

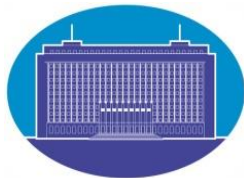
**Bdul Dinicu Golescu nr. 38
sect.1, cod 010873
Bucuresti , ROMANIA**

**ONRC J40/9333/2002
C.I.F. 14893410
Atribut fiscal : RO**

**Telefon: 021-316.01.45.
CFR: 143332
Fax : :021- 319.93.12.**

R A P O R T D E A C T I V I T A T E

pentru anul 2023



PROFIL ORGANIZAȚIONAL GRUP EXPLOATARE ȘI ÎNTREȚINERE PALAT „CFR” S.A.

GRUP EXPLOATARE ȘI ÎNTREȚINERE PALAT „CFR” S.A., este o societate comercială pe acțiuni, cu durată nelimitată de funcționare, înființată în baza art. 42 din Legea societăților nr. 31/1990 și a Hotărârii de Guvern 706/2002, prin care s-a aprobat înființarea unor filiale ale Companiei Naționale Căi Ferate CFR SA. În prezent, conform OUG 84/2011, Grup Exploatare și Întreținere Palat „CFR” SA este societate cu capital integral de stat, al cărei acționar unic este Ministerul Transporturilor.

Datele de contact ale Grup Exploatare și Întreținere Palat „CFR” S.A. sunt:

adresa: Bd. Dinicu Golescu, nr. 38, Sector 1, Bucuresti;

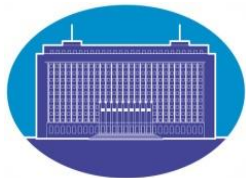
Telefon/Fax: 021-316 01 45/021 – 319 93 12;

Email: palatcfr@mt.ro

Website: www.palatcfr.ro

Obiectul principal de activitate al societății îl reprezintă administrarea clădirii Palat CFR, închirierea spațiilor aflate în gestionare și întreținerea instalațiilor aferente. În vederea asigurării condițiilor normale de desfășurare a activităților din cadrul clădirii s-au încheiat contracte cu furnizorii și prestatorii de servicii pentru energie electrică, termică, apa-canal, gunoi, întreținere ascensoare, pază militară etc.

Prin ordinul 1124/1996 și protocolul nr. 3733/27.11.1996, Societatea Grup Exploatare și Întreținere Palat “CFR” S.A., a primit în administrare de la C.N.C.F. CFR S.A. o suprafață de 60.332,94 mp, din care suprafață utilă 54.394,62 mp în clădirea Palat Administrativ CFR. Mărimea suprafeței a suferit modificări de la prima dare în administrare si până în prezent. Actele normative care au modificat suprafețele sunt H.G.3/2001, H.G.740/2003, H.G.412/2004 si H.G.367/2007. În prezent suprafața administrată de Grup Exploatare și Întreținere Palat “CFR” S.A. este de 59.342.34 mp, din care suprafață utilă 53.190,96 mp. Această suprafață a constituit aport la capitalul social al societății Grup Exploatare si Întreținere Palat “CFR” SA., adus de



către C.N.C.F. CFR S.A. si reprezinta 79,87% din totalul suprafeței Palatului CFR. Diferenta de 20,13%, respectiv suprafața de 13.828,04 mp., este deținută de Ministerul Transporturilor.

Structura spațiilor din clădirea Palat C.F.R. deținute de Ministerul Transporturilor este următoarea:

Administrator	Nivel	Suprafata construita mp	Suprafata utila mp	Suprafata comuna mp	Total suprafata detinuta mp
Ministerul Transporturilor	Subsol	710.52	509.86	144.34	654.20
	Parter	689.74	451.40	183.67	635.07
	Mezanin	1277.36	813.87	362.23	1176.10
	Etajul I	5821.27	3972.40	1387.95	5360.35
	Etajul II	5627.74	3934.27	1247.34	5181.61
	Etajul III	891.37	617.10	203.61	820.71
Total M.T.		15018.00	10298.90	3529.14	13828.04

Suprafața de 53,190,96 mp gestionată de Grup Exploatare și Întreținere Palat “CFR” S.A. este formată din:

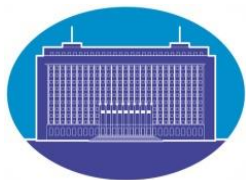
- 31.133,66 mp. suprafață destinată închirierii
- 978,70 mp. suprafață destinată funcționării societății
- 21.078,6 mp. spații comune.

