**1.9. Compania Municipală Imobiliară București SA (CMIB)**

Compania Municipală Imobiliară București SA (CMIB) a fost înființată în baza HCGMB nr.136/11.04.2017, având ca obiect de activitate principal activități imobiliare pe bază de comision sau contract și, secundar, lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat; lucrări de instalații electrice; alte lucrări de finisare; lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri; lucrări de pardosire și placare a pereților; lucrări de tâmplărie și dulgherie; lucrări de ipsoserie; cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii; închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau în leasing; agenții imobiliare; administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract; activități generale de curățenie interioară a clădirilor.

1. **Activitățile principale derulate în cursul anului 2019**
2. **Achiziționarea unui Imobil (teren) cu Proiect Rezidențial de locuințe**

În vederea demarării unui proiect rezidențial de locuințe, în data de 24.05.2019 s-a finalizat ”Contractul de achiziție” pentru un teren amplasat în Prelungirea Ghencea, nr.322-326, Sector 6, București cu o suprafață de 27.225mp pe care urmează a se construi un Ansamblul Rezidențial cu funcțiunea de locuințe, spații comerciale și birouri reprezentând o suprafață construită de 43.558mp (606 apartamente, 732 locuri de parcare), Faza I și Faza II.

Terenul achiziționat are o poziție bună și beneficiază de următoarele avantaje:

* Accesul se face direct din B-dul Ghencea;
* În zonă există 4 piețe, 14 grădinițe, 11 școli generale, 2 școli speciale și 6 licee de stat;
* În zonă sunt două centre comerciale importante, Plaza Romania și AFI Cotroceni. Aici au fost atrași retaileri importanți ( Mega Image, Auchan, Penny, Profi, etc.);
* Infrastructura este în curs de dezvoltare. A fost demarată construirea pasajului de la Domnești, va fi finalizat metroul, se va lărgi strada la două benzi și va fi o linie de tramvai.

Proiectul Rezidențial urmează a se realiza în doua etape:

* ***Faza 1*** – se va construi un Imobil S+P+11E – începere lucrări august 2019/ finalizare lucrări septembrie 2020.
* ***Faza 2*** – se vor construi șapte Imobile S+P+5E – începere lucrări în 2020.

1. **Demararea Proiectului Rezidențial Faza I - „Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+11E situat în B-dul Prelungirea Ghencea nr. 322-326”**

În urma semnării ”Contractului de proiectare, asistență tehnică și execuție de lucrări” nr. 37/05.08.2019, încheiat între *Compania Municipala și Trustul de Clădiri Metropolitane București*, contract semnat în scopul realizării obiectivului de investiții „*Imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+11E situat în B-dul Prelungirea Ghencea nr. 322-326”* s-au demarat lucrările de execuție începând cu data de 19.08.2019, conform ordin de începere lucrări transmis prin adresa nr.908/07.08.2019.

Prin construirea imobilului, având o suprafața desfășurată de 12711mp, se vor realiza 114 apartamente sociale, 156 de locuri de parcare, spații comerciale. S-a pus accent pe creșterea spațiilor verzi prin realizarea de plantații de teren 870mp, jardiniere, terase plantate.

Începând cu data de 19.08.2019 și până la sfârșitul anului 2019 au fost executate următoarele lucrări : săpătură, turnare beton egalizare, montat conductă canalizare, montat platbandă împământare, montat armătură radier, pereți perimetrali, stâlpi, diafragme, montat cofraj stâlpi, pereți perimetrali și diafragme, turnare beton pereți perimetrali, stâlpi și diafragme, armare placă subsol, cofrare placă subsol, armare grinzi, cofrare grinzi, turnare placă subsol, decofrare stâlpi, pereți perimetrali, diafragme, grinzi, placă.

De la predarea amplasamentului și până în prezent s-au efectuat permanent vizite în șantier de către reprezentanții CMIB: Director General, Director General Adjunct, Diriginte de șantier, Șef Serviciu Tehnic, Conducător lucrări, Șef Serviciu Tehnic, Șef Birou Investiții, Coordonator SSM, în scopul verificării calității lucrărilor, stadiului de execuție a lucrărilor, respectarea normelor tehnice în vigoare, norme în materie de securitate și sănătate în munca și grafic de execuție.

