



Raportul Consiliului de Administratie 2021



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 la data de 30.06.2021

Cuprins

<u>Capitolul I Prezentarea societății</u>	3
<u>1.1. Profilul societății</u>	3
<u>1.2. Istoria dezvoltării</u>	4
<u>1.3. Organizare și funcționare</u>	4
<u>Capitolul II Analiza Diagnostic</u>	6
<u>2.1. Analiza pieței</u>	6
<u>2.2. Analiza poziției competitive</u>	6
<u>2.3. Analiza de tip PEST</u>	6
<u>2.4. Analiza factorilor critici de succes</u>	6
<u>2.5. Analiza forțelor competitive (Analiza de tip Portret)</u>	7
<u>2.6. Analiza organizațională și a resurselor umane</u>	7
<u>2.7. Analiza activității de bază</u>	9
<u>2.7.1. Analiza administrării spațiilor și terenurilor</u>	13
<u>2.7.2. Analiza administrării activităților specifice pieței</u>	17
<u>2.7.3. Analiza activității de aprovizionare/ achiziții</u>	17
<u>2.7.4. Analiza activității de investiții</u>	17
<u>2.7.5. Analiza activității de resurse umane</u>	17
<u>2.7.6. Analiza activității de natură juridică</u>	19
<u>2.7.7. Analiza activității de control intern managerial</u>	19
<u>2.8. Diagnostic financiar</u>	20
<u>Capitolul III Analiza strategiei de firmă și rezultatele aplicării acesteia</u>	21
<u>Capitolul IV Indicatori și criterii de performanță</u>	22
<u>4.1. Performanțele financiare ale societății</u>	22
<u>4.2. Indicatori și criterii de performanță</u>	22

Capitolul I Prezentarea societății

1.1. Profilul societății

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
Aționar unic:	Municipiul Iași

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 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.

1.2. Istoria dezvoltării

Societatea a fost înființată ca urmare a hotărârii Consiliului Local al Municipiului Iași, fiind succesoarea Direcției Piețe din cadrul Primăriei Municipiului Iași. Direcția Piețe din cadrul Primăriei Municipiului Iași a fost înființată, inițial, prin Hotărârea Consiliului Municipal Iași nr.8/27.06.1996, în baza Hotărârii Guvernului nr. 19/17.01.1996- privind Regulamentul cadru de organizare și funcționare a piețelor, târgurilor și oboarelor, ca Serviciu Public de administrare a Piețelor, Târgurilor, Oboarelor și Bazarului de pe raza Municipiului Iași. Începând cu februarie 1997 și până în 1998, la apariția Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, aceasta a fost înglobată în Direcția Patrimoniu. Din 1999 și până în 2010 a funcționat ca direcție din cadrul Primăriei Municipiului Iași, sub denumirea de Direcția Piețe având în componența sa Serviciul Administrație Piețe și Biroul Tehnic-Administrativ. În luna august a anului 2010 a fost înființată S.C. ECOPIAȚA S.A. care, în baza H.C.L. nr.261/28.07.2010 și a contractului de delegare a gestiunii nr. 78117/01.09.2010, a preluat activitatea fostei Direcții Piețe din cadrul Primăriei Municipiului Iași.

În luna iunie 2018 a fost actualizat în conformitate cu prevederile art.204, alin.4, din Legea nr. 31/1990, modificată și republicată, Actul Constitutiv al S.C. ECOPIAȚA S.A, cuprinsă în hotărârea A.G.A. nr. 47/24.05.2018 și înscrisă în Registrul Comerțului în baza rezoluției nr.14237 la data de 28.06.2018.

1.3. 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”.

Până în luna octombrie a anului 2014, societatea a administrat o suprafață de aproximativ 74.943 mp din teritoriul Municipiului Iași, cuprinzând piețele agroalimentare, târgurile de bunuri de consum (bazar, talcioc, târg de mașini, târg de cherestea, obor) precum și spațiile de cazare din cadrul Hotelului Municipal.

Prin Hotărârea de Consiliul Local nr.323 din 29.10.2014, s-a aprobat trecerea din exploatarea S.C. ECOPIAȚA S.A. în administrarea directă a D.A.P.P.P. a terenului în suprafață

Raportul Consiliului de Administratie 2021

de 7.334 mp, aferent oborului de vite. Prin urmare, suprafața administrată de societate s-a modificat în mod corespunzător, începând cu data de 29.10.2014 aceasta fiind de 67.609 mp.

Potrivit Hotărârii Consiliului Local nr. 519 din 29 noiembrie 2017 prin care s-a aprobat modificarea Contractului de delegare a gestiunii prin concesiune a serviciului de utilitate publică nr. 78117/01.09.2010 încheiat cu S.C. Ecopiața S.A., Piața Agroalimentară Tătărași Sud, în suprafață de 5.091,31 mp și Piața Agroalimentară Podul de Piatră, în suprafață de 2.531,27 mp, au trecut în administrarea Direcției Exploatare Patrimoniu, modificându-se astfel suprafața administrată de societate de la 67.609 mp la 59.986,42mp.

În baza H.C.L. nr. 229/30.05.2018 privind preluarea din exploatarea S.C. Ecopiața S.A. a imobilului (construcție și teren aferent) – Hotel Municipal, situat în Iași, Bulevardul Independenței s-a aprobat preluarea și predarea, pe baza de proces verbal, a imobilului în administrarea Direcției Exploatare Patrimoniu.

Din totalul suprafeței, piețele agroalimentare au ponderea cea mai mare, 35.500,42 mp, în incinta cărora funcționează 170 societăți comerciale în spații special amenajate și pe a căror platforme sunt amplasate aproximativ 1200 tarabe puse la dispoziția producătorilor agricoli și comercianților de produse agroalimentare, sectorizate pe grupe de produse.

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.

A doua componentă o reprezintă **târgurile**, formate, începând cu data de 29.10.2014, din 4 puncte de lucru, respectiv târgurile de bunuri de consum (Bazar, Talcioac), Târgul de mașini și Târgul de cherestea, care ocupă o suprafață totală de 24.486 mp.

Bazarul, cu o suprafață de 11.413 mp, dispune de un număr de 208 standuri comerciale puse la dispoziția comercianților de bunuri de larg consum, 4 locuri pentru amplasare rulote alimentație publică, WC public, birou administrativ, fiind racordat la utilități.

La data de 30.06.2021, 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.

Capitolul II Analiza Diagnostic

2.1. Analiza pieței

Având în vedere faptul că nu este aprobat Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2021, pentru intervalul ianuarie – iunie 2021, analiza indicatorilor a fost făcută prin raportarea la 6*1/12 din Bugetul de venituri și cheltuieli aprobat pentru anul 2020, conform prevederilor Art. 8 din OUG 26/2013 privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ-teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație majoritară.

În perioada ianuarie - iunie 2021, veniturile totale au fost realizate în proporție de 98,91 %.

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.

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

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 guvernanta corporatistă, 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.

Directorul General a fost numit prin Decizia Consiliului de Administrație nr.15/15.12.2017, Decizia CA nr. 053/25.04.2018 și Decizia CA nr. 09/25.06.2018.

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.

Structura personalului la data de 30.06.2021 este următoarea:

➤ *pe specialități:*

- studii superioare economice - 3
- studii superioare tehnice - 3
- studii superioare juridice - 2
- alte studii superioare - 4
- alte studii medii - 5
- muncitori calificați - 25
- muncitori necalificați – 25

➤ *pe categorii de studii:*

- studii superioare -12
- studii medii -30
- necalificați -25

➤ *pe funcții:*

- direct productivi- 58
- personal tesa -12

➤ *pe categorii de vârstă:*

- 30-39 ani – 3
- 40-49 ani – 23
- 50-59 ani – 29
- 60-65 ani – 12

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, talciocului 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;
- asigurarea condițiilor de igienă pentru desfacerea produselor în piețe;

Având în vedere faptul că nu este aprobat Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2021, pentru intervalul ianuarie – iunie 2021, analiza indicatorilor a fost făcută prin raportarea la 6*1/12 din Bugetul de venituri și cheltuieli aprobat pentru anul 2020, conform prevederilor Art. 8 din OUG 26/2013 privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ-teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație majoritară.

În perioada ianuarie - iunie 2021, veniturile totale au fost realizate în proporție de 98,91 %.

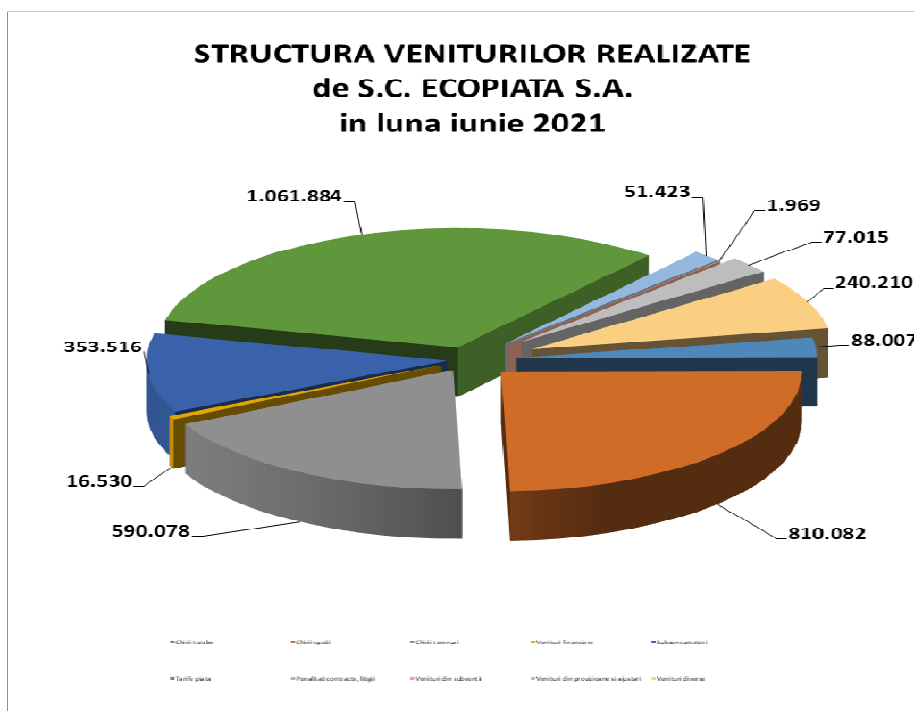
Evoluția pe categorii de venituri prevăzute în Bugetul de venituri și cheltuieli, față de luna anterioară este următoarea :

Categorie venit	31.05.2021		30.06.2021	
	Valoare	Grad realizare	Valoare	Grad realizare
Venituri totale	2.602.212	96,11	3.213.699	98,91
Venituri din vânzarea produselor	871	59,73	1.052	60,09
Veniturile din servicii prestate	1.019.387	76,86	1.201.042	75,10
Venituri din redevențe și chirii	1.250.172	127,00	1.488.167	125,98
Alte venituri (refacturare utilități subconsumatori, taxe locale)	272.950	88,52	353.516	95,54
Venituri din subvenții	1.969	3,78	1.969	3,15
Alte venituri din exploatare (penalități de	40.363	116,71	50.273	121,87

Raportul Consiliului de Adminitratie 2021

întârziere și venituri din litigii)				
Venituri financiare	16.500	3.960,01	16.530	3.305,99

Venituri	Luna iunie 2021	
	Valoare indicator (lei)	Pondere în total venituri (%)
Cifra de afaceri se compune din :	3.145.746	95,59
- Chirii tarabe	88.007	2,67
- Chirii spații	810.082	24,62
- Chirii terenuri	590.078	17,93
- Tarife piață	1.061.884	32,27
- Prestari servicii diverse	242.179	7,36
- Recuperări subconsumatori	353.516	10,74
Alte venituri:	144.967	4,41
- Penalități contracte	51.423	1,56
- Venituri din provizioane	77.015	2,34
- Venituri financiare	16.530	0,50
TOTAL Venituri	3.290.713	-



În ceea ce privește cheltuielile totale, acestea au fost efectuate în proporție de 91,46 %.
Pe categorii de cheltuieli, evoluția față de luna trecută este următoarea :

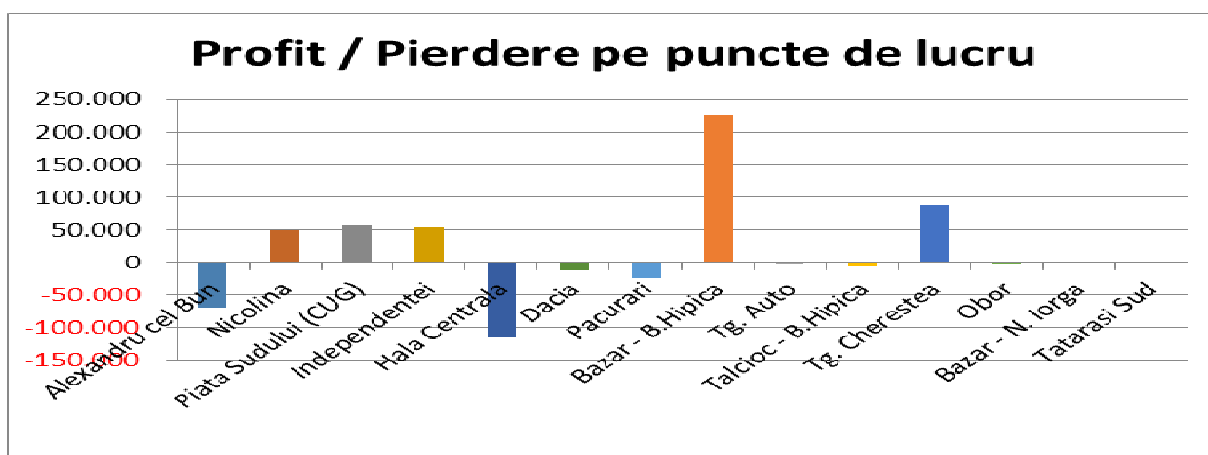
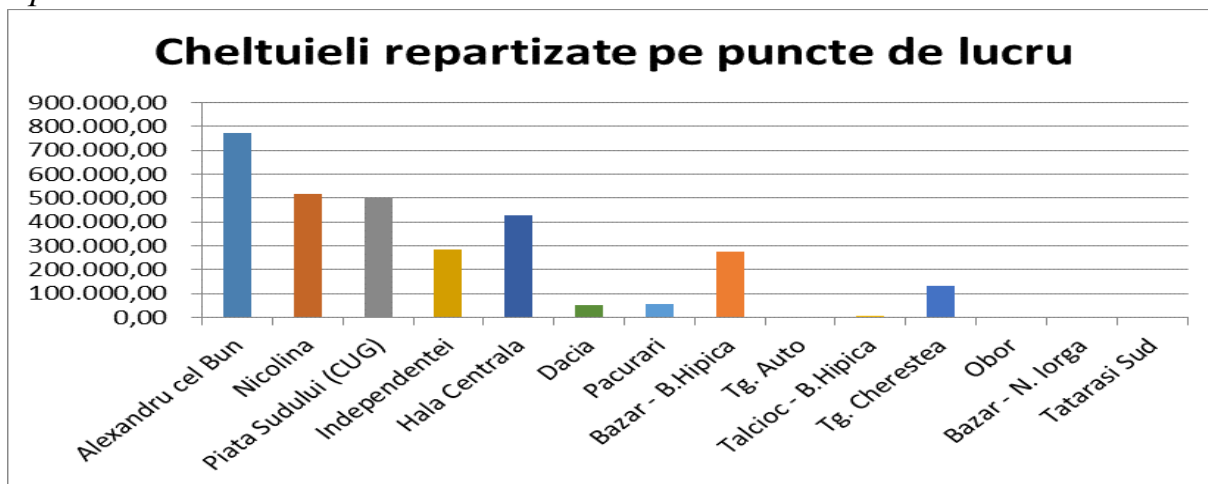
Raportul Consiliului de Administratie 2021

Categorie de cheltuială	31.05.2021		30.06.2021	
	Valoare	Grad realizare	Valoare	Grad realizare
Cheltuieli totale	2.417.838	89,58	2.962.413	91,46
Cheltuieli cu bunuri și servicii	926.680	84,92	1.164.208	88,90
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	154.180	102,79	184.327	102,40
Cheltuieli cu personalul	1.303.293	93,59	1.648.542	98,66
Alte cheltuieli de exploatare	33.685	51,49	-34.664	-44,16

Au fost înregistrate depășiri la cheltuieli cu piesele de schimb, unde procentul de realizare a fost de 131,51 % (depășire netă de 1.890,74 lei), cheltuieli cu întreținerea și reparațiile, unde procentul de realizare a fost de 100,47 % (depășire netă de 175,30 lei), la cheltuieli privind comisioanele și onorariul, unde procentul de realizare a fost de 127,87 % (depășire netă de 8.500 lei), la cheltuieli de protocol, unde procentul de realizare a fost de 133,90 % (depășire netă de 847,50 lei), la cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate, unde procentul de realizare a fost de 102,40 % (depășire netă de 4.327,06 lei), la cheltuieli sociale, unde procentul de realizare a fost de 143,42 % (depășire netă de 6.513,00 lei), la cheltuieli cu indemnizația fixă a directorului general, unde procentul de realizare a fost de 124,93 % (depășire netă de 26.100 lei), la cheltuieli cu contribuțiile datorate de angajator, unde procentul de realizare a fost de 106,57 % (depășire netă de 4.288 lei), precum și la cheltuieli cu amortizarea imobilizărilor corporale și necorporale, unde procentul de realizare a fost de 112,94 % (depășire netă de 4.850,97 lei).

Cheltuieli	Luna iunie 2021	
	Valoare indicator (lei)	Pondere în total cheltuieli (%)
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	38.529	1,27
Alte cheltuieli materiale (achiziții obiecte inventar)	916	0,03
Cheltuieli cu energia și apa	537.133	17,67
Cheltuieli cu personalul, din care:	1.611.995	53,04
- salarii brute	1.393.691	45,85
Cheltuieli cu amortizările, provizioanele și ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare	42.351	1,39
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	808.504	26,60
- cheltuieli privind prestațiile externe	601.370	19,79
- taxe și impozite locale	204.134	6,72
- alte cheltuieli	3.000	0,10
Total cheltuieli de exploatare	3.039.428	100,00
Total cheltuieli financiare	-	-
TOTAL Cheltuieli	3.039.428	100,00

Gradul de realizare al indicatorilor prevăzuți în bugetul de venituri și cheltuieli al SC Ecoția SA, pentru perioada ianuarie - iunie 2021 este prezentat în detaliu în Anexa nr. 1.



Rezultatul brut realizat de SC Ecopiata SA, la finalul lunii iunie 2021, este de 251.285,05 lei, față de 10.000 lei, cât reprezintă 6*1/12 din Bugetul de venituri și cheltuieli aprobat pentru anul 2020.

2.7.1. Analiza administrării spațiilor și terenurilor

La 30.06.2021 situația spațiilor și terenurilor avute în administrare se prezintă astfel:

Nr. crt.	Piața	Spații		Terenuri		Standuri	
		total din care:	libere	total din care:	libere	total din care:	libere
1	Alexandru cel Bun	7	0	69	0		
2	Nicolina	7	0	40	0		

Raportul Consiliului de Administratie 2021

3	Independenței	9	4	2	1		
4	Hala Centrală	24	1	2	0		
5	CUG	0	0	5	0		
6	Dacia	0	0	11	0		
7	Păcurari	0	0	0	0		
8	Talcioac	1	1	0	0		
9	Bazar	0	0	4	2	208	23
	TOTAL	48	6	133	3	208	23

În ceea ce privește **cuantumul tarifelor pentru utilizarea spațiilor comerciale** în pietele agroalimentare aflate în administrarea S.C. ECOPIAȚA S.A., primele 10 contracte ca valoare sunt prezentate în următorul tabel:

Nr. crt.	Nr. contract	Client	Punct de lucru	Spațiu	Suprafață (mp)	Lei/mp/lună
1	IND SP	S.C. Morandi- Com S.R.L	IND	S2	17.80	142.00
2	ACB SP	S.C. M&R S.R.L.	ACB	S25	20.66	94
3	ACB SP	S.C. D.L.L. Company S.R.L	ACB	S7	20.20	90.00
4	NIC SP	S.C. Fito-Sem S.R.L.	NIC	S4	25.00	85.00
5	HC SP	Gherman Florin I.F.	HC	S17	27.31	84.00
6	ACB SP	S.C. Orson Com S.R.L	ACB	S1	20.96	79.00
7	HC SP	S.C. D.L.L. Company S.R.L	HC	S18	27.31	76.00
8	ACB SP	S.C. Monikus-Pro S.R.L.	ACB	S18	25.32	60.00
9	HC SP 01	S.C. Afer S.R.L.	HC	S9	28.65	54.00
10	ACB SP 03	S.C. Anemarket S.R.L.	ACB	S13	29.26	45.00

În ceea ce privește sumele maxime achitate pentru folosința terenurilor situate în piețele agroalimentare din municipiul Iași, primele 10 contracte ca valoare pe mp/lună se prezintă astfel:

Nr. crt.	Nr. contract	Client	Punct de lucru	Suprafață	Pret mp/lună
1	ACB TE	S.C. Univesal Viccons S.R.L.	ACB	2.25	132.00
2	ACB TE	S.C. Alin Petro JR S.R.L	ACB	2.25	127.00
3	ACB TE	Sarambei Vasile I.F.	ACB	2.25	120.00
4	NIC TE	S.C. Prod Agro Com S.R.L	Nicolina	2.25	117.00
5	ACB TE	S.C. Atilla Ter S.R.L	ACB	2.25	114.00
6	ACB TE	S.C. Cezar Com S.R.L	ACB	2.25	111.00
7	ACB TE	Turcanu Tatiana I.F.	ACB	2.25	111.00
8	ACB TE	Dumitriu Elena I.F.	ACB	2.25	109.00
9	ACB TE	S.C. Atilla Ter S.R.L	ACB	2.25	106.00
10	ACB TE	S.C. Mimi Patis S.R.L.	ACB	2.25	105.00

Tarifele de pornire la licitație sunt stabilite prin Hotărârea Consiliului Local și sunt aplicabile conform metodologiei și procedurilor aprobate.

După cum se poate observa, cele mai mari tarife sunt achitate pentru utilizarea spațiilor și terenurilor situate în piețele Alexandru cel Bun, Hala Centrală și Nicolina.

Precizăm faptul că, prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 323 din 29 august 2017 s-a aprobat actualizarea tarifelor pentru serviciul public de întreținere, administrare și exploatare a piețelor, târgurilor, bazarului, talciocului și Hotelului Municipal, practicate de către S.C. Ecopiața S.A.

În perioada 01.01.2021 – 30.06.2021 au fost organizate licitații pentru alocarea spațiilor și terenurilor libere după cum urmează:

Nr. crt.	Locație	Număr teren/spațiu și suprafața	Număr licitații	Câștigător și preț
1.	Bazar	Teren nr. 4 - 20 mp	7	21.01.2021 18.02.2021 18.03.2021 16.04.2021 06.05.2021 24.05.2021 18.06.2021
2.	Bazar	Teren nr 2 – 20 mp	7	21.01.2021 18.02.2021 18.03.2021 16.04.2021 06.05.2021 24.05.2021 18.06.2021
3.	Piața Independenței	SP 3 - 24 mp	4	16.04.2021 06.05.2021 24.05.2021 18.06.2021
4.	Piața Independenței	SP 4 - 38 mp	4	16.04.2021 06.05.2021 24.05.2021 18.06.2021
5.	Piața Independenței	SP 5 – 72.5 mp	4	16.04.2021 06.05.2021 24.05.2021 18.06.2021
6.	Piața Independenței	SP 9 - 48.21 mp	4	16.04.2021 06.05.2021 24.05.2021 18.06.2021
7.	Piata Independentei	SP - 375,92 mp	3	21.01.2021 18.02.2021 18.03.2021
8.	Talcioc	SP 1- 80.4 mp	7	21.01.2021 18.02.2021 18.03.2021 16.04.2021 06.05.2021 24.05.2021 18.06.2021
9.	Piața Hala Centrală	SP 3 – 28,65 mp	3	21.01.2021 18.02.2021 18.03.2021 – S.C. Imperial Moonlight S.R.L. Iasi – 33

				lei/mp
10.	Piața Hala Centrală	SP 19 – 26,88 mp	1	18.03.2021 S.C. Edmoris S.R.L. Iasi – 35 lei/mp
11.	Piața Hala Centrala	SP 15 – 27,31 mp – 4,5 mp	3	06.05.2021 24.05.2021 18.06.2021 – S.C. MPC Imob Residence S.R.L., Valea Adanca, jud. Iasi, 33 lei/mp

2.7.2. Analiza administrării activităților specifice pieței

Pe lângă activitatea efectivă de dare în folosință a bunurilor mobile și imobile, societatea a efectuat și activități de întreținere, reparații și îmbunătățiri, programul de reparații și activități curente vizând aproape toate punctele de lucru.

2.7.3. Activitatea de investiții

Lista de investiții pentru anul 2021, având o valoare totală 140.000 lei, a fost aprobată în cadrul ședinței Consiliului de Administrație nr. 04 /15.04.2021 și în cadrul ședinței Adunării Generale a Acționarilor nr.61/15.04.2021.

2.7.4. 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 (01.01.2021 – 30.06.2021), numărul mediu de salariați ai societății a fost de 67 de persoane. O parte dintre acești angajați au avut contractul de munca

Raportul Consiliului de Adminitratie 2021

suspendat, ei aflându-se în somaj tehnic sau concediu fara plata pe perioada existentei starii de urgenta si a starii de alerta la nivelul Romaniei.

Cheltuielile cu salariile, bonificațiile și bonusurile acordate salariaților, precum și contribuțiile obligatorii aferente acestora au fost în valoare de **1.611.995** lei, repartizate pe centre de cost după cum este prezentat în tabelul următor:

Punct de lucru	Cheltuieli personal
Alexandru cel Bun	260.581,00
Nicolina	219.039,00
Piata Sudului (CUG)	183.537,00
Independentei	37.866,00
Hala Centrala	80.747,00
Dacia	5.153,00
Păcurari	16.033,00
Bazar – Baza Hipică	67.205,00
Tg.Auto	0,00
Talcioac – Baza Hipică	0,00
Tg.Cherestea	51.848,00
Administrativ	689.986,00
TOTAL	1.611.995,00

Cheltuielile aferente contractului de mandat al directorului general și altor organe de conducere și control sunt prezentate după cum urmează:

<i>Cheltuieli totale</i>	272.400,00
a) pentru directori / directorat	199.800,00
b) pentru consiliul de administrație/ consiliul de supraveghere	72.600,00

2.7.5. Analiza activității de natură juridică

În condițiile în care S.C. ECOPIAȚA S.A. își desfășoară activitatea curentă și își analizează strategia de dezvoltare în raport cu o serie de reglementări și obligații contractuale asumate față de terți, rolul activității juridice este unul decisiv, atât în ceea ce privește monitorizarea prevederilor contractuale asumate cât și prin asigurarea suportului juridic necesar pentru desfășurarea în bune condiții a activității societății.

Pentru spațiile, terenurile, standurile și tarabele date în utilizare/folosință, societatea are încheiate contracte pentru perioade determinate de timp, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional.

În perioada de referință, societatea a întreprins măsuri de recuperare a creanțelor, după cum urmează :

- măsuri cu caracter necontencios, reprezentate de emiterea somațiilor de plată, contactarea telefonică a debitorilor și, acolo unde s-a impus, încheierea de angajamente de plată, în scopul recuperării rapide și efective a creanțelor neîncasate ;
- măsuri cu caracter contencios, constând în formularea de cereri de executare silită .

2.7.6. Analiza activității de control intern/managerial

Având în vedere prevederile Ordinului nr.600/2018 pentru aprobarea Codului controlului intern managerial al entităților publice, emis de Secretariatul General al Guvernului, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 387 din 07.05.2018;

Având în vedere faptul că, prin OSGG nr.600/2018 se aprobă Codul controlului intern managerial al entităților publice, cuprinzând standardele de control intern managerial, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezentul ordin;

S.C. ECOPIAȚA S.A. dispune de un sistem de control intern/managerial a cărui concepere și aplicare permite parțial conducerii și consiliului de administrație să furnizeze o asigurare rezonabilă că fondurile publice alocate în scopul îndeplinirii obiectivelor generale și specifice au fost utilizate în condiții de legalitate, regularitate, eficacitate, eficiență și economicitate.

În perioada analizată au fost întreprinse următoarele activități în vederea actualizării și menținerii funcționalității sistemului de control intern/managerial:

- a) Au fost stabilite acțiunile ce urmează a fi întreprinse în vederea implementării și dezvoltării standardelor de control intern/managerial pentru anul 2021 ;
- b) Stabilirea obiectivelor generale ale societatii
- c) Stabilirea obiectivelor specifice ;
- d) Actualizarea listelor de difuzare ;
- e) Efectuarea unei analize cu privire la procedurile existente și necesitatea elaborării de proceduri suplimentare ;
- f) Actualizarea/ revizuirea anumitor proceduri de sistem;
- g) Actualizarea/ revizuirea procedurilor operationale , acolo unde a fost cazul;
- h) Revizuirea fiecărui standard ce intră în componența sistemului de control intern/managerial, în vederea asigurării conformității cu dispozițiile legale și recomandările de bună practică.
- i) Inventarierea activitatilor procedurabile ;
- j) Au fost stabiliți indicatorii de performanță asociați obiectivelor specifice;
- k) Actualizarea/ revizuirea anumitor proceduri de sistem;
- l) Elaborarea de noi proceduri de sistem si operationale.

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.

Situațiile 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.

Raportul Consiliului de Administratie 2021

Pentru anul 2021 Bugetul de venituri si cheltuieli al S.C. Ecopiata S.A., pana la finele lunii iunie nu a fost aprobat in cadrul Consiliului Local al Municipiului Iași, iar analiza indicatorilor a fost făcută prin raportarea la 6*1/12 din Bugetul de venituri si cheltuieli aprobat pentru anul 2020, conform prevederilor Art. 8 din OUG 26/2013 privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ-teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație majoritară. Astfel, bugetul de venituri si cheltuieli pentru anul 2021 al S.C. ECOPIAȚA S.A. fiind aprobat doar in cadrul sedintei Consiliului de Administratie nr. 04/15.04.2021.

Capitolul III Analiza strategiei de firmă și rezultatele aplicării acesteia

Societatea este administrată în prezent în sistem unitar de către un Consiliu de Administrație format din 5 membri. Conducerea executivă este realizată de directorul general și de către șefii compartimentelor funcționale.

Strategia pe termen mediu a vizat îmbunătățirea modelului de management al firmei prin:

- implementarea standardelor de bună practică în domeniul guvernancei corporative;
- revizuirea periodică a normelor și procedurilor de lucru pentru atingerea excelenței organizaționale;
- implementarea unui sistem transparent și eficient de luare a deciziilor, de implementare a acestora și monitorizare a rezultatelor;
- politici adecvate de management al riscurilor și de realizare a controlului intern/managerial.

Performanța operațională s-a realizat prin:

- realizarea și planificarea mentenanței bunurilor mobile și imobile avute în administrare;
- planificarea și urmărirea bugetară la nivel detaliat;
- optimizarea fluxurilor informaționale;
- motivarea adecvată a personalului, recunoașterea performanțelor.

Societatea a avut în vedere implementarea sau revizuirea unor instrumente de management strategic care să susțină realizarea cu succes a proiectelor și o comunicare eficientă între departamentele funcționale.

Astfel de instrumente sunt:

- managementul riscurilor;
- proceduri și planuri de comunicare;
- rapoarte periodice către conducere.

Managementul riscurilor a vizat :

- nominalizarea unui responsabil cu evidența și actualizarea periodică a riscurilor identificate;
- identificarea riscurilor potențiale, evaluarea probabilității de realizare și impactul acestora asupra activității societății;
- întocmirea unui registru al riscurilor care să descrie riscurile identificate precum și probabilitatea realizării, impactul acestora și măsurile preventive;
- actualizarea registrului de riscuri ori de câte ori se identifică noi riscuri sau se reevaluează riscurile existente;

Capitolul IV Indicatori și criterii de performanță

4.1. Performanțele financiare ale societății

Situația realizării bugetului de venituri și cheltuieli și a indicatorilor economico-financiarilor la data de 30.06.2021 este prezentată în Anexa nr.1 la prezentul Raport.

4.2. Indicatori și criterii de performanță

Indicatorii și criteriile de performanță pentru administratorii neexecutivi la data de 30.06.2021 sunt prezentate în următorul tabel:

Raportul Consiliului de Adminitratie 2021

Nr. crt .	Criterii și Obiective	Pondere	U.M.	Nivel planificat Iunie 2021	Nivel realizat Iunie 2021	Procent realizări	Coefficient realizări
0	1	2	3	4	5	6 = 4/5 sau 5/4	7 = 2*6
1	Creanțe restante	0,04	%	100,00	99,18	100,82	4,03
2	Cheltuieli totale	0,04	%	98,00	83,12	117,89	4,72
3	Rata lichiditatii curente	0,04	Nr.	0,80	2,15	268,60	10,74
4	Procentul de investitii realizate	0,04	%	53,00	0,00	0,00	0,00
5	EBITDA (Rezultatul brut al exploatarei)	0,04	mii lei	155,00	293,64	189,44	7,58
6	Total reclamatii rezolvate	0,15	%	95,00	100	105,26	15,79
7	Gradul de ocupare al spațiilor comerciale	0,15	%	76,00	87,50	115,13	17,27
8	Performanta adecvata pentru SC Ecopiata SA	0,15	%	100,00	100,00	100,00	15,00
9	Indeplinirea obligatiilor de raportare	0,20	%	100,00	100,00	100,00	20,00
10	Politici de control intern si gestionarea si monitorizarea riscului	0,15	%	100,00	100,00	100,00	15,00
TOTAL		1,00	-	-	-	-	110.13

Președintele Consiliului de Administrație: Vornicu Carmen - Paula

Membri: Turtă Ioana Marinela



Podianu Viviana



Mîndrilă Nicolaie



Racoți Andrei