Indicatorii de performanță și gradul de realizare al acestora

In anul 2023 conducerea executiva a societatii a fost asigurata de un director general provizoriu, numit de Consiliul de Administratie, cu contracte de mandat provizorii,director economic si directorul comercial.

Incepand cu 15.12.2023 conducerea executiva a societatii a fost completata cu un director tehnic prin repunerea pe post a dlui Rusanovschi Valentin in baza unei hotarari judecatoresti.

Pentru anul 2023 drepturile salariale ale directorului general provizoriu Ungureanu Petre au fost conforme cu contractul de mandat nr.1/01.09.2022 (hot.C.A nr..276/01.09.2022) incheiat pentru periada 18.09.2022-17.01.2023, act aditional nr.1/10.01.2023 (HotCA nr.283/10.01.2023)prelungire 2 luni (18.01.2023-17.03.2023), si contractul de mandat nr.1/18.03.2023(Hot.CA



NR.287/15.03.2023) incheiat pentru perioada 18.03.2023-17.07.2023, act aditional nr.1/15.03.2023(hot C.A. nr.293 /13.07.2023 prelungire 2 luni (18.07.2023-17.09.2023), contractul de mandat nr.1/19.09.2023 (hot C.A.Nr.297/19.09.2023) incheiat pentru perioada 19.09.2023-18.02.2024.

Deși nu mai există un contract de mandat încheiat conform Legii societăților nr.31/1990 republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice și ale Actului Constitutiv al Societății, societatea a continuat să monitorizeze criteriile de performanță: arierate, reducerea cheltuielilor la 1000 lei venituri, productivitatea muncii, rata profitului brut și criteriul de performanță specific – rata eficienței economice.

I. OBIECTIVE CANTITATIVE

Implementarea acestor masuri pe parcursul anului a avut drept urmare o sensibilă îmbunătățire a rezultatelor societății.

Arierate

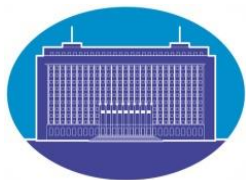
Societatea nu înregistrează arierate nici în relația cu bugetele statului, nici în relațiile comerciale cu partenerii.

Cheltuieli la 1000 lei venituri

Creșterile de venituri și reducerile de costuri anuale s-au materializat în creșterea productivității, demonstrată prin îmbunătățirea ratei cost-venituri prezentată mai jos.

În anul 2023 rata cheltuielilor la 1.000 lei venituri a cunoscut o scădere de 3,82 % față de valoarea înregistrată în anul 2021, după cum se prezintă în tabelul următor:

An	Venituri totale	Cheltuieli totale	Cheltuiala la 1000 lei venituri
2022	18193.47	14027.20	771.00
2023	20517.14	16489.57	803.70



Productivitatea muncii

Evoluția productivității muncii este prezentată în tabelul următor, din care rezultă că în anul 2023 aceasta a crescut cu 16.95 % față de anul 2022, dar acest procent a fost influențat nu numai de creșterea veniturilor ci și de numărul mediu de salariați, mai mic decât cel prognozat, ca urmare a unor concedii medicale, posturi vacante neocupate.