*Echipa CMIB, mai sus menționată:*

* a urmărit și verificat lucrările executate din punct de vedere tehnic, urmărind respectarea , de către executant, a proiectului și dispozițiilor de șantier dispuse de proiectant.
* a participat la toate întâlnirile de lucru organizate de proiectant, constructor, inspector ISC, geotehnician (faze interne, faze determinante)
* a participat la ședințele periodice în vederea stabilirii și aprobării a soluțiilor la problemele discutate.

*S-au verificat și întocmit următoarele documente:*

* Procese verbale de verificare a terenului de fundare, a cotei de fundare conform proiect;
* Procese-Verbale de Control în faze de execuție determinante pentru rezistența mecanică și stabilitatea construcțiilor la faze determinante „ verificare armare radier, Tronson I , Tronson II si Tronson III”.
* Procese verbale de verificare a calității lucrărilor ce devin ascunse pentru: montarea armăturilor în radier, pereți perimetrali din subsol, stâlpi, diafragme, plăci peste subsol;
* Procese verbale de recepție calitativă a aspectului betonului după decofrare în radier, pereți perimetrali din subsol, stâlpi, diafragme, plăci peste subsol;
* Procese verbale de recepție materiale - otel beton, Condica de betoane.

1. **Demararea lucrărilor de construcții și instalații interioare**

Ca urmare a cererii de ofertă, înregistrată la CMIB cu nr.1481/24.10.2019, pentru „Amenajare apartamente”,CMIB a executat lucrările de construcții și instalații interioare, respectiv:

* demontare/desfacere gresie, faianță, pereți și tavane rigips, tâmplărie, obiecte sanitare, țevi, corpuri de iluminat, prize și întrerupătoare lumină
* reparații curente : tencuit, gletuit, zugrăvit pereți și tavane.
* refacere instalații electrice, termice, sanitare.

1. Prin Hotărârea nr. 538/23.08.2018, C.G.M.B. a aprobat **delegarea** către Compania Municipală Imobiliară București SA a gestiunii **serviciului public de interes local, privind activitățile de întreținere și reparații curente aduse fondului imobiliar** aflat în proprietatea Municipiului București și/sau în administrarea Consiliului General al Municipiului București (domeniul privat al statului).

Activitatea Companiei, potrivit obiectului de activitate și scopului pentru care a fost înființată, a început, practic, după semnarea contractului de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului imobiliar al Primăriei Municipiului București, respectiv începând cu luna noiembrie 2018.

1. **Compania Municipală Imobiliara București a modernizat sistemul de încasare a chiriilor pentru spațiile locative sau comerciale care aparțin fondului imobiliar** aflat în proprietatea Municipiului București sau în administrarea Consiliului General al Municipiului București.

Încasarea chiriilor și ratelor pentru locuințele și spațiilor cu altă destinație aflate in fondul imobiliar al Municipiului București a fost regândită complet, odată cu schimbările implementate de Compania Municipală Imobiliară București SA. Casieriile unde pot fi plătite chiriile au fost mutate în str. Aristide Demetriade, nr. 2, sect. 1, București.

Această măsură a dus la eficientizarea întregului proces de încasare a chiriilor și va scurta substanțial timpii de așteptare pentru plata facturilor. Până la preluarea serviciului de încasare chirii, rate, taxe de concesiune de la Administrația Fondului Imobiliar, toate aceste operațiuni se făceau manual. Datele erau înscrise pe fișe de carton, aceasta fiind și singura modalitate de ținere a evidenței contabile a tuturor chiriașilor. Procesul era greoi și ineficient: chiriașul trebuia să stea la coadă de două ori - o dată pentru a completa o dispoziție de plată la contabilitate și a doua oară la casierie, pentru a achita factura. Odată cu noul program de facturare totul se face electronic, iar plata se poate realiza ușor și rapid, la ghișeu, la bancă, sau la aparatele pay-point. De asemenea, în fiecare zi de încasare, un salariat al companiei Municipale Imobiliara București SA, prin rotație, oferă suport și informații tuturor clienților referitor sisteme de plata, detalii facturare/încasare.

