



S.C. ECOPIAȚA S.A.

Nr. ord. Reg. Com.: J22/1092/2010, CUI : 27272228

Adresa: Iași, str. Anastasie Panu nr. 48, Județul Iași

Raportul Consiliului de Administrație
privind evaluarea Directorului general
al
S.C. Ecopiata S.A.
pentru anul 2021

Președintele
Consiliului de Administrație,
Vornicu Carmen - Paula

Cuprins

<u>Capitolul I Prezentare generala</u>	3
<u>1.1. Cadrul legal</u>	3
<u>1.2. Selectia administratorilor si a directorului</u>	3
<u>1.3. Prezentarea societatii</u>	4
<u>1.3.1. Organizare si functionare</u>	5
<u>1.3.2. Coordonate strategice</u>	6
<u>Capitolul II Analiza Diagnostic</u>	7
<u>2.1. Analiza pietei</u>	7
<u>2.2. Analiza pozitiei competitive</u>	7
<u>2.3. Analiza de tip PEST</u>	7
<u>2.4. Analiza factorilor critici de succes</u>	7
<u>2.5. Analiza forțelor competitive (Analiza de tip Portret)</u>	7
<u>2.6. Analiza organizațională și a resurselor umane</u>	8
<u>2.7. Analiza activității de bază</u>	8
<u>2.7.1. Analiza activității de investiții</u>	13
<u>2.7.2. Analiza activității de resurse umane</u>	13
<u>2.7.3. Analiza activității de exploatare</u>	14
<u>2.8. Diagnostic financiar</u>	15
<u>Capitolul III Obiective și criteriile de performanță</u>	15
<u>Capitolul IV Concluzii</u>	16

Capitolul I Prezentare generala

1.1. Cadrul legal

Prezentul Raport de Evaluare a fost elaborat in conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 109/2011 privind Guvernanata corporativa a intreprinderilor publice cu modificarile si completarile ulterioare.

1.2. Selectia administratorilor si a directorului

Societatea este condusă de Consiliul de Administrație, format din 5 membri. Actualul Consiliu de Administrație a fost desemnat conform prevederilor O.U.G. nr. 109/2011 privind Guvernanța corporativa a intreprinderilor publice, prin Hotărârea AGA nr. 47/24.05.2018 și având următorii membri permanenți:

- Dna. Vornicu Carmen – Paula – Presedinte,
- Dna. Turtă Ioana Marinela,
- Dl. Mîndrilă Nicolaie,
- Dna. Podianu Viviana și
- Dl. Racoți Andrei.

Membrii Consiliului de Administratie au fost numiti pentru un mandat de 4 ani.

Directorul General al S.C. Ecopiata S.A. – Starica Cristinel Valerica - a fost numit in functie prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 09/25.06.2018, pentru un mandat cu o durata de patru ani, in conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativa a intreprinderilor publice.

In vederea executarii mandatului, directorul general a elaborat , in termen de 60 de zile de la numire o propunere pentru componenta de management a planului de administrare , in vederea realizarii indicatorilor de performanta financiari si nefinanciari.

Contractul de mandat al directorului general are ca obiect organizarea, conducerea si gestionarea activitatilor societatii si respectiv asigurarea managementului logistic si managementului operational .

Raportul Consiliului de Administratie privind evaluarea directorului general pe anul 2021

Pe durata exercitarii contractului de mandat, directorul general are in vedere aplicarea legislatiei in vigoare si respecta atributiile stabilite prin contractul de mandat nr. 1888/26.06.2018, regulamentul de organizare si functionare, prin hatarari, proceduri interne, metodologii, instructiuni si alte dispozitii ale actionarului majoritar.

Directorul general indeplineste urmatoarele atributii in cadrul S.C. Ecopiata S.A.:

- Stabileste obiectivele specifice si indicatorii de performanta aferenti;
- Elaboreaza planuri anuale si multianuale prin care se pun in concordanta activitatile necesare pentru atingerea obiectivelor ci resurselor maxim posibil de alocat, astfel incat riscurile de a nu realiza obiectivele sa fie minime;
- Stabileste cadrul general unitar de identificare, analiza si gestionare a riscurilor de nerealizare a obiectivelor la nivelul tuturor compartimentelor din cadrul unitatii;
- Repartizeaza resursele pornind de la stabilirea nevoilor pentru realizarea obiectivelor;
- Se preocupa de integritatea bunurilor incredintate organizatiei;
- Defineste structura organizatorica, competentele, responsabilitatile, sarcinile si obligatia de a raporta pentru fiecare componenta structurala;
- Organizeaza si tine la zi evidenta contabila si prezentarea la termen a situatiilor financiare asupra patrimoniului aflat in administrare si executiei bugetare;
- Organizeaza sistemul de monitorizare a achizitiilor publice si a programului de investitii publice;
- Coordoneaza deciziile, actiunile compartimentelor structurale ale societatii;
- Stabileste atributiile fiecarui compartiment ;
- Evalueaza performantele constatand eventualele abateri de la obiective;
- Asigura implementarea unei politici a calitatii, protectie mediului, securitatii si sanatatii muncii pertinentemnte si coerente in raport cu obiectivele proprii ale organizatiei.

1.3. Prezentarea S.C. Ecopiata S.A.

S.C. ECOPIAȚA S.A. este persoană juridică română, înființată în baza Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Iasi nr.261/28.07.2010, Hotărârii A.G.A. nr. 47/24.05.2018 privind actualizarea

Raportul Consiliului de Adminitrație privind evaluarea directorului general pe anul 2021 Actului Constitutiv și funcționează ca societate pe acțiuni, fiind persoană juridică română cu capital social ce aparține integral Municipiului Iași.

S.C. ECOPIAȚA S.A. își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile legilor române și ale actului constitutiv.

Denumirea societății:	S.C. ECOPIAȚA S.A.
Sediul social :	Iași, str. Anastasie Panu nr.48
Forma de proprietate :	Societate pe acțiuni
Termen de activitate :	Nelimitat
Director general:	Stărică Cristinel Valerică
Anul fondării:	2010
Înregistrat la Registrul Comerțului:	J22/1092/2010
Codul fiscal:	RO27272228
Capital social:	90.000 lei
Acționar unic:	Municipiul Iași

1.3.1. Organizare și funcționare

S.C. ECOPIAȚA S.A. are ca principal obiectiv asigurarea unui cadru organizat, salubru și controlabil pentru aprovizionarea cetățenilor cu produse de strictă necesitate - în principal fructe și legume proaspete. Activitatea principală este conform codului CAEN 6820 “Închirierea și subînchirierea de bunuri imobiliare proprii sau închiriate”.

Piețele agroalimentare sunt amenajate și funcționează cu respectarea cerințelor H.G. nr. 348/2004, respectiv asigurarea utilităților generale, spații de depozitare a mărfurilor, oficiu pentru închiriat cântare, cântare de control, bazine pentru spălarea legumelor și fructelor, birouri administrative, laboratoare sanitar-veterinare, spații pentru păstrarea materialelor de întreținere și curățenie, locuri de parcare, puncte de colectare a deșeurilor, WC-uri publice.

La data de 31.12.2021, societatea este compusă din 12 puncte de lucru din care 7 piețe agroalimentare (Alexandru cel Bun, Nicolina, Independenței, Hala Centrală, Dacia, Sudului, Păcurari), 4 târguri (Târgul de mașini, Târgul de cherestea, Talcioac, Bazar) și Administrativ.

1.3.2. Coordonate strategice

Misiunea S.C. Ecopiata S.A. este aceea de a executa, dezvolta si comercializa servicii la un nivel inalt calitativ, la termene cat mai scurte, la un raport optim calitate/preț, in conditiile unui echilibru financiar stabil si cu respectarea tuturor cerintelor legale si aplicabile.

Principiile care guverneaza activitatea Ecopiata S.A. sunt:

- Universalitatea serviciilor publice;
- Eficienta economica;
- Profesionalism;
- Dezvoltarea durabila si corelarea cerintelor cu resursele;
- Asigurarea igienei si sanatatii populatiei;
- Transparenta si liber acces

Obiectivele strategice ale S.C. Ecopiata S.A. sunt:

- Consolidarea culturii organizationale;
- Promovarea unei metodologii de stabilire a tarifulor;
- Valorificarea superioara a oportunitatilor de dezvoltare a afacerii si cresterea flexibilitatii organizatiei;
- Imbunatatirea serviciului din punct de vedere al calitatii;
- Preocuparea permanenta pentru cresterea gradului de incvredere a clientilor
- Cresterea eficientei generale a companiei, prin corecta dimensionare, informare si motivare a personalului societatii.

Pentru realizarea misiunii, echipa manageriala a societatii are in vedere urmatoarele **directii**:

- Eficienta economica
- Modernizarea si imbunatatitirea serviciilor
- Orientarea catre client
- Competenta profesionala
- Grija pentru populatie

In realizarea obiectivelor generale, directorul a identificat sase **indicatori de management** pentru actiunile ce trebuie indeplinite , precum:

1. Managementul volumului de activitate
2. Responsabilitate
3. Analiza si sinteza
4. Modul de realizare
5. Aptitudini manageriale
6. Probitate si etica

Capitolul II Analiza Diagnostic

2.1. Analiza pieței

Pe parcursul exercițiului financiar 2021, veniturile totale au fost realizate în proporție de 96,60 % față de nivelul prognozat în bugetul de venituri și cheltuieli.

2.2.. Analiza poziției competitive

Piețele sunt astfel structurate încât să permită comercializarea diferitelor tipuri de produse, de la legume - fructe și până la produse lactate, ouă etc. În fiecare piață sunt sectoare bine determinate pentru fiecare tip de produse, iar în cadrul sectorului legume - fructe sunt evidențiate distinct tarabele ce sunt alocate societăților comerciale și tarabele alocate producătorilor agricoli.

2.3. Analiza de tip PEST

Factorii politici, legislativi, factorii economici, factorii socio-culturari și factorii tehnologici nu au avut o influență semnificativă asupra evoluției societății în perioada analizată, având în vedere și faptul că modificările în timp ale acestor elemente sunt lente.

2.4. Analiza factorilor critici de succes

Elementele esențiale identificate prin planul de administrare sunt urmărite în permanență și sunt reflectate direct atât în obiectivele generale cât și în obiectivele specifice. Evoluția acestora este constantă și nu s-au identificat în perioada analizată elemente care să ducă la un dezechilibru administrativ.

2.5. Analiza forțelor competitive (Analiza de tip Portret)

Forțele competitive sunt reprezentate de concurenți, furnizori și clienți, elemente care per ansamblu au o influență semnificativă asupra activității societății.

Raportul Consiliului de Administrație privind evaluarea directorului general pe anul 2021

Influența concurenței în sectorul imobiliar nu este resimțită foarte mult datorită specificului activităților desfășurate în piețe și a numărului mare de consumatori finali care frecventează zona piețelor, astfel încât spațiile și terenurile avute în administrare sunt atractive pentru comercianți, fapt demonstrat de gradul mare de dare în folosință a spațiilor și terenurilor, dar și de gradul mare de ocupare a piețelor în sezoanele de activitate.

Pentru buna desfășurare a activității, colaborarea cu furnizorii și clienții este esențială, astfel încât în structura organizatorică a societății sunt prevăzute compartimente distincte care asigură relația cu aceștia. Activitatea de achiziții se ghidează după principiul cost-beneficiu, urmărindu-se ca produsele achiziționate și serviciile contractate să asigure necesarul optim de bunuri și servicii la calitatea solicitată și la preturi competitive.

Tarifele practicate sunt aprobate de către Consiliul Local al Municipiului Iași, pentru anumite categorii de tarife Consiliul de Administrație putând să acorde, în funcție de necesități, reduceri tarifare.

2.6. Analiza organizațională și a resurselor umane

În activitatea sa, Directorul General este asistat de șefii departamentelor specializate (economic, administrare piețe, tehnic-administrativ, resurse umane etc.).

Modul de organizare, interdependențele între departamente, subordonările ierarhice și principalele responsabilități ale fiecărui departament sunt stabilite prin Organigrama societății, Statul de funcții și Regulamentul de Organizare și Funcționare.

2.7. Analiza activității de bază

Activitățile desfășurate de societate în baza contractului de delegare a gestiunii serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a piețelor agroalimentare, târgurilor, bazarului, sunt următoarele:

- darea în folosință a bunurilor imobile avute în administrare către agenții economici solicitanți;
- darea în folosință a bunurilor mobile proprii și avute în administrare către producătorii și agenții economici solicitanți;
- închirierea cântarelor, halatelor, tăvițelor etc;
- asigurarea locurilor pentru desfacerea produselor în târguri și talcioc;

Raportul Consiliului de Administratie privind evaluarea directorului general pe anul 2021

- asigurarea condițiilor de igienă pentru desfacerea produselor în piețe;

În anul 2021, veniturile totale au fost realizate în proporție de 96,60 % față de nivelul prognozat în bugetul de venituri și cheltuieli. Nerealizarea în totalitate a veniturilor estimate în bugetul de venituri și cheltuieli este datorată condițiilor meteorologice nefavorabile din primul trimestru, fapt care a dus la o scădere accentuată a activității în piețele agroalimentare.

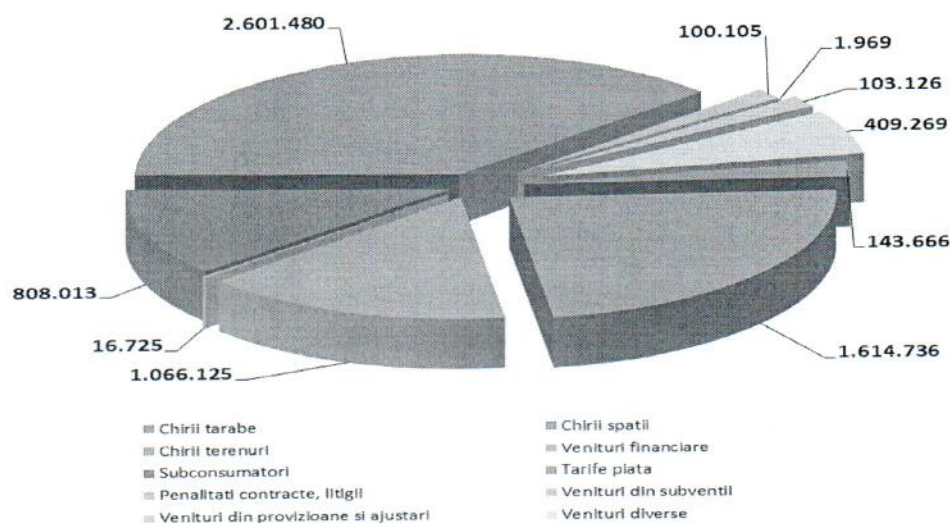
Categorie venit	30.11.2021		31.12.2021	
	Valoare	Grad realizare	Valoare	Grad realizare
Venituri totale	6.095.417	95,14	6.762.088	96,60
Venituri din vânzarea produselor	2.171	78,93	2.590	86,33
Veniturile din servicii prestate	2.817.840	97,62	3.008.159	94,89
Venituri din redevențe și chirii	2.598.564	96,45	2.824.527	96,57
Alte venituri (refacturare utilități subconsumatori, taxe locale)	564.996	79,76	808.013	103,59
Venituri din subvenții	1.969	84,40	1.969	78,76
Alte venituri din exploatare (penalități de întârziere și venituri din litigii)	93.174	99,28	100.105	97,66
Venituri financiare	16.703	98,44	16.725	98,38

Venituri	Exercițiu financiar 2021	
	Valoare indicator (lei)	Pondere în total venituri (%)
Cifra de afaceri se compune din :	6.645.258	96,80
- Chirii tarabe	143.666	2,09
- Chirii spații	1.614.736	23,52
- Chirii terenuri	1.066.125	15,53
- Tarife piață	2.601.480	37,89
- Prestari servicii diverse	411.238	5,99
- Recuperări subconsumatori	808.013	11,77
Alte venituri:	219.956	3,20

Raportul Consiliului de Administratie privind evaluarea directorului general pe anul 2021

- Penalități contracte	100.105	1,46
- Venituri din provizioane	103.126	1,50
- Venituri financiare	16.725	0,24
TOTAL Venituri	6.865.214	-

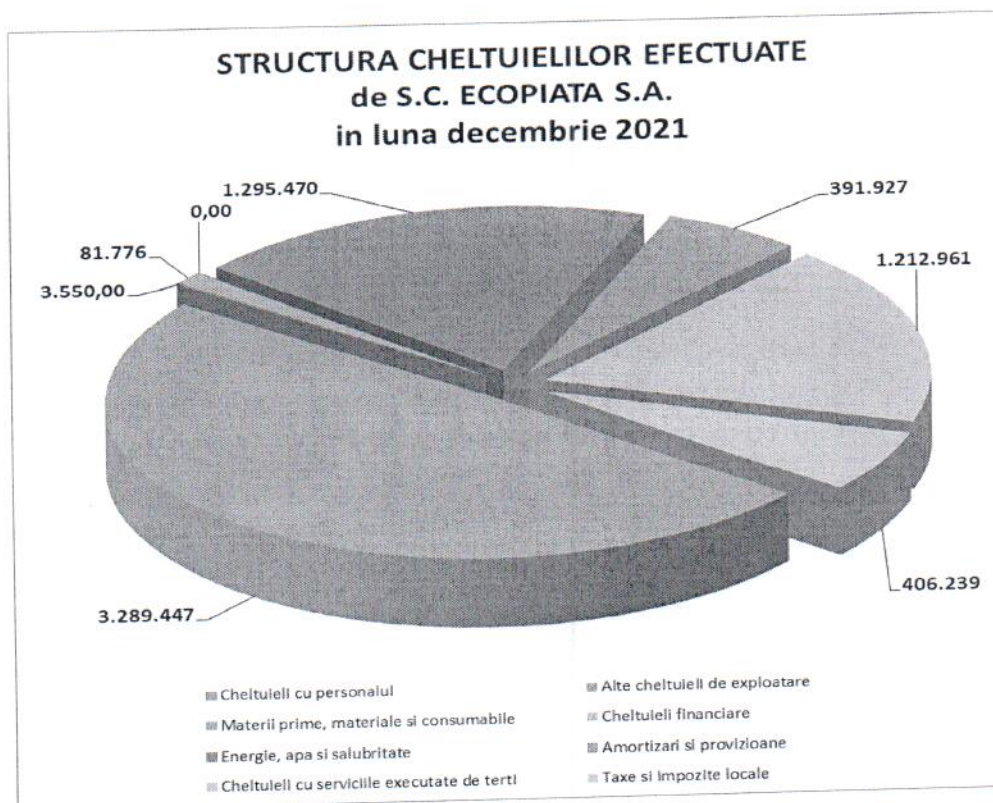
**STRUCTURA VENITURILOR REALIZATE
de S.C. ECOPIATA S.A.
in luna decembrie 2021**



În ceea ce privește cheltuielile totale, acestea au fost efectuate în proporție de 94,65 %. Pe categorii de cheltuieli, evoluția față de luna trecută este următoarea :

Categorie de cheltuială	30.11.2021		31.12.2021	
	Valoare	Grad realizare	Valoare	Grad realizare
Cheltuieli totale	5.607.495	89,35	6.578.244	94,65
Cheltuieli cu bunuri și servicii	2.228.062	87,44	2.559.726	92,04
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	337.555	99,52	367.707	99,38
Cheltuieli cu personalul	3.069.865	96,76	3.361.460	97,38
Alte cheltuieli de exploatare	-27.723	-12,83	289.351	83,39

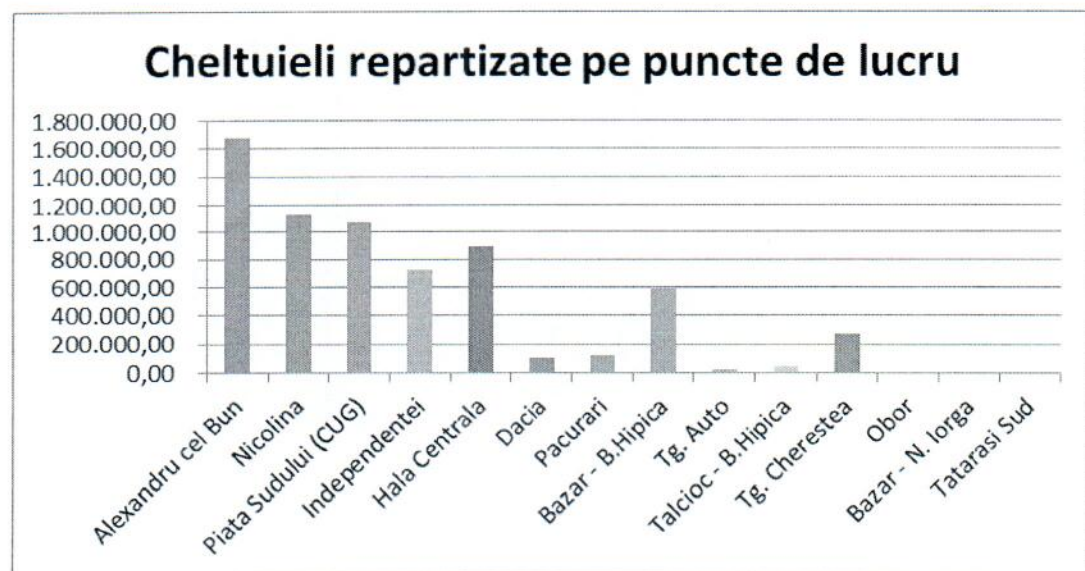
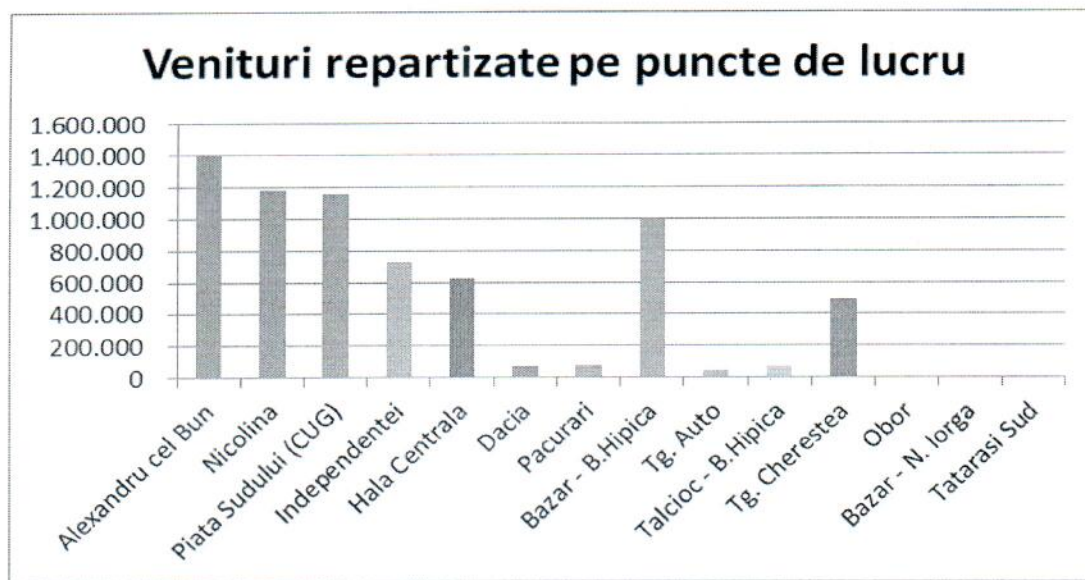
Cheltuieli	Luna decembrie 2021	
	Valoare indicator (lei)	Pondere în total cheltuieli (%)
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	78.845	1,18
Alte cheltuieli materiale (achiziții obiecte inventar)	2.931	0,04
Cheltuieli cu energia și apa	1.295.470	19,39
Cheltuieli cu personalul, din care:	3.289.447	49,23
- salarii brute	2.777.510	41,57
Cheltuieli cu amortizările, provizioanele și ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare	391.927	5,87
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	1.622.750	24,29
- cheltuieli privind prestațiile externe	1.212.961	18,15
- taxe și impozite locale	406.239	6,08
- alte cheltuieli	3.550	0,05
Total cheltuieli de exploatare	6.681.370	100,00
Total cheltuieli financiare	-	-
TOTAL Cheltuieli	6.681.370	100,00

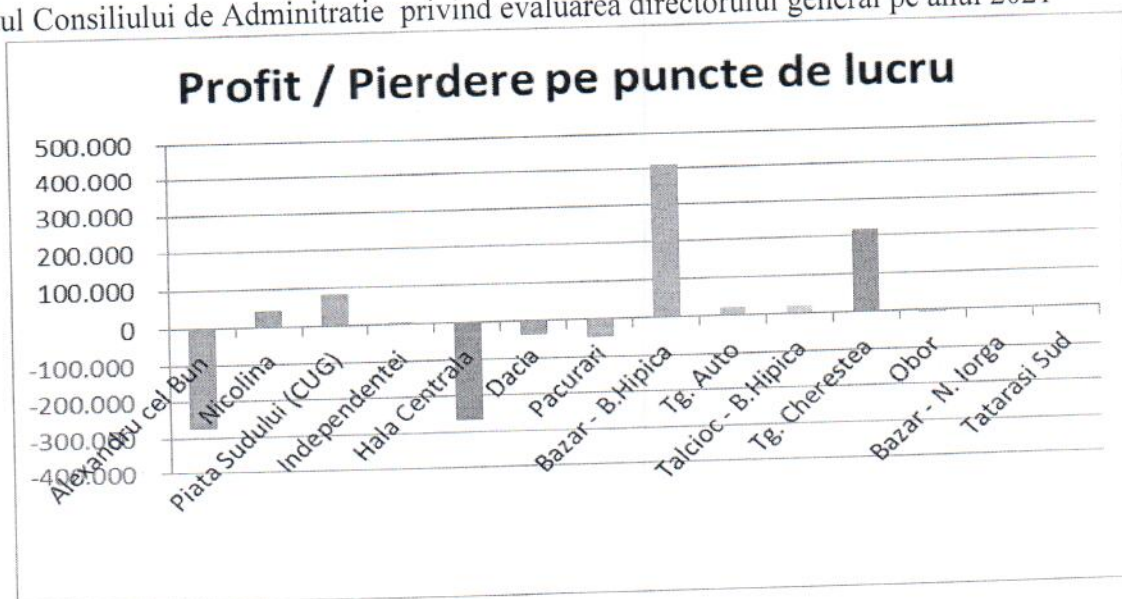


Gradul de realizare al indicatorilor prevăzuți în bugetul de venituri și cheltuieli al SC Ecoția SA, în exercițiul financiar 2021 este prezentat în detaliu în Anexa nr. 1.

Comparația detaliată, față de anul 2020, pe categorii de venituri și cheltuieli, este prezentată în detaliu în Anexa nr. 2.

Repartizarea pe centre de costuri a veniturilor realizate și a cheltuielilor efectuate de către SC Ecopiața SA, în perioada ianuarie - decembrie 2021, este prezentată în detaliu în Anexa nr. 3.





Rezultatul brut realizat de SC Ecopiata SA, la finalul lunii decembrie 2021, este de 183.884,34 lei, față de 50.000 lei, cât a fost aprobat în bugetul de venituri și cheltuieli.

2.7.1. Activitatea de investiții

Lista de investiții pentru anul 2021, având o valoare totală 50.000 lei, a fost aprobată în cadrul H.C.L. nr. 378 din 26 noiembrie 2021.

2.7.2. Analiza activității de resurse umane

Pentru S.C. ECOPIAȚA S.A., factorul uman a reprezentat întotdeauna o principală sursă de atingere a obiectivelor fixate. În acest context, politica de resurse umane dezvoltată la nivelul societății ia în considerare fiecare salariat ca o individualitate distinctă, cu caracteristici specifice. Sarcinile stabilite în fișa postului a fiecărui angajat sunt specifice, echilibrate cantitativ pentru a putea fi îndeplinite astfel încât să nu prezinte nici un risc în ceea ce privește calitatea. Fișele de post sunt evaluate și analizate anual pentru a răspunde cât mai bine cerințelor organizaționale.

În perioada de referință (01.07.2021 – 31.12.2021), numărul mediu de salariați ai societății a fost de 64 de persoane.

2.7.3. Activitatea de exploatare

În anul 2021, întreaga activitate a societății a fost direcționată pe asigurarea serviciilor publice de întreținere, administrare și exploatare a piețelor agroalimentare, bazarului, talciocului, târgurilor pentru producătorii agricoli, agenții economici și cetățeni.

La 31.12.2021, S.C. ECOPIAȚA S.A. avea încheiate un număr de 402 contracte de dare în folosință a spațiilor comerciale și terenurilor în 7 piețe agroalimentare și în bazar, astfel:

- Piața Alexandru cel Bun – 7 contracte utilizare spațiu, 69 contracte utilizare teren, 5 contracte utilizare platou;
- Piața Sudului – 5 contracte utilizare teren și 7 platou.
- Piața Hala Centrală – 22 contracte utilizare spațiu, 2 contracte utilizare teren, 1 contract utilizare platou;
- Piața Independenței - 5 contracte utilizare spațiu, 1 contract utilizare teren; 7 contracte tarabe flori și 1 platou;
- Piața Nicolina – 7 contracte utilizare spațiu, 40 contracte utilizare teren,
- Piața Dacia – 11 contracte utilizare teren și 1 platou;
- Bazar – 2 contracte utilizare teren, 185 contracte utilizare stand; 23 contracte utilizare platou.
- Piața Pacurari - 1 contract utilizare platou.