An	Venituri exploatare	Nr. mediu salariați	Productivitatea muncii pe total personal mediu în prețuri curente (mii lei/persoană)	Procent realizare
2022	17,691.63	40	442.29	109,73
2023	19,655.78	38	517.25	116,95

Profit brut/Rata profitului brut

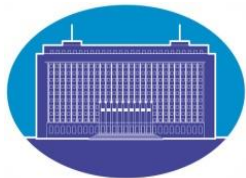
Comparativ cu anul 2022 când profitul brut realizat a fost de 4.166,27 mii lei, în exercițiul financiar al anului 2023 societatea a înregistrat un profit brut de 4.027,56 mii lei. Conform execuției BVC 2023, profitul brut cunoaște în anul 2023 o scădere de 3,33 % față de anul 2022.

Indicatorul Rata profitului brut a înregistrat o scădere de 14.25% față de anul precedent.

An	Profit brut	Cifra de afaceri	Rata Profitului brut	Procent
2022	4,166.27	17,622.14	23.64	94.00
2023	4,027.56	19,634.83	20.51	86.76

La sfârșitul exercițiului financiar, față de buget, veniturile societății au fost realizate în proporție de 105,91%, iar cheltuielile în procent de 98,64%.

În anul 2023 s-a reușit depășirea veniturilor programate prin bugetul de venituri și cheltuieli cu 5,91% ca urmare a depășirii veniturilor din exploatare cu 2,89%, adică 551,65 mii lei și a veniturilor financiare cu 321,40%, adică 593,35 mii lei iar cheltuielile s-au realizat în proporție de 98,64%, respectându-se astfel, în integritate, OG26/2013, privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ-teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin indirect o participație majoritară.



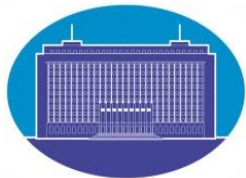
OBIECTIVE CALITATIVE

S-a stabilit următorul set de obiective calitative, obiective considerate esențiale în asigurarea creșterii eficienței societății:

- a. Realizarea și menținerea unei structuri de organizare care să permită colaborarea permanentă cu membrii Managementului;
- b. recrutarea personalului potrivit, pe criterii de expertiză, abilități, perspective;
- c. evaluarea periodică a echipei de top management cu raportare la obiectivele societății;
- d. asumarea unei viziuni pe termen lung cu privire la strategie și performanță, cu accent pe un succes de durată și creșterea gradului de satisfacție al clienților (locatarilor) având în vedere dinamica pieței;
- e. revizuirea și adaptarea permanent a procedurilor privind controlul intern managerial, asigurându-se evaluarea permanentă a modului de implementare;
- f. consultarea permanentă a Consiliului de administrație în privința strategiei de management și respectarea cu strictețe a măsurilor stabilite.

Măsuri propuse pentru realizarea obiectivelor

- dezvoltarea unui sistem eficace de management al performanței resurselor umane, care va corela eficiența profesională cu obiectivele și valorile societății;
- formarea profesională continuă a resursei umane, conform legislației în vigoare;
- actualizarea permanentă a fișelor de post ale salariaților în concordanță cu modificările din organigramă;
- verificarea modului de implementare a procedurilor operaționale conform OSGG nr. 600/2018 pentru aprobarea Codului controlului intern,



cuprinzând standardele de management/control intern la entitățile publice și pentru dezvoltarea sistemelor de control managerial;

- prețurile și tarifele practicate pentru serviciile prestate se bazează pe *principiul acoperirii tuturor costurilor aferente activităților* (costuri de întreținere, costuri financiare, realizarea de investiții și reparații, profit) în conformitate cu prevederile legale și cu gradul de suportabilitate al locatarilor;

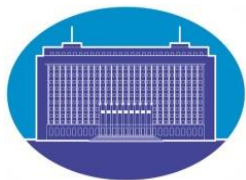
- în ceea ce privește dezvoltarea și implementarea obiectivelor descrise anterior, directorul societății își desfășoară activitatea în colaborare cu Consiliul de Administrație, pentru a se asigura că obiectivele cantitative și calitative sunt realizate, înțelese și asumate de către salariați.