Sistemele de facturare și încasare au fost mult simplificate și modernizate, așa încât întregul proces se realizează mult mai rapid. Tot la noul sediu s-a pus la dispoziția clienților și o Stație de plată SelfPay, unde orice client își poate plăti singur factura, scanând codul de bare. O operațiune simplă, care durează mai puțin de un minut.

În plus, contravaloarea facturilor poate fi achitată prin transfer bancar în contul deschis pe numele Companiei Municipale Imobiliara București. De asemenea, se poate plăti la pay-point-urile din sucursalele BCR, care au instalate astfel de echipamente bancare sau la terminalele SelfPay amplasate în mai multe centre comerciale din București. Venim astfel în întâmpinarea clienților noștri și le oferim posibilitatea de a-și achita rapid facturile, fără a mai aștepta la cozi în fața ghișeelor.

Peste 30.000 de clienți sunt titulari de contracte de închiriere, de concesiune sau de vânzare-cumpărare pentru imobilele aflate in administrarea Municipiului București.

1. **Studiu de piață în vederea achiziției unui teren pentru construirea ”Instalației de tratare termică și valorificare energetică a deșeurilor municipale din Municipiul București”**

La solicitarea Direcției Generală Servicii Publice, Direcția Utilități Publice, conform adresei nr. 4577 din 18.12.2019 s-a demarat un studiu de piață în vederea achiziției unui teren pentru construirea ”Instalației de tratare termică și valorificare energetică a deșeurilor municipale din Municipiul București”

Planul Național de Gestionare a Deșeurilor (PNGD) și Planul Național de Prevenire al Deșeurilor aprobate prin H.G. nr. 942/2017 prevede pentru Municipiul București ca instalații majore:

* instalații de digestie anaerobă pentru biodeșeurile colectate separat cu o capacitate estimată de circa 191.000 tone/an
* instalație de incinerare cu valorificare energetică cu o capacitate estimată de 173.000 tone/an

Darea în operare a instalațiilor noi este prevăzuta în PNGD cel târziu în anul 2024 în cazul instalației de incinerare cu valorificare energetică.

Pentru aceasta s-a realizat o cercetare de piață în urma căreia au fost furnizate Primăriei Municipiului București 33 de terenuri, din care 19 îndeplinesc criteriile tehnice minime.

1. **Compania Municipală Imobiliara București SA a întocmit documentația și a inițiat procedura de achiziție pentru cumpărarea a 100 de apartamente,** publicând în acest sens anunțul și documentația pe site-ul companiei.

Compania Municipală Imobiliara București (CMIB) a demarat procedura de achiziție in data de 04.12.2019 (finalizare in data de 17.01.2020), a 100 de apartamente de pe piața liberă, pentru a veni în întâmpinarea eforturilor Primăriei Capitalei de a găsi soluții eficiente la o problemă majoră: criza de locuințe din București.

La Primăria Capitalei sunt înregistrate, în acest moment, peste 3000 de cereri de repartizare de locuințe, aceasta fiind premiza de la care s-a pornit în derularea proiectului CMIB. Astfel, într-o primă etapă, se urmărește achiziționarea a 100 de apartamente (cu două și trei camere), amplasate in sectoarele 2 și 3 ale Municipiului București. Prin achiziționarea acestor unități locative se urmărește dezvoltarea activității societății, atingerea indicatorilor de performanță propuși și realizarea unui portofoliu de locuințe și spații cu altă destinație. Totodată această activitate de administrare locuințe și spații cu alta destinație va crea premisele formării unui colectiv dedicate (tehnicieni, muncitori pentru întreținere, etc.) astfel încât, în viitorul apropiat, compania să devină un jucător demn de luat în seamă pe piața de profil.

Valoarea totală a proiectului este estimată la 38,800,000 (fără TVA și fără taxele notariale si de înscriere la OCPI). Banii pentru derularea acestui proiect au fost prevăzuți de Primăria Capitalei, prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB 638/26.09.2018) si Hotărâre AGA nr. 46/28.10.2019.

Anunțul pentru depunerea ofertelor și caietul de sarcini cu toate condițiile de participare au fost publicate atât pe site-ul companiei, www.cmibsa.ro, cât și în presa scrisă.

1. **Compania Municipală Imobiliara București SA a întocmit documentația și a inițiat procedura de achiziție pentru ”teren cu clădire edificată” în zona de Est a Municipiului București, cu destinația ”cămine pentru seniori”,** publicând în acest sens anunțul și documentația pe site-ul companiei.