În ceea ce privește situația spațiilor, terenurilor și standurilor comerciale neocupate la data de 31.12.2021, aceasta se prezintă astfel: 2 spații comerciale libere la Piața Hala Centrală, 4 spații comerciale la Piața Independenței, 23 de standuri libere și 2 terenuri la Bazar, și 1 spațiu Talcioc.

Astfel, la data de 31.12.2021, din totalul de 434 spații, terenuri și standuri din piețele agroalimentare, Bazar și Talcioc, erau ocupate un număr de 403 și 32 libere.

Pe lângă activitatea efectivă de dare în folosință a bunurilor mobile și imobile, societatea a efectuat și activități de întreținere și reparații în punctele de lucru.

2.8. Diagnostic financiar

Societatea întocmește situațiile financiare anuale în conformitate cu Legea contabilității nr. 82/1991 Republicată și O.M.F.P.nr. 3818/2019, privind aprobarea formatului și structurii bugetului de venituri și cheltuieli, precum și a anexelor de fundamentare a acestuia.

Raportul Consiliului de Administratie privind evaluarea directorului general pe anul 2021
Situatiile financiare anuale sunt auditate conform legii. Auditul statutar este realizat de către cenzorii desemnați prin statutul societății.

Bugetul anual este supus avizării Adunării Generale a Acționarilor și aprobării Consiliului Local al Municipiului Iași, rectificările bugetare urmând același circuit de aprobare.

Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2021 al S.C. ECOPIAȚA S.A. a fost aprobat în ședința de Consiliu de Administratie nr. 11/12.10.2021 și în A.G.A. nr.65/12.10.2021.

Capitolul III Obiective și criterii de performanță

Situația îndeplinirii obiectivelor și criteriilor de performanță ale directorului general al SC Ecopiata SA, la data de 31.12.2021 este prezentată în următorul tabel:

Nr. crt.	Criterii și Obiective	Pondere	U.M.	Nivel planificat Dec. 2021	Nivel realizat Dec. 2021	Procent realizări	Coefficient realizări
0	1	2	3	4	5	6 = 4/5 sau 5/4	7 = 2*6
1	Creanțe restante	0,05	%	100,00	106,52	93,88	4,69
2	Cheltuieli totale	0,05	%	98,00	94,65	103,54	5,18
3	Rata lichidității curente	0,05	Nr.	0,80	2,62	327,67	16,38
4	Procentul de investiții realizate	0,05	%	53,00	100,00	188,68	9,43
5	EBITDA (Rezultatul brut al exploatarei)	0,05	mii lei	155,00	263,30	169,87	8,49
6	Rentabilitatea capitalului propriu (ROE)	0,05	%	6,50	14,27	219,61	24,21
7	Total reclamații rezolvate	0,23	%	95,00	100	105,26	24,21
8	Gradul de ocupare al spațiilor comerciale	0,23	%	76,00	85,42	112,39	25,85
9	Prezentarea rapoartelor Directorului General către CA	0,24	%	100,00	100,00	100,00	24,00
TOTAL		1,00	-	-	-	-	129,22

Capitolul IV Concluzii

Obiectivul conducerii a fost mentinerea societatii la un nivel de performanta ridicat, precum si oferirea de servicii cu o calitate inalta beneficiarilor finali spre satisfactia clientilor prin controlarea activitatilor si a proceselor din cadrul organizatiei, cu scopul de a spori eficienta si eficacitatea solicitarilor.

Pentru anul 2021, conducerea S.C. Ecopiata S.A. a realizat indeplinirea indicatorilor de performanta stabiliti prin contractul de mandat, precum si obiectivele cuprinse in planul de management, a asigurat dezvoltarea constanta a societatii pe coordonate bine stabilite de performanta tehnica si economica.

MEMBRII

CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE,

Dna. PODIANU VIVIANA

Dna. TURTĂ IOANA-MARINELA

DI. MÎNDRILĂ NICOLAIE

DI. RACOȚI ANDREI