**TRANSPARENȚA INSTITUȚIONALĂ
GRUP EXPLOATARE ȘI ÎNTREȚINERE PALAT „CFR” S.A.**

Bugetul de venituri și cheltuieli simplificat al societății

Nr. Crt.	Indicatori	Nr. rd.	Aprobat 2023	Realizat 2023	% 6=5/4
1	2	3	4	5	6
I	VENITURI TOTALE	1	19,372.13	20,517,14	105.91
1	Venituri totale din exploatare, din care:	2	19,104.13	19.655.78	102.89
	- subvenții, conform prevederilor legale în vigoare	3	0,00	0,00	0,00
	- transferuri, conform prevederilor legale în vigoare	4	0,00	0,00	0,00
2	Venituri financiare	5	268.00	861.35	321.40
3	Venituri extraordinare	6	0,00	0,00	0,00
II	CHELTUIELI TOTALE	7	16,717.67	16,489.57	98.64
1	Total cheltuieli din exploatare, din care:	8	16,717.67	16,489.57	98.64
	Cheltuieli cu bunuri și servicii	9	7,481.76	7,163.79	95.75
	Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	10	838.00	846.15	100.97
	Cheltuieli cu personalul	11	5,259.35	5,231.99	99.48
	Alte cheltuieli de exploatare	12	3,138.56	33,247.64	103.48
2	Cheltuieli financiare	13	0,00	0,00	0,00
3	Cheltuieli extraordinare	14	0,00	0,00	0,00

Societatea nu beneficiază de finanțare de la bugetul de stat sau fonduri externe rambursabile sau nerambursabile, veniturile fiind asigurate exclusiv din surse proprii, respectiv din închirierea spațiilor aflate în gestionare.



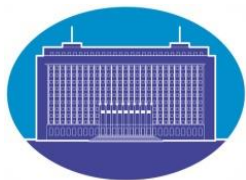
La 31.12.2023 societate avea încheiate următoarele contracte :

- 67 contracte de închiriere spații;
- 88 contracte de închiriere locuri pe parcare - persoane juridice și persoane fizice
- 40 contracte de prestari servicii,intretinere spatii si instalatii
- 6 contracte prestari servicii auto.

Execuția detaliată a bugetului de venituri și cheltuieli este prezentată în Anexa 1.

Raportarea cheltuielilor în programul de investiții

Nr. crt.	Denumire lucrare	Procedura achizitie	Valoare lei fara TVA	Realizat
1.	Inlocuire tamplarie metalica exterioara cu tamplarie Al cu geam termopan – masuri de reabilitare termica si eficientizare energetica cf. Ob I - Etj. 4 – 128 buc. (insumand 655 mp) + elaborare documentatie tehnica (PT+DDE) si As Th.+ taxa ISC	Analiza oferte	1881584,04	Realizat
2.	Inlocuire tamplarie metalica exterioara cu tamplarie Al cu geam termopan – masuri de reabilitare termica si eficientizare energetica cf. Ob II: • Zona 1 – Corp central – 99 buc. ferestre metalice de 15 tipuri ; • Zona 2 – Intrarea Principala – 9 buc. usi si ferestre, un singur tip; • Zona 3 – Corp F Camelei (fost hol banca) – 7 buc. ferestre, un singur tip (toate zonele insumand 700 mp;) + elaborare documentatie tehnica (PT+DDE) si As Th.+ taxa ISC	Analiza oferte	1748222,54	Realizat
3.	Reabilitare si inlocuire invelitoare copertine perimetrial cladire Palat CFR - A/C; E/G; Poarta principala; Camelei + elaborare documentatie tehnica (PT+DDE) + actualizare si As Th.	Analiza oferte	1303320,12	Contract semnat
4.	Reabilitare fatade exterioare Corp D (curte interioara) si Corp F (curte interioara) + elaborare documentatie tehnica (PT+DDE) + actualizare si As Th.	Analiza oferte	1368541,63	Contract semnat
5.	Lucrari modernizare si imbunatatire punct termic - distributie agent termic			Proiect tehnic executat
6.	Lucrari modernizare grupuri sanitare cladire Palat CFR - 10 buc. (5 buc.poarta A + 5 buc.poarta G) + elaborare documentatie tehnica (PT+DDE) si As Th.	Analiza oferte	1087792,70	Realizat



7.	Modernizare grupuri sanitare cladire Palat CFR - 8 buc. (4 buc.etaj II MTI si 4 buc. pe spatiul GEI) + elaborare documentatie tehnica (PT+DDE) si As Th.	Analiza oferte	985083,11	Realizat
8.	Lucrari modernizare spatii interioare Palat CFR: Obiectivul 1 -Inlocuit usi batante culoare si holuri lift (spatii comune) Obiectivul 2 - Igienizari, zugraveli, vopsitorii holuri lift si culoare – (spatii comune); Obiectivul 3 – Rest tamplarie Al cu geam termopan cca 50m2 – (anexe tehnice, case troliu, luminatoare subsol, etc.). + elaborare documentatie tehnica (PT+DDE) si As Th.	Analiza oferte	3690030,19	Contract semnat Lucrari in executie
9.	Lucrari modernizare grupuri sanitare (F+B) cladire Palat CFR - 13 buc. + elaborare documentatie tehnica (PT+DDE) si As Th.	Analiza oferte	1937255,36	Realizat
10.	Executare expertiza tehnica antiseismica pentru cladirea Palat CFR – (inclusiv capacitatea de portanta a teraselor pentru instalarea unui parc fotovoltaic)	Analiza oferte	952537,75	Realizat

Deoarece societatea nu este autoritate contractantă în sensul prevederilor Legii 98/2016 nu avem informații referitoare la procesul de achiziții publice.

Programul de investiții este prezentat în Anexa 2.

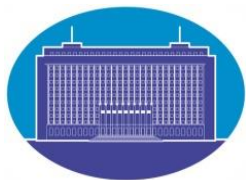
Pe tot parcursul anului 2023 juriștii societății Grup Exploatare și Întreținere Palat „C.F.R.” S.A. s-au implicat în analiza și avizarea contractelor de închiriere pentru spațiile ocupate de locatarii Clădirii Palat CFR, a contractelor de prestări servicii, chiriașii din incinta Palatului CFR având calitatea de beneficiari ai serviciilor noastre și a contractelor de închiriere locuri parcare atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice.

În ceea ce privește activitatea în justiție, la sfârșitul anului 2022 societatea a avut 13 litigii pe rolul instanțelor de judecată.. Majoritatea litigiilor au ca obiect recuperarea sumelor facturate și neîncasate de la clientii societății.

În anul 2023

Grup Exploatare și Întreținere Palat „C.F.R.” S.A. și-a desfășurat activitatea cu un număr mai mic de salariați față de numărul prevăzut și aprobat în organigrama societății, astfel:

- număr total posturi prevăzute în organigramă – 48
- număr posturi ocupate – 41



- număr posturi vacante – 7
- din care:
 - 5 posturi desființate conform legii 296/2023
 - 2 posturi existente în procesul de ocupare la data intrării în vigoare a legii 296/2023.

În cursul anului 2023 au plecat din societate 5 persoane și s-au angajat alte 5 persoane .

Organigrama societății este prezentată în Anexa 3.

RELAȚIA CU COMUNITATEA GRUP EXPLOATARE ȘI ÎNTRETINERE PALAT „CFR” S.A.

Raportul de activitate conform Legii 544/2001, cu modificările și completările ulterioare este prezentat în Anexa 4.

În cursul anului 2023 societatea nu a colaborat cu voluntari și nu a inițiat parteneriate cu instituții publice sau asociații internaționale.

De asemenea, menționăm că nu s-au încheiat acte juridice în condițiile art. 52, alin. 1 și 3 din OUG nr. 109/2011.

În cursul anului 2023 societatea nu a avut inițiative referitoare la proiecte noi sau modificări de acte normative.

**DIRECTOR GENERAL
Petre Ungureanu**

Intocmit,
Ec.Marian Nastase