



S.C. ECOPIAȚA S.A.

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

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

**Raportul anual
de evaluare al administratorilor
S.C. Ecopiata S.A.
Pentru anul
2023**

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

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> | 14 |
| <u