CMIB SA a lansat procedura de achiziție simplificată, demarata in data de 27.12.2019 (finalizare in data de 21.01.2020), publicând atât pe site-ul www.cmibsa.ro, cât și în presă, un anunț de participare pentru teren de minim 4000 mp, respectiv clădire cu suprafața desfășurată de 6500 mp, pentru a veni în întâmpinarea solicitărilor primite de la Compania Municipală Medicala București SA, prin adresa nr. 2127/12.08.2019, înregistrată la CMIB SA cu nr. 1147/12.08.2019.

Valoarea totală a proiectului este de 69,650,000 lei (fără TVA și fără taxe). Banii pentru derularea acestui proiect au fost prevăzuți de Primăria Capitalei, prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB 638/26.09.2018) si Hotărârea AGA nr. 46/28.10.2019.

Anunțul pentru depunerea ofertelor și caietul de sarcini cu toate condițiile de participare au fost publicate atât pe site-ul companiei, www.cmibsa.ro, cât și în presa scrisă.

1. **Rezultatele financiare obținute de Companie în anul 2019** (valori estimate)

Compania își desfășoară activitatea pe baza principiului continuitățiiactivității, iar pentru înregistrarea veniturilor și cheltuielilor este aplicat principiul contabilității de gestiune, respectiv, efectele tranzacțiilorși ale altor evenimente sunt recunoscute atunci când tranzacțiileși evenimentele se produc (și nu pe măsură ce numerarul sau echivalentul său este încasat sau plătit) și sunt înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

Comparativ cu prevederile Bugetului de Venituri și Cheltuieli aprobat pe anul 2019, realizările societății conform datelor înscrise în balanța sintetică la data de 31.12.2019 se prezintă după cum urmează:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INDICATOR** | **Valoarea (lei)**  **HCGMB nr. 354/2019** | **Valoarea(lei)**  **realizată**  **în anul 2019** |
| **A** | **0** | **1** |
| **I. Venituri totale** | 8,898,457 | 2.423.792 |
| **II. Cheltuieli totale, din care** | 8,686,225 | 4.569.242 |
| 1. Cheltuieli cu bunuri și servicii | 2,317,580 | 522.458 |
| 1. 2. Cheltuieli cu personalul, din care:   - cheltuieli de natură salarială  - cheltuieli aferente contractului de mandate (CA, DG), comisiei de cenzori și secretar AGA și secretar CA  - contribuții angajator  II.3 Alte cheltuieli (amortizare) | 6.206.645  5.328.808  779.976  97.860  60.000 | 4.047.084  3.266.103  693.363  87.618  81.214 |
| 1. **Rezultat brut (I-II)** | **212.232** | **-2.145.450** |
| 1. **Număr mediu personal** | 51 | 42 |

În conformitate cu prevederile Hotărârii CGMB nr. 81/28.02.2017, CMIBSA are ca obiect principal de activitate gestionarea unitară a fondului imobiliar al Municipiului București, printr-un contract de delegare. Nerealizarea prevederilor din Bugetul de Venituri și Cheltuieli aprobat s-a datorat, în principal, faptului că preluarea se face pe etape:

Conform contract de delegare a gestiunii serviciului public de interes local privind întreținerea și reparațiile curente ale fondului imobiliar aflat in proprietatea Municipiului București din 27.09.2018 și înregistrat cu nr. 1083/28.09.2018:

* încasarea chiriilor, ratelor, pentru folosința imobilelor a început la data de 05.11.2018, în urma predării bazei de date in 02.11.2018 de către Administrația Fondului Imobiliar.
* activitatea de întreținere și reparații curente a fondului imobiliar aflat in proprietatea Municipiului București si/sau in administrarea CGMB, urmează să fie realizată în baza programului de lucrări (anexa 5 la contractul de delegare), care nu a fost predate.

Compania își desfășoară activitatea pe baza principiului continuității activității, iar pentru înregistrarea veniturilor și cheltuielilor este aplicat principiul contabilității de gestiune, respectiv, efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente sunt recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele se produc (și nu pe măsură ce numerarul sau echivalentul său este încasat sau plătit) și sunt înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.