. nr. 256/29.07.2024, a Actului Adițional nr. 2 ca urmare a adoptării H.C.L. nr. 374/19.12.2024, respectiv a Actului Adițional nr. 3 ca urmare a adoptării H.C.L. nr. 348/31.12.2025.

Veniturile la 31.12.2025, au următoarea structură:

1. Venituri totale din exploatare: 48.574.600 lei

- venituri din producția vândută: - din servicii prestate = 48.258.679 lei
- alte venituri din exploatare = 315.921 lei

2. Venituri financiare: alte venituri = 286.623 lei

Cheltuielile la 31.12.2025, au următoarea structură:

1. Cheltuieli privind stocurile: 1.279.151 lei

- cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile = 1.066.376 lei
- cheltuieli cu obiecte de inventar: 69.439,03 lei
- cheltuieli cu energia și apa = 155.728 lei
- reduceri comerciale primite = 12.392 lei

2. Cheltuieli cu personalul: 40.884.427 lei

3. Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale = 271.295 lei

4. Ajustări de valoare privind activele circulante: 127.024 lei

5. Alte cheltuieli de exploatare: 2.333.903 lei

6. Ajustări privind provizioanele: 217.311 lei

Alte Informații:

1. Riscul de piață: Termo-Service S.A nu este singura societate care are astfel de activitate în orașul Iași, își desfășoară activitatea într-un cadru concurențial, fapt care impune îmbunătățirea continuă a calității serviciilor.

Acest tip de risc cuprinde :

1.1 *Riscul valutar*: societatea este expusa fluctuațiilor de curs valutar, dar nu semnificativ având în vedere ca unitatea, la data de 31.12.2025, nu are împrumuturi a căror decontare să se facă în funcție de schimbul valutar al monedei euro.

1.2. *Riscul ratei dobânzii la valoarea justă*: prezent și în ceea ce privește plasamentele pe termen scurt în instrumente financiare cum sunt depozitele bancare, însă în general acestea sunt limitate la scadențe scurte.

1.3 *Riscul de preț*: creșterea prețului la combustibil, piese de schimb (ex. anvelope) ar putea afecta activitatea societății.

2. Riscul de credit: societatea este expusă riscului de credit aferent creanțelor, adică riscul înregistrării de pierderi sau nerealizării încasărilor estimate ca urmare a neîndeplinirii de către

clienți a obligațiilor contractuale (de plată). Societatea nu are credite pe termen lung sau contracte de leasing financiar.

3. Riscul de lichiditate: indicatorii de lichiditate sunt constanți, societatea își poate onora datoriile curente.

4. Riscul de rata a dobânzii la fluxul de trezorerie: la 31.12.2025 societatea a înregistrat o trezorerie pozitivă. Fluxurile de trezorerie pot fi afectate și de creșterea cursului euro având în vedere

contractele comerciale și de neincasarea creanțelor de la clienți. Societatea nu a apelat la credite bancare.

5. Dezvoltarea previzibilă a societății: principiul continuității activității este asigurat așa cum rezultă din bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2024.

6. Activitatea în domeniul cercetării și dezvoltării: unitatea nu are în derulare proiecte în domeniul cercetării și dezvoltării.

7. Acțiuni proprii

- achiziționate până la 31.12.2025 - 0

- înstrăinate până la 31.12.2025 - 0

8. Filiale: societatea nu are filiale.

La nivelul societății contabilitatea este ținută la zi, având la baza documente justificative tipizate. Balanța de verificare conține datele preluate din conturile sintetice, iar balanța sintetică concordă cu cea analitică. Situațiile financiare (bilanțul contabil și contul de profit și pierdere) la 31.12.2025 s-au întocmit pe baza balanței centralizate de verificare în conformitate cu prevederile Legii contabilității nr. 82/1991 republicată, OMFP 1802/2014 pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu directivele europene, cu modificările și completările ulterioare și a OMFP nr. 3781/2019 privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.

CAP. IV ACTIVITĂȚI OPERAȚIONALE

4.1 Activități operaționale Divizia Administrare:

Activitatea de prestare de servicii de administrare a condominiului unității locative comune are în componență administrarea financiară, tehnică și juridică, urmărindu-se astfel:

a) prestarea serviciilor generale de administrare a condominiilor într-o manieră dedicată, în sensul depunerii eforturilor rezonabile pentru asigurarea calității optime a acestora, în limitele și condițiile de calitate, legalitate, inclusiv de securitate a muncii.

b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești;

- c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de utilități și servicii;
- d) facilitarea cunoașterii și respectării, de către membrii ai condominiilor, a regulilor cu privire la proprietatea comună;
- e) gestionarea, în raport de competențe, a modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice.

4. 1.1 Managementul financiar al condominiului

Buna funcționare a Asociației de Proprietari este condiționată de un management financiar performant și în conformitate cu prevederile legale în vigoare, astfel că s-a urmărit îndeplinirea următoarelor funcțiuni:

- a) gestionarea bunurilor și fondurilor bănești, conform OMFP 3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;
- b) întocmirea listelor lunare de plată, privind cheltuielile de întreținere ale condominiilor;
- c) încasarea, în locuri specifice, a cotelor de contribuție a proprietarilor/chiriașilor, la cheltuielile curente ale condominiilor;
- d) calcularea și încasarea penalizărilor conform sistemului aprobat de adunările generale a asociațiilor de proprietari sau chiriași din condominii;
- e) efectuarea plăților către toți furnizorii astfel:

- în funcție de încasările zilnice de la membrii asociațiilor de proprietari sau chiriași, cotele de contribuție la cheltuielile lunare și restanțele achitate de aceștia se vor plăti furnizorilor, la termenele stabilite în contractele de furnizare sau în angajamentele de plată asumate în numele și pentru asociații de către reprezentantul lor legal, astfel încât, asociațiile să nu fie grevate de eventuale penalități sau cheltuieli disproporționate privind comisioanele bancare, asigurând eficiență managementului financiar;

- în funcție de încasările zilnice de la asociațiile de proprietari sau chiriași, penalizările achitate de aceștia se vor plăti furnizorilor, la termenele stabilite în contractele de furnizare sau în angajamentele de plată asumate în numele și pentru asociații de către reprezentanții legali, astfel încât asociațiile să nu fie grevate de cheltuieli disproporționate privind comisioanele bancare, asigurând eficiența managementului financiar;

- f) sesizarea comitetelor executiv în vederea somării sau notificării restanțierilor și aplicarea procedurii de recuperare a restanțelor, cu penalizările aferente;
- g) actualizarea, cu avizul comitetului executiv, a fondului de rulment;
- h) întocmirea și păstrarea evidențelor contabile și registrelor asociațiilor de proprietari sau chiriași, specifice managementului financiar, în limitele termenilor;
- i) controlul facturării corecte a consumurilor în funcție de indexul contoarelor de bloc și al contoarelor individuale.
- j) realizarea, pentru taxele judiciare de timbru aferente cauzelor aflate pe rolul instanțelor de

judecată, a taxelor de investire cu cereri a tribunalelor și curților de arbitraj judiciar, respectiv cele aferente/presupuse de verificările în registrele publice cadastrale, fiscale sau de evidență a persoanelor, de către societatea TERMO-SERVICE S.A., în calitate de administrator al Asociațiilor de proprietari sau chiriași, a plăților, din contul Asociațiilor de proprietari sau chiriași.

4.1.1.1 Activitatea de administrare condominii la sfârșitul trimestrului IV al anului 2025 se concretizează astfel:

Nr.crt.	Asociații proprietari/locatari	Număr contracte	Facturat (lei)	Încasat (lei)
1	Servicii de Administrare	509	2.952.724,96 lei	1.853.966,34 lei
2	Servicii de Curățenie	462	2.128.826,9 lei	1.363.011,26 lei

4.1.2 Managementul de proprietate al condominiului

Proprietatea comună din cadrul condominiului are atributul specific de a nu putea fi identificată în mod precis pentru fiecare proprietar în parte, din acest motiv un rol foarte important revine administratorului de condominiu pentru a asigura buna funcționare a instalațiilor și suprafețelor comune. În acest scop managementul de proprietate trebuie să urmărească:

- a) inventarierea tehnică a construcțiilor, întocmind anual un proces-verbal de inventariere, care se aduce la cunoștința reprezentanților legali ai asociațiilor de proprietari sau chiriași;
- b) efectuarea de verificări, urmare a sesizărilor primite de la membrii asociațiilor de proprietari sau chiriași, în vederea înlăturării defecțiunilor apărute la instalațiile aflate în folosință comună și a eliminării pierderilor care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor;
- c) înștiințarea comitetului executiv pentru luarea măsurilor necesare efectuării, la timp și eficient, a lucrărilor de întreținere și reparații;
- d) verificarea existenței contractelor de închiriere între asociațiile de proprietari sau chiriași și persoane fizice sau juridice, care folosesc spații ori elemente din proprietatea comună.
- e) supravegherea execuției lucrărilor de reparații și de întreținere și participarea la recepția lor;
- f) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în condominii.
- g) verificarea sau avizarea indexului contoarelor de rețea în prezența reprezentantului asociațiilor de proprietari sau chiriași și a reprezentantului furnizorului, precum și a indexului contoarelor individuale;
- h) asigurarea efectuării curățeniei precum și menținerea acesteia la suprafețele comune, astfel:
 - măturarea zilnică a casei scării;

- spălarea săptămânală, cu apă și detergenți a casei scării;
- alte servicii de curățenie a spațiilor comune din imobil sau altă periodicitate a acestora se vor putea asigura, numai la solicitarea asociațiilor de proprietari sau chiriași și contra cost.

i) asigurarea curățeniei în spațiile exterioare ale condominiilor, imediat limitrofe acestora, astfel:

- îngrijirea spațiilor verzi prin tăierea ierbii și toaletarea gardului viu de două ori pe an;
- curățarea zăpezii de pe aleile și trotuarele aferente condominiilor atunci când este cazul;
- alte servicii de curățenie în spațiile exterioare ale condominiilor sau altă periodicitate a acestora se vor putea asigura, numai la solicitarea asociațiilor contra cost.

Activitatea Serviciului de Întreținere și Reparații a fost axată pe următoarele direcții:

Întocmirea fișelor tehnice, care înregistrează starea tehnică a condominiilor, precum și recomandările care se impun privind întreținerea și repararea instalațiilor comune și părților comune. În perioada aprilie–decembrie 2025 au fost întocmite fișe tehnice pentru toate asociațiile de proprietari aflate în administrare, aspectele constatate în teren fiind aduse la cunoștința reprezentanților legali ai asociațiilor de proprietari pentru a lua decizii în adunarea generală privind întreținerea și repararea părții comune a imobilelor în care locuiesc.

Intervenții rapide pentru remedierea defecțiunilor semnalate de către clienți.

Societatea asigură un serviciu de preluare permanentă a sesizărilor printr-un dispecerat non-stop și o formație de intervenții la dispoziția clienților pentru avariile la instalațiile comune intervenindu-se în cel mai scurt timp pentru limitarea pagubelor.

Lucrările de reparații pentru zonele aferente proprietății comune executate de către formațiile de lucru ale societății, pe baza devizelor estimative solicitate și acceptate de către membrii asociațiilor de proprietari, includ reparații ale: instalațiilor de alimentare cu apă rece și apă caldă, instalațiilor menajere, instalațiilor de încălzire, instalațiilor electrice, lucrări de igienizare subsol, zugrăveli casa scării, hidroizolații și confecții metalice.

Aceste lucrări au fost executate atât la asociații aflate în administrare cât și la instituții sau asociații care nu sunt administrate de Termo-Service S.A.

4.1.2.1 La sfârșitul trimestrului IV al anului 2025, valoarea lucrărilor de întreținere și reparații, se prezintă după cum urmează:

Lucrări Întreținere Reparații	Nr lucrări	Facturat (lei)	Încasat (lei)
Lucrări la asociații administrate	282	463.267,65lei	427.475,18 lei
Lucrări la terți			

4.1.3 Managementul juridic al condominiului

O altă componentă importantă a administrării condominiilor este reprezentată de managementul relațiilor juridice, acestea fiind atât între membrii proprietari și asociația ca formă de organizare juridică, cât și între asociație și terți. Conducerea societății este permanent preocupată de sensibilizarea către plata serviciilor și aducerea cu plată la zi a unui număr cât mai mare de clienți.

Activitatea juridică a societății, se concretizează în:

- ✓ realizarea analizelor de risc juridico-economic a debitorilor, având particularități speciale (persoane juridice aflate în insolvență sau radiate, persoane fizice decedate și cu proceduri succesorale neinițiate, etc.);
- ✓ optimizarea procedurilor interinstituționale în scopul facilitării accesului la informații de interes public utile în valorificarea drepturilor legislative ale asociațiilor.
- ✓ consultarea registrelor publice de informații cadastrale în vederea înscrierii de privilegii imobiliare cu rang prioritar pentru debitorii aflați în proceduri executabile, în scopul garantării creanțelor asociațiilor;
- ✓ în acțiuni de promovare și apărare a intereselor asociațiilor de locatari/proprietari administrate, a Municipiului Iași în calitate de locator și a intereselor societății.

4.1.3.1 La sfârșitul trimestrului IV al anului 2025 numărul clienților cu restanțe mai mari de trei luni ca urmare a măsurilor de recuperare luate, este următorul:

Data de raportare	Total apartamente	Număr apartamente cu restanțe >3 luni	Procent apartamente cu restanțe >3 luni
31.12.2025	21.836	2.443	11,19%

În trimestrul IV al anului 2025 au fost întocmite și transmise 235 notificări de plată debitorilor asociațiilor de proprietari/locatari administrate, au fost încheiate 3 convenții de eșalonare a obligației de plată, s-au promovat împotriva debitorilor asociațiilor din portofoliu acestora 64 acțiuni în instanță, au fost depuse un număr de 28 de cereri de executare pe rolul executorilor judecătorești.

Data de raportare	Restanțe solicitate în instanță	Penalități solicitate în instanță	Restanțe solicitate către executori	Penalități solicitate către executori
31.12.2025	339.712,84 lei	260.413,17 lei	93.466,91 lei	89.181,18 lei

Tab. – Solicitarea și recuperarea restanțelor prin instanțele judecătorești (lei)

4.2 Activitățile operaționale Divizia Termoficare:

Prin Hotărârea Consiliului Local Iași nr. 165/23.06.2021 a fost aprobat contractul de asociere între UAT Municipiul Iași și Termo-Service S.A. *având unic acționar autoritatea locală pentru asigurarea managementului serviciului public de alimentare cu energie termică – producție, transport, distribuție și furnizare în municipiul Iași pe o durată tranzitorie, până la încheierea unui contract de delegare a gestiunii Serviciului Public cu un nou operator.*

Obiectul contractului îl constituie conlucrarea între asociați în vederea asigurării managementului *serviciului public de alimentare cu energie termică - producție, transport, distribuție și furnizare în municipiul Iași pe o durată tranzitorie, până la încheierea unui contract de delegare a gestiunii Serviciului Public cu un nou operator.*

Contractul cuprinde următoarele servicii de management necesare desfășurării activităților:

- managementul activității de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice;
- managementul activității de mentenanță a sistemului;
- managementul activității de reparații a sistemului;
- managementul activității de resurse umane;
- managementul activității de facturare și încasare;
- managementul activității de relații cu clienții;
- managementul activității economico-financiară;
- managementul activității legate de protecția mediului;
- managementul activității legate de sănătate și securitate în muncă;
- finanțarea fără adaosuri comerciale a activităților enumerate mai sus, dacă este cazul;
- managementul activității de servicii asistență, consultanță și reprezentare în justiție necesare pentru recuperarea debitelor reprezentând facturi neachitate pentru serviciile de furnizare /producție /distribuirea energiei termice/electrice, precum și pentru recuperarea oricăror alte sume rezultate din prestarea serviciilor de management aferente intervalului contractului, calitatea procesual activă aparținând Asociației-Operator.

4.2.1. În luna decembrie 2025 în cadrul QHSE, pe parte de Securitate și Sănătate în Muncă, au fost desfășurate următoarele activități:

PROTECȚIA MEDIULUI

- ✓ Calculul și raportarea emisiilor luna noiembrie 2025 pentru CET 1 și CET 2.
- ✓ Calculul pentru taxa la Administrația Fondului pentru Mediu privind emisiile în aer și pentru comercializarea deșeurilor pentru luna noiembrie 2025.
- ✓ Evidența deșeurilor din CET 1 și CET 2 pentru luna decembrie 2025, în conformitate cu prevederile H.G.856 din 2002 - Privind evidența deșeurilor.
- ✓ Participarea și finalizarea acțiunii de inventariere anuală a patrimoniului precum și întocmirea, completarea documentele aferente.
- ✓ Încărcarea pe platformă online EU ETS, a Planului de Monitorizare pentru CET 1, revizuit, ca urmare a modificării categoriei de instalație din categoria A în categoria B.
- ✓ Participarea la prelevarea probelor de gaze naturale împreună cu reprezentanții laboratorului de analize de la Cluj.
- ✓ Participarea la prelevarea probelor de ape uzate și subterane de la CET 1 și CET 2, împreună cu reprezentanții APA VITAL S.A.
- ✓ Răspunsuri, clarificări, colaborare cu autoritățile competente (Agenția de Protecție a Mediului Iași, Administrația Națională "Apele Române" și Agenția Națională de Mediu).
- ✓ Depasări pe amplasament CET 1 și CET 2 pentru îndeplinirea atribuțiilor și sarcinilor de serviciu stabilite prin fișa postului, anexă la contractul individual de muncă.
- ✓ Studierea și analiza actelor normative în vigoare incidente activității de mediu.

SECURITATE ȘI SĂNĂTATE ÎN MUNCĂ

- ✓ A fost transmisă raportarea lunară privind numărul de instruiri în materie de siguranță – securitate și sănătate în muncă și situații de urgență, din cadrul Diviziei Termoficare, conform notei interne nr. 6/03.11.2023.
- ✓ Ca răspuns la adresa nr. 9799/15.12.2025, a fost întocmit și transmis necesarul estimativ de cheltuieli pentru bunuri și servicii SSM aferent anului 2026 (detaliat pe trimestrele I–IV și anual).
- ✓ S-a efectuat instruirea introductiv-generală pentru trei noi angajați (laborant Exploatare Chimică, inginer Contracte Comercial și electrician Exploatare Electric). Programul de integrare a cuprins:
 - Programarea și efectuarea controlului medical de medicina muncii.
 - Completarea Fișei de identificare a factorilor de risc profesional.
 - Prezentarea riscurilor specifice locului de muncă și asumarea acestora prin semnătură.
 - Testarea cunoștințelor SSM la finalizarea instructajului introductiv general.
 - Completarea Fișei individuale de instruire privind securitatea și sănătatea în muncă.
- ✓ Reevaluarea riscurilor de accidentare și îmbolnăvire profesională:
 - Serviciul Privat pentru Situații de Urgență (SPSU):
S-au finalizat Planurile de Prevenire și Protecție (PPP) pentru cele 4 posturi evaluate: șef SPSU, cadru tehnic PSI, pompier/șef echipă intervenție și conducător autospecială.
 - Exploatare Electric:
Procesul de evaluare a riscurilor este în curs de desfășurare pentru postul de electrician stație 110 kV.
- ✓ A fost transmis către Departamentul Achiziții Planul Anual de Achiziții Publice (PAAP) pentru UAT – Primăria Iași, aferent serviciilor și dotărilor de Securitate și Sănătate în Muncă (SSM) pentru anul 2026.

- ✓ Au fost transmise referate de necesitate pentru achiziția de servicii și materiale esențiale Diviziei Termoficare, perioada ianuarie – aprilie 2026:
 - Medicina muncii: monitorizarea sănătății angajaților expuși la noxe.
 - Alimentație de protecție: asigurarea stocului de antidot (lapte) pentru personalul care lucrează în condiții de muncă vătămătoare.
 - Serviciul extern SSM: menținerea suportului tehnic autorizat pentru audituri și controale.
- ✓ Conform repartiției transmise gestionarilor, a fost finalizată distribuția mănușilor de protecție către personal.

4.2.2 luna decembrie 2025. Activități de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice: Exploatare Rețele Primare și Distribuție:

A. Lucrări de mentenanță

1. Lucrări de mentenanță preventivă:

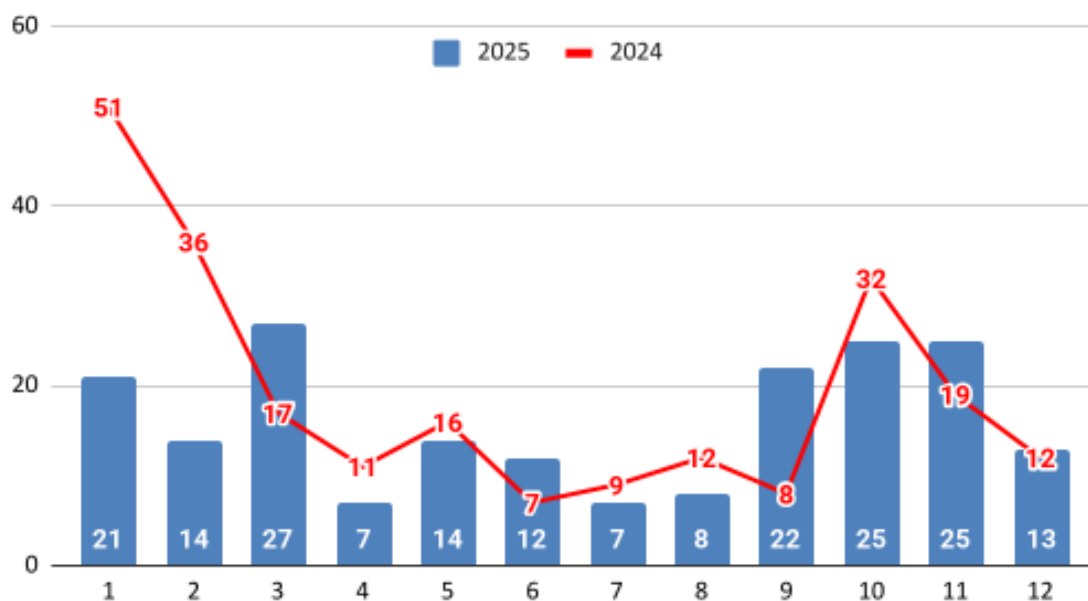
1. preventivă:

- **curățare 35 schimbătoare de căldură pentru apă caldă** din MT 5-9 REGIE - bl. 250/5, MT bl. 4 ANL Dacia, MT bl. 5 ANL Dacia, MT Newton 6, MT Spitalul Militar, MT Spitalul Pneumoftiziologie, MT Spitalul Sf. Parascheva pav.6, MT Spitalul Sf. Parascheva pav.7, MT-LOC.SOC.GRADINARI BLOC 10A, MT-LOC.SOC.GRADINARI BLOC 10B, MT-LOC.SOC.GRADINARI BLOC 11, MT-LOC.SOC.GRADINARI BLOC 8B, MT-LOC.SOC.GRADINARI BLOC 9B, MT1 Spitalul Sf. Spiridon, MT2 Spitalul Sf. Spiridon, MT3 Spitalul Sf. Spiridon, MT4 Spitalul Sf. Spiridon, MT5 Spitalul Sf. Spiridon, MT6 Spitalul Sf. Spiridon, MT7 Spitalul Sf. Spiridon, MT8 Spitalul Sf. Spiridon, PT 1- 6 Gara- BLOC T7, PT 1-1 GARA - bl.I4,I5, L6, PT 1-10A Cantemir - bl. C1,C2, PT 1-14 Dacia - bl.SC11, PT 1-16 Dacia - bl.SD1,2,3, PT 1-1A GARA - bl.E,F,G1, PT 11 Regie, PT 2-1 GARA - bl.B1,C3,D2, V1-3, PT 2-10A Cantemir - bl. C3,C4, PT 22 TATARASI, PT 3-10A Cantemir - bl. D, PT 4 Alexandru, PT 6 GARA, PT 8 Regie;
- **citire stații tratare apă** (citit index contor apă rece și cantitate de soluție FOLMAR consumată);
- **verificare funcționare puncte și module termice** nemonitorizate prin aplicația SCADA;

1. corectivă:

- **remediere rețea termică secundară pentru apă caldă de consum** - PT 1 METALURGIE, PT 1 SOCOLA, PT 11 DACIA, PT 3 FRUMOASA, PT 5 GARA, PT BULARGA, PT LICEU CHIMIE;
- **remediere rețea termică secundară pentru încălzire** - PT 1 METALURGIE, PT 3 NICOLINA, PT BUCIUM ISLAZ, PT INDEPENDENTEI, PT LICEU CHIMIE, PT LICEUL CUG.

Intervenții rețea secundară



B. Identificare pierderi

- căutat pierderi masice pe apă caldă de consum - PT 11 Dacia, PT 2 T. VLADIMIRESCU, PT 5 GARA, PT 6 GARA, PT 9 Cantemir;
- căutat pierderi masice pe încălzire - PT 1 Alexandru, PT 1 Frumoasa, PT 1 Nicolina, PT 1 T. VLADIMIRESCU, PT 10 Cantemir, PT 2 Nicolina, PT 27 TATARASI, PT 3 Nicolina, PT 3-12 Cantemir - bl. A14,B1/A,C1,O2-1,Z6,X9, PT 6A Socola, PT 7 Nicolina, PT LICEU CHIMIE, PT Liceul CUG, PT MOLDOPLAST, PT Poitiers.

C. Lucrări la terți

- Contract de Mentenanta la: Sp. Sf. Spiridon MT1, Sp. Sf. Spiridon MT2, Sp. Sf. Spiridon MT3, Sp. Sf. Spiridon MT4, Sp. Sf. Spiridon MT5, Sp. Sf. Spiridon MT6, Sp. Sf. Spiridon MT7, Sp. Sf. Spiridon MT8, Sp. Sf. Parascheva MT6, Sp. Sf. Parascheva MT7, MT Sp. Pneumoftiziologie, MT Spital CF, PT Policlinica Sf. Spiridon, MT Poitiers Towers bl. C6, MT Poitiers Towers bl. C7, MT Poitiers Towers bl. C8, MT Cămin Politehnica - T25, MT Spital Militar;

D. Asigurarea conformității

- Au fost montate un număr de 419 contoare energie termică pe apă caldă, încălzire și agent primar cu verificare metrologică în zonele: Alexandru, Cantemir, Nicolina, Centru, Gara, Tatarasi.

E. Monitorizarea funcționării

modulelor și punctelor termice integrate în aplicația SCADA cu asigurarea ajustării parametrilor de funcționare, prin intermediul serviciului de dispecerat, cu intervenții locale în vederea asigurării calității serviciului furnizat ale echipei coordonată de dispecerul de serviciu.

Raportul centralizat al datelor rezultate în urma lecturii contoarelor de energie termică și apă realizată în perioada 22-24 decembrie se prezintă astfel:

- cantitate de energie termică livrată, populație plus agenți economici 28543,4 MWh;
- pierderea de apă tratată 5571 m³;
- pierderea de apă rece pentru apă caldă 7999 m³.

- II. Asigurarea continuității serviciului în compartimentul Rețele primare

A presupus desfășurarea unor activități specifice centrate cu precădere în următoarele direcții:

A. Reparații planificate

în urma activității de identificare pierdere:

1. Circuit primar

9 intervenții cu săpătură mecanică și manuală, manevre de oprire, golire, intervenție de eliminarea a zonei corodate, umplere și PIF, verificare, montat dale, acoperit, refacere zonă:

Nr crt	Data	Magistrala	Ramura / Punct termic	Localizare/strada	Diametru l conductei
1	4 decembrie	Magistrala 2	Racord Silva Flor	Bulevardul Tudor Vladimirescu - Aerian	80 mm
2	8 decembrie	Magistrala 5	Racord MT1-8 Regie	Șoseaua Națională nr.56	100 mm preiz
3	11 decembrie	Magistrala 4	Racord PT 1 Frumoasa	Strada Dimineții - Aerian	150 mm
4	11 decembrie	Magistrala 2	Racord PT 2 Piața Unirii	Piața Unirii - Aerian	150 mm
5	12 decembrie	Magistrala 4	Fir principal	Strada Răzoarelor, Prof. I. Inculeț și intrare Cardiomed	500 mm
6	17 decembrie	Magistrala 5	Ramura Canta Păcurari	Intersecție Canta cu Moara de Foc	400 mm preiz
7	19	Magistrala 5	Ramura Canta	Intersecție Canta cu Moara de	400 mm

	decembrie		Păcurari	Foc	preiz
8	19 decembrie	Magistrala 2	Fir principal	Maternitatea Elena Doamna - Aerian	700 mm
9	29 decembrie	Magistrala 2	Racord Metrologie - TLH	Metrologie - Aerian	50 mm

Imagini din zonele de intervenție pentru reducerea pierderilor de apă tratată pe rețeaua de transport.



img 1, img 2 Rețea transport magistrala 2 racord Silva Flor



img 3, img 4 Rețea transport magistrala 5 racord MT1-8 Regie



img 5 Rețea transport magistrala 5 racord MT1-8 Regie



img 6, img 7 Rețea transport magistrala 4 fir principal



img 8, img 9 Rețea transport magistrala 4 fir principal



img 10, img 11 Rețea transport magistrala 4 fir principal



img 12, img 13 Rețea transport magistrala 4 fir principal



img 14 Rețea transport magistrala 2 zona Spital Spiridon



img 15, img 16 Rețea transport magistrala 2 zona Spital Spiridon



img 17, img 18 Rețea transport magistrala 5 ramura Canta



Păcurari



img 19, img 20 Rețea transport magistrala 5 ramura Canta Păcurari



img 21, img 22 Rețea transport magistrala 5 ramura Canta Păcurari



img 23 Rețea transport magistrala 2 zona Elena Doamna



img 24, img 25 Rețea transport magistrala 2 zona Elena Doamna



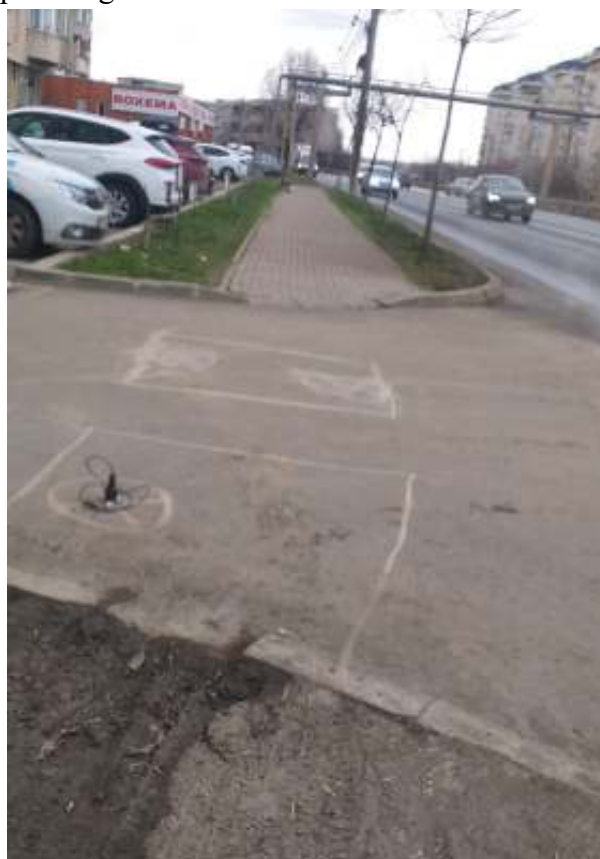
img 26, img 27 Rețea transport magistrala 5 zona Canta Păcurari



img 28 Rețea transport magistrala 5 zona Canta



img 29, img 30 Rețea transport magistrala 5 zona Canta



img 31, img 32 Rețea transport magistrala 5 zona Canta



img 33, img 34 Rețea transport magistrala 5 zona Canta

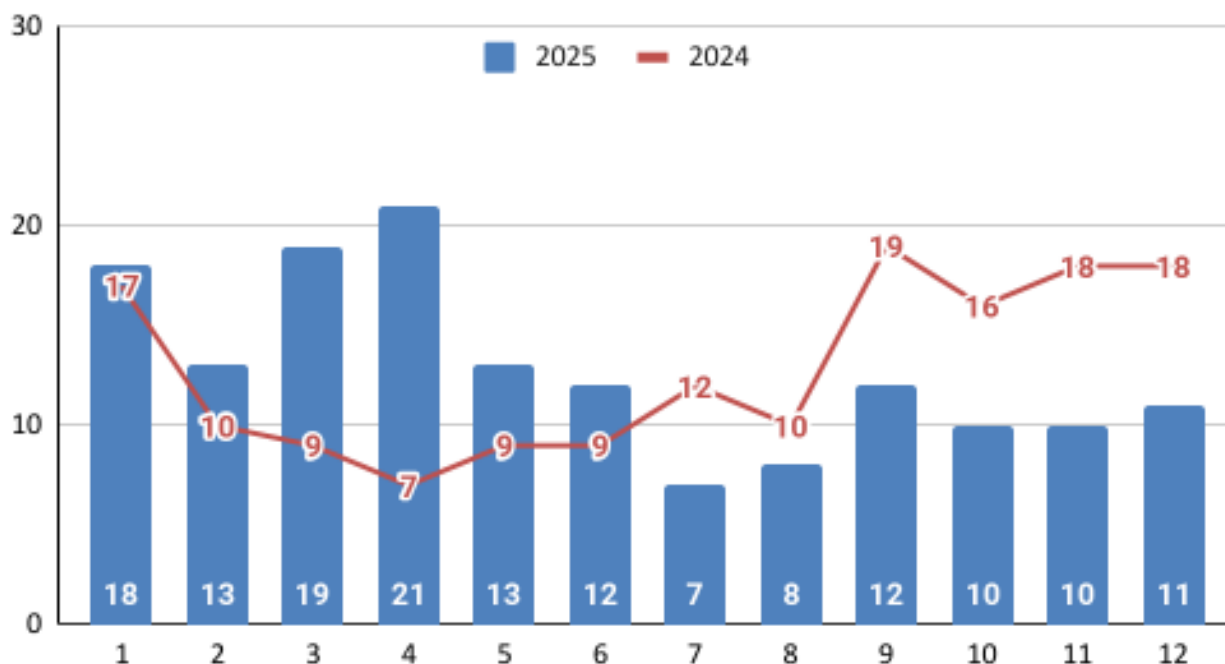
2. Circuit secundar

- Săpătură mecanizată pentru intervenția echipelor de pe circuitul secundar, pe rețelele asociate punctelor termice:
PT Liceul CUG, PT Liceul de Chimie, PT 1 Metalurgie, PT 11 Dacia, PT 3 Frumoasa, și PT Independenței.

B. Reparații neplanificate - 2 avarii

Nr. crt	Data	Magistrala	Ramura/Racord	Localizare/strada	Diametrul conductei
1	15 decembrie	Magistrala 2	Racord comun module Spital Spiridon	Spital Spiridon - cămin	200 mm preiz
2	30 decembrie	Magistrala 5	Ramura Canta - ANL Păcurari	Strada Canta	125 mm preiz

Intervenții și avarii rețea primară



C. Măsurători pentru identificare și localizare pierderi pe circuit primar:

- magistrala 5 – racord MT1 - 8 Regie;
- magistrala 4 – zona CUG- fir principal Strada Răzoarelor;
- magistrala 4 – zona CUG- fir principal Strada Prof. I.Incuț;
- magistrala 5 – zona Canta - Păcurari - Moara de Foc;
- magistrala 5 – ramura Canta - ANL Păcurari.

D. Întreținere utilaje și confecții metalice

Verificare și gresare piese în mișcare la buldoexcavatorul KOMATSU și BOBCAT, întreținere grupuri de sudură, motopompe, polizoare unghiulare.

E. Activități de întreținere exploatare

Verificări periodice ale traseelor de circuit primar pentru depistarea pierderilor și a problemelor apărute, evacuare apă din cămine, manevre de oprire, golire la lucrările de intervenție, defrișări vegetație sălbatică magistrala 5 - zona Kaufland, magistrala 4 - zona Bucium Islaz, magistrala 5 zona Depou CFR, incintă CET și magistrala 2 - zona TV3, 28 Ciurchi.

F. Mentenanță preventivă

- Revizie și reparații robineți scoși din instalație.

G. Probleme

- lipsa mașinilor pentru desfășurarea activităților specifice – nu se pot desfășura două activități de intervenție;
- lipsă mașină autoutilitară cu șase locuri pentru transport materiale și echipa de intervenție;
- pe perioada friguroasă - lipsă mașină cu spațiul încălzit pentru echipa care lucrează la avarii
- **problema contractului de verificări metrologice rezolvată parțial**, pusă în pericol facturarea energiei termice pe mijloace de măsură neautorizate.

4.2.3 Activități Servicii Suport

- asigurare asistență tehnică pe perioada de implementare a proiectelor Municipiului Iași din fonduri nerambursabile;
- întocmire devize de lucrări în program de specialitate;
- asigurare activități în cadrul departamentului tehnic prin suport tehnic, întocmire adrese de înaintare, asigurare colaborare între departamente interne sau cu colaboratori externi, asigurare corespondență cu serviciile tehnice din cadrul UAT MUNICIPIUL IAȘI, predare – primire și întocmire avize coexistență rețele termice;
- asigurare activitate în cadrul departamentului tehnic prin întocmire adrese, verificare avize, asigurare • întocmire Caiet de Sarcini pentru achiziție de servicii de întocmire Studiu de Prefezabilitate pentru retehnologizarea SACET Iași cu surse de producție de înaltă eficiență energetică;
- colaborare cu Divizia administrare privind transmiterea documentelor și informațiilor necesare urcării pe SEAP a ofertei privind mentenanța la module termice pentru 2025;
- s-a procedat la întocmirea documentației tehnice (referate, caiete de sarcini, devize estimative) privind demararea procedurii de achiziție – Servicii de revizie tehnică curentă lunară, inclusiv întreținere și reparații, revizie anuală, pentru instalațiile de ridicat, aflate în CET 1;
- colaborare cu Managementul producție privind lucrările de reparații, refacerea hidroizolației la clădirea stației de înaltă tensiune 110 KV din cadrul secției Exploatare electric CET 2 Holboca;
- întocmire adrese către UAT MUNICIPIUL IAȘI privind – Programul de inspecție a echipamentelor/instalațiilor deținute de UAT Municipiul Iași;
- întocmire adrese către Autoritatea de Siguranță Feroviară Română prin care se solicită prelungirea viziei periodice și modificarea autorizației de exploatare a LFI CET 2 Holboca;
- urmărirea activității de mentenanță, privind modul de desfășurare și de realizare a lucrărilor de

întreținere/revizie/reparație ce se realizează cu forțe proprii la solicitarea secțiilor de exploatare producție și distribuție;

- organizare, urmărire, verificare pentru realizarea obiectivelor specifice Serviciului tehnic;
- întocmire Plan Anual de Achiziții pentru anul 2025 –servicii/ lucrări (Serviciul tehnic) ce trebuie validat de conducerea Termo-Service SA si transmis catre UAT Municipiul Iasi Iasi în vederea aprobarii bugetului pentru anul 2025, aferent Diviziei Termoficare.
- întocmire Referate de necesitate, Caiete de sarcini;
- colectare, structurare, validare date privind productia de energie termica si electrica
- rapoarte privind consumuri de gaz, energie electrică
- previziuni privind necesarul de gaz pentru 2025 și pentru următoarele 12 de luni,
- previziuni privind consumul de apa pe 2025;
- adrese și răspunsuri către CNCIR privind conservarea/reautorizarea instalațiilor
- crearea si popularea cu date a unei baze de date privind consumurile de gaz natural,
- întocmirea rapoartelor privind vânzarea de energie electrică către terți
- soluționarea cererilor ad-hoc cu și de la Direcția Tehnică a Primăriei Municipiului Iași
- executare lucrari de mentenanta preventiva si corectiva la CET 2
- activități specifice urmăririi și întreținerii SCADA producție, transport si distribuție
- calcule și întocmirea de rapoarte ce țin de activitatea de Management Energetic si piețe de energie.

4.2.4. Activitatea în cadrul compartimentului Exploatare - Productie CET 1 la finele lunii decembrie 2025, a avut ca direcții principale:

1. Producerea si distributia de energie termica pentru asigurare incalzire si apa calda menajera in sistemul de termoficare urbana a municipiului Iasi.
2. Producere de energie electrica pe motorul termic 4,4 MW.
3. Efectuarea manevrelor operative pentru functionarea in conditii de siguranta si potrivit regimului de lucru al instalatiei termomecanice si electrice din zona de deservire, reprezentata de instalatiile din CET 1.
4. Executia masurilor tehnice si organizatorice pentru preîntâmpinarea manevrelor gresite si a avariilor astfel încât procesul de productie sa se desfășoare continuu si in siguranta.
5. Executie lucrari POIM III, de catre CONEST (colector Dn 800 ocolire CET1, amestecatori 1-4, colector retur magistrala de legatura CET1_CET2).
6. Executie Lucrari de reparare si intretinere canal gaze arse Cazan de apă fierbinte nr. 1, din CET 1 Iasi de catre Nord-Est Instalatii in baza contractului nr. 124097 / 30.09.2025.

- a. In luna decembrie 2025 au functionat urmatoarele instalatii pentru producerea energiei electrice si energiei termice :

	Ore functionare	En.termica (MWh)	En. Electrica	Consum Gaz natural
--	--------------------	---------------------	------------------	-----------------------

			(MWh)	(MWhPCI)
CAF 1	211	4153,1		4538,84
CAF3	744	46898,0		51249,92
CHP	719	2716,8	3094,30	7144,03
Total	1674	53767,8	3094,30	62932,79

b. Numar incidente in luna decembrie 2025 = 0

c. Lucrari de mentenanta preventiva :

1. Inlocuire compensatori textili cu protectie metalica de pe canal evacuare gaze arse CAF1, de catre Nord-Est Instalatii.
2. Verificare sistem sub presiune CAF1; curatare zgura in camera focara si zona tevi ECO ; desfundare circuite scurgere condens de pe canale gaze arse CAF1.
3. Revizie Pompa racire Motor Termic.
4. Inlocuire bujii cilindri nr. : 6, 7, 8, 22, 24 (tensiuni aprindere mari).
5. Inlocuire prefiltre aspiratie aer (24 buc.)
6. Completare cu antigel a circuitului racire apă motor (cca.150 litri)
7. Curatare filtru aferent circuitului de racire de inalta temperatura.
8. Gresare rulmenti motor compresor gaz natural aferent motorului termic.
9. Gresare rulmenti motoare Pompe de retea termoficare treapta a II-a.
10. Reparatie instalatie iluminat sala Pompe de retea termoficare treapta a II-a.
11. Reparatie instalatie iluminat sala CAF3.
12. Verificare si remediere defectiuni circuite racire lagare pompe de retea termoficare treapta a I-a si treapta a II-a CET1.
13. Aerisire si completare circuit racire antigel motor termic
14. Verificari profilactice actionare vane izolare magistrale apa fierbinte nr.1,2,3,4,5.
15. Regenerare linii dedurizare Statie de dedurizare automata.
13. Curatare filtre mecanice circuit apa industrială CET1
14. Masuratori rezistente izolatie motoare pompe in rezerva.
15. Verificari profilactice Statia Crystal.
16. Masuri prevenire inghet instalatii CET1.

d. Lucrari de mentenanta corectiva :

1. Completare garnituri si gresare lagar cupla Pompa retea termoficare treapta a II-a nr.1.
2. Inlocuire aerisitor Pompa retea termoficare treapta a II-a nr.1.
3. Inlocuire rulmenti motor Pompa racire Motor Termic.
4. Sudare sparturi circuit incalzire corp cladire Exploatare electric CET1.
5. Inlocuire ulei uzat in baie motor termic (cca. 900 litri)
6. Inlocuire filtre ulei motor – cadere presiune mare (4 buc.)
7. Verificare si remediere defect comunicatie Motor termic-Scada.
8. Remediere sparturi circuit incalzire statie pretratare.

9. Completare garnituri si gresare lagar liber Pompa retea termoficare treapta a II-a nr.1
10. Remediere spartura magistrala tur nr.1 : montare colier Dn 700.
11. Remediere spartura circuit incalzire CAF1.
12. Remediere defect electric la Pompa canalizare adâncă zona cuva Turn racire CET1.

e. Manevre operative deosebite :

Nr.crt	Manevre (evenimente)	perioada
1	Manevre de oprire programata Motor Termic pentru inlocuire ulei baie motor. Manevre de pornire Motor Termic pentru probe. Manevre de oprire in rezerva Motor Termic.	11.12.2025 ora 07.00-14.20
2	Manevre de pornire din rezerva Motor Termic , conform programului de functionare	12.12.2025 ora 06.20-06.42
3	Manevre de pornire din rezerva CAF1 (pentru asigurare consum energie Termica system de termoficare urbana)	23.12.2025
4	Manevre de repornire Motor Termic dupa declansare prin protectie: protectie diferentiala si alarma oprire de urgenta de la Jenbacher (soc SEN)	28.12.2025 ora 04.34-05.15
5	Manevre de repornire Motor Termic dupa declansare prin protectie: Alarma oprire de urgenta de la Jenbacher (soc SEN)	28.12.2025 ora 05.50-06.46

4.2.5. Activități de management a resurselor umane și managementul activității legate de sănătate și securitate în muncă:

- întocmirea, semnarea și înregistrarea contractelor individuale de muncă, precum și constituirea dosarelor de personal pentru salariații preluați de la fostul operator;
- întocmirea de fișe de post pentru salariați;
- întocmirea și eliberarea adeverințelor salariat privind vechimea în muncă, etc.
- întocmirea și eliberarea adeverințelor necesare salariaților în diverse scopuri;
- întocmirea dosarelor de pensionare;
- întocmirea dosarelor în vederea obținerii ajutorului de deces;
- întocmirea de decizii privind activitatea de SSM; decizii pentru delegarea atribuțiilor salariaților; decizii privind gestionarii;
- întocmirea și aprobarea de către Consiliul de Administrație a regulamentului de ordine interioară;
- întocmirea contractelor de garanție pentru salariații care au calitatea de gestionar, precum și urmărirea derulării acestora;
- asigurarea corespondenței cu AJOFM în ceea ce privește situația cu locurile de muncă vacante;
- întocmirea statelor de plată pentru salariile aferente trimestrului IV al anului 2025;
- au fost întocmite: state de plată pentru ajutor deces; state de plată pentru prime cu ocazia pensionării;

- de asemenea au fost reținute popriri salariale, angajaților, provenind de la executori judecătorești.
- au fost transmise, în vederea decontării cheltuielilor salariale aferente trimestrului IV al anului 2025;
- au fost transmise, în vederea decontării cheltuielilor privind ajutoarele deces.
- au fost transmise, în vederea decontării cheltuielilor privind indemnizația acordată cu ocazia pensionării;
- s-a procedat la transmiterea documentelor reprezentând justificarea sumelor decontate, conform solicitării direcțiilor de resort din cadrul UAT Iași.
- activități premergătoare verificărilor în instalațiile fixe de stins incendii în cele două obiective prin manevre de închidere, deschidere a vanelor principale la instalații subterane, subsoluri de cable, tuneluri de cable, puțuri de cable și la instalațiile supraterane, la CET I presiunea maximă 3 bari, protejarea acestor instalații pentru perioada de iarnă.
- s-a urmărit și efectuat activitatea de instruire conform Planului tematic pentru instruirea profesională a personalului SPSU, angajați și voluntari.
- s-a urmărit și efectuat activitate de prevenire la departamente conform graficului de control, aprobat.
- s-a verificat activitatea desfășurată de societatea prestatoare de servicii de pază pe platforma celor două obiective, nu au fost înregistrate evenimente, nu au fost efectuate controale din partea IPJ Iași.

La sfârșitul lunii Decembrie 2025 în cadrul celor două divizii, Termo-Service SA Iași a înregistrat un număr mediu de 414 salariați.

În acest context politica de resurse umane, dezvoltată la nivelul societății, a luat în considerare fiecare salariat ca o individualitate distinctă, cu calități specifice. Sarcinile stabilite în fișa postului fiind specifice fiecărui angajat, echilibrate cantitativ pentru a putea fi îndeplinite astfel încât să nu prezinte nici un risc în ceea ce privește calitatea activității.

Prioritățile resurselor umane pe parcursul acestui trimestru au fost:

- asigurarea resurselor umane necesare pentru realizarea programelor de activitate ale societății;
- aplicarea într-o manieră unitară pe întreaga societate a legislației în domeniul muncii și protecției sociale
- adaptarea continuă a structurii de organizare
- utilizarea mai rațională a personalului, prin aplicarea unui management performant și prin redistribuirea și acoperirea cu sarcini a personalului existent;
- respectarea normelor de personal.

Principalele activități au fost:

- întocmirea, semnarea și înregistrarea contractelor individuale de muncă;
- întocmirea/actualizarea de fișe de post pentru salariați;
- întocmirea și eliberarea adeverințelor salariat privind vechimea în muncă, etc.

- întocmirea și eliberarea adeverințelor necesare salariaților în diverse scopuri;
- întocmirea dosarelor de pensionare;
- întocmirea dosarelor în vederea obținerii ajutorului de deces;
- întocmirea de decizii privind activitatea de SSM; decizii pentru delegarea atribuțiilor salariaților; decizii privind gestionarii;
- întocmirea și aprobarea de către Consiliul de Administrație a regulamentului de ordine interioară;
- întocmirea contractelor de garanție pentru salariații care au calitatea de gestionar, precum și urmărirea derulării acestora;
- asigurarea corespondenței cu AJOFM în ceea ce privește situația cu locurile de muncă vacante;
- întocmirea statelor de plată pentru salariile aferente lunilor octombrie-decembrie 2025;
- au fost întocmite: state de plată pentru ajutor deces; state de plată pentru prime cu ocazia pensionării;
- de asemenea au fost reținute popriri salariale, angajaților, provenind de la executori judecătorești.
- au fost transmise, în vederea decontării cheltuielilor privind ajutoarele deces.
- au fost transmise, în vederea decontării cheltuielilor privind indemnizația acordată cu ocazia pensionării;
- transmiterea documentelor reprezentând justificarea sumelor decontate, conform solicitării direcțiilor de resort din cadrul UAT Iași.
- înregistrarea personalului nou angajat la Inspectoratul Teritorial de Muncă prin programul REVISAL, REGES;
- realizarea mișcărilor de personal în conformitate cu necesarul societății.
- urmărirea salariilor de încadrare individuale, a sporurilor și a celorlalte bonusuri prevăzute prin contractul individual de muncă;
- întocmirea actelor adiționale la contractele individuale de muncă;
- stabilirea nivelului ajutoarelor și adaosurilor salariale și a modului de acordare a lor s-a realizat prin negocieri cu salariații prin reprezentanții lor, urmărindu-se respectarea încadrării în cheltuielile cu personalul prevăzute în bugetul aprobat pe societate.
- întocmirea dosarelor privind decontarea ajutoarelor de deces pentru salariații societății din cadrul Diviziei Termoficare;
- emiterea deciziilor privind activitatea de gestiune și întocmirea/urmărirea contractelor de garanție;
- emiterea deciziilor privind activitatea de SSM și PSI.
- corespondența cu AJOFM privind situația cu locurile de muncă vacante;
- întocmirea statelor de plată pentru primele convenite cu ocazia pensionării pentru salariații din cadrul Diviziei Termoficare și urmărirea decontării acestora;

- realizarea corespondenței cu executorii judecătorești privind popririle salariale;

Productivitatea muncii este un indicator important al eficienței activității economice al unei societăți, care reflectă eficacitatea muncii cheltuite în procesul de producție.

Prin contractul de asociere între UAT Municipiul Iași și Termo-Service S.A., au fost preluate salariile vechiului operator, salariați ce nu sunt implicați în procesul de producție al SC Termo-Service SA, ci doar în procesul de producție și distribuție al operatorului sistemului de termoficare, în speta UAT Municipiul Iași, generând sume ce sunt facturate și încasate de către operatorul sistemului de termoficare.

V.I În perioada de referință, respectiv trimestrul IV al anului 2025, reiese o productivitate a muncii de 117.330 mii lei/angajat.

An	Număr mediu de salariați	Venituri din exploatare (lei)	Productivitate mii lei/salariat/perioadă
Trim. IV 2025	414	48.574.600	117.330

An	Cheltuieli salariale (lei)	Venituri totale (lei)	Ponderea cheltuielilor salariale în total venituri	Număr mediu salariați
Trim. IV 2025	40.884.427 lei	48.954.627 lei	83,52%	414

În perioada raportată S.C. Termo-Service SA și-a achitat întotdeauna la termen obligațiile față de bugetul statului (impozit pe salarii, TVA, impozit pe profit), bugetul asigurărilor sociale de stat (C.A.S, sănătate, contribuția asiguratorie de muncă) și bugetul local (taxe și impozite locale, redevență).

CAP. V INDICATORI CHEIE DE PERFORMANȚĂ

6. Gradul de îndeplinire a indicatorilor cheie de performanță atât pentru acordarea componentei variabile cât și pentru monitorizarea performanței, stabiliți în contractul de mandat al directorului general al societății la sfârșitul lunii decembrie 2025, se prezintă astfel:

Nr crt	Titlu	Formula de calcul	UM	Pondere	Valori propuse	Realizat
1	Rata cheltuielilor de capital	$\frac{\text{Cheltuieli de capital}}{\text{Total active}} * 100$	%	10%	≥ 1,2	2,25

Nr crt	Titlu	Formula de calcul	UM	Pondere	Valori propuse	Realizat
1	Rata cheltuielilor de capital	$\frac{\text{Cheltuieli de capital}}{\text{Total active}} * 100$	%	10%	$\geq 1,2$	2,25
2	Lichiditatea imediată	$\frac{\text{active curente} - \text{stocuri}}{\text{datorii curente}}$	Nr.	10%	≥ 1	3,35
3	Rata de rotație a activelor	$\frac{\text{Cifra de afaceri neta}}{\text{Val. medie a activelor}} * \text{Nr. r}$	Nr. rot.	10%	$\geq 1,44$	2,91
4	Rentabilitatea capitalului propriu	$\frac{\text{Profit net}}{\text{Valoare capital propriu}}$	%	10%	$\geq 15,15$	32,27
5	Rata de plată a dividendelor	$\frac{\text{Dividende plătite}}{\text{Profit net}}$	%	10%	≥ 50	51,54
6	Numărul de instruiți în materie de siguranță	Numărul total de instruiți în materie de siguranță = Numărul total de instruiți în materie de siguranță care s-au efectuat pe parcursul anului	Nr.	20%	Minim 4/ persoana	12
7	Scorul satisfacției clienților	Scor de satisfacție clienți t = Total număr % evaluări de 4 și 5 obținute t (5 este scor maxim) / Total număr de evaluări - 1 * 100	Nr.	15%	≥ 75	80,78
8	Rata membrilor independenți în Consiliul de Administrație	$\frac{\text{Nr membri neexec și independenți}}{\text{Nr. total de membri din C}}$	%	5%	≥ 60	100
9	Numărul de reuniuni ale Consiliului de Administrație	Nr. ședințelor CA = Nr. ședințelor CA susținute de-a lungul anului	Nr.	10%	≥ 12	19

1. Rata cheltuielilor de capital: constituie un indicator de bază care caracterizează performanțelor întreprinderilor care se găsește sub incidența directă a politicii comerciale (rentabilitate comercială), a eficienței capitalurilor angajate (rentabilitate economică), dar și a politicii financiare a întreprinderii.

Obiectiv: $\geq 1,2\%$

Realizat: 2,25 %

$$\frac{\text{Cheltuieli de capital}}{\text{Total active}} * 100$$

- Formula indicator

- Sursa informațiilor: bilanț, balanța lunară

Plecând de la considerentul că rata rentabilității financiare exprimă eficiența utilizării capitalului propriu sau permanent al firmei putem afirma ca aceasta prezintă o importanță deosebită pentru acționarii firmei, care apreciază în funcție de nivelul acesteia dacă investițiile lor sunt justificate și dacă totodată vor continua să sprijine dezvoltarea firmei prin aportul de noi capitaluri sau prin renunțarea pentru o perioadă limitată la o parte din dividendele cuvenite.

La sfârșitul lunii decembrie 2025, indicatorul privind rata cheltuielilor de capital este calculat la nivelul de 100% față de cel programat, ceea ce arată că aceste cheltuieli de capital sunt folosite eficient.

2. Lichiditatea imediată

Obiectiv: ≥ 1

Realizat: 3,35 %

$$\frac{\text{active curente} - \text{stocuri}}{\text{datoriile curente}}$$

- Formula de calcul

- Sursa informațiilor: bilanț, balanța lunară

Rata lichidității imediate este un indicator de apreciere a lichidității care exprimă capacitatea efectivă a societății de a face față imediat achitării unor obligații; acest indicator nu ia în considerare stocurile.

La sfârșitul lunii decembrie 2025, indicatorul privind lichiditatea imediată este calculat la nivelul de 3,35 % față de cel programat, ceea ce arată că societatea face față achitării unor obligații.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul lunii decembrie 2025 este de peste 100%.

3. Rata de rotație a activelor

Obiectiv $\geq 1,44$

Realizat: 2,91

$$\frac{\text{Cifra de afaceri neta}}{\text{Val. medie a activelor}} * \text{Nr. rot}$$

- Formula de calcul

- Sursa informațiilor: Bugetul de venituri și cheltuieli, bilanț, balanța lunară

Rata de rotație a activelor măsoară eficiența utilizării activelor fixe, este un indicator ce arată care este rezultatul, privit prin prisma cifrei de afaceri, al banilor investiți în active pe termen lung. Dacă rata de rotație este una ridicată, înseamnă că activele fixe sunt folosite eficient și că fiecare leu investit în acestea are ca rezultat o sumă convenabilă obținută din vânzări.

La sfârșitul lunii decembrie 2025, indicatorul privind rata de rotație a activelor este calculat la nivelul de 100% față de cel programat, ceea ce arată că activele sunt folosite eficient.

4. Rentabilitatea capitalului propriu

Obiectiv: $\geq 15,15$

Realizat: 32,27

- Formula de calcul
$$\frac{\text{Profit net}}{\text{Valoare capital propriu}}$$

- Sursa informațiilor: bilanț, balanța lunară

Rentabilitatea capitalului propriu este unul dintre indicatorii principali de rentabilitate ai unei companii, măsoară eficiența utilizării activelor, din punctul de vedere al profitului obținut.

Se poate spune că este un indicator mai important și mai complet, pentru că scopul final al oricărei afaceri este obținerea de profit.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul lunii decembrie 2025 este de peste 100%.

5. Rata de plată a dividendelor

Obiectiv ≥ 50

Realizat: 51,54

- Formula de calcul
$$\frac{\text{Dividende plătite}}{\text{Profit net}}$$

- Sursa de informații: Bilanțul din perioada de referință

Dividendul este, conform articolului 67 din Legea nr. 31/1990, o „*cotă-parte din profit ce se plătește fiecărui acționar*“. Dividendele se distribuie asociaților în funcție de cota de participare la capitalul social vărsat, se plătesc în termenul stabilit de AGA la data aprobării situației financiare anuale aferente exercițiului financiar încheiat.

Din datele avute la dispoziție în perioada de referință reiese faptul că au fost distribuite dividendele în acord cu legislația în vigoare, realizatul acestui indicator la sfârșitul lunii decembrie 2025 fiind îndeplinit peste 100%.

6. Numărul de instruiți în materie de siguranță

Obiectiv: minim 4/ persoană

Realizat: 12

-Formula calcul: *Numărul total de instruiți în materie de siguranță t = Numărul total de instruiți în materie de siguranță care s-au efectuat pe parcursul anului*

- Sursa informații: toate compartimentele societății

Accidentul de muncă reprezintă orice eveniment neprevăzut ce se petrece în timpul muncii și are drept consecință lezarea sau chiar decesul angajatului. Din datele puse la dispoziție de Compartimentul Resurse Umane, la nivelul lunii decembrie 2025 nu au fost înregistrate evenimente, fiind luate toate măsurile ce au fost stabilite în acest scop.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul lunii decembrie 2025 este de peste 100%.

7. Scorul satisfacției clienților

Obiectiv: ≥ 75%

Realizat: 80,78%

-Formula de calcul: Scor de satisfacție clienți = Total număr % evaluări de 4 și 5 obținute (5 este scor maxim) / Total număr de evaluări

-Sursa de informații: Serviciul Administrare Clădiri

Satisfacția clienților este un instrument utilizat pentru a măsura dacă clientul a fost mulțumit de serviciile oferite de societate, fiind considerat un indicator care arată gradul de loialitate a clienților. Din datele puse la dispoziție de Serviciul Administrare Clădiri, reiese faptul că în perioada analizată, societatea este preocupată să înțeleagă nevoile și așteptările clienților în scopul de a îmbunătăți continuu serviciile oferite.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul lunii decembrie 2025 este de peste 100%.

8. Rata membrilor independenți în Consiliul de Administrație:

Obiectiv: ≥ 60

Realizat: 100 %

-Formula de calcul: Numărul total de membri neexecutivi și independenți în Consiliul de administrație / Numărul total de membri din consiliul de administrație

- Sursa: Secretar al Consiliului de Administrație

Consiliul de administrație reprezintă organismul cu atribuții de deliberare și emitere a deciziilor, responsabil pentru administrarea Societății, în conformitate cu prevederile Legii societăților nr. 31/1990, cu modificările și completările ulterioare, ale Actului Constitutiv;

Din datele prezentate rezultă faptul că toți membrii Consiliului de Administrație ai societății sunt neexecutivi și independenți.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul lunii decembrie 2025 este de peste 100%.

9. Numărul de reuniuni ale Consiliului de Administrație

Obiectiv: ≥ 12

Realizat: 19

-Formula de calcul: Numărul ședințelor consiliului de administrație = Numărul ședințelor consiliului de administrație susținute de-a lungul anului.

Consiliul de Administrație se întrunește la sediul societății, ori de câte ori este necesar, însă cel puțin o dată pe lună, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Din datele puse la dispoziție de către Secretar Consiliu de Administrație rezultă faptul că la nivelul lunii decembrie 2025, consiliul de administrație s-a întrunit în cadrul a 19 ședințe.

Gradul de îndeplinire al acestui indicator la sfârșitul lunii decembrie 2025 este de peste 100%.

Gradul de îndeplinire a indicatorilor de performanță la nivelul datei de 30 decembrie 2025 a fost realizat în procent de peste 100%, ceea ce arată preocupările echipei manageriale de încadrare a costurilor în total venituri realizate, în creșterea ratei profitului, respectiv reducerea cheltuielilor de exploatare.

În concluzie,

În ceea ce privește obiectivele strategice ale TERMO-SERVICE S.A., managementul societății, la finele trimestrului IV al anului 2025, a întreprins demersuri ce au avut ca scop îmbunătățirea serviciilor oferite clienților societății optimizarea proceselor și creșterea eficienței operaționale. Conducerea societății implementează un model de funcționare pentru îmbunătățirea permanentă a calității activității societății și creștere eficienței în conformitate cu principiile economiei de piață, care urmărește reducerea costurilor, realizarea de economii și comprimarea timpului de execuție al activităților internalizate concomitent cu o politică eficientă și transparentă a relației cu clienții societății și îmbunătățirea capacității de gestionare a riscurilor;

Raportat la indicatorii de performanță stabiliți prin contractul de mandat, au fost îndepliniți, sens în care se poate observa cu ușurință faptul că au fost îndeplinite toate obiectivele cuprinse în planul de management, fiind asigurată astfel, dezvoltarea constantă a societății pe coordonate solide de performanță tehnică și financiară, în acord cu evoluția constantă a specificului de activitate desfășurată de către societatea TERMO-SERVICE S.A., performanță deosebită și stabilă printr-o politică managerială prudentă în concordanță cu evoluția pieței.

Putem conchide așadar, reiese faptul că societatea corespunde pe deplin cerințelor pieței, fiind focalizată pe continuarea liniei de dezvoltare, prin consolidarea obiectivelor strategice pe care și le-a asumat în ultimii ani.

**Director general,
Constantin Alin AIVĂNOAEI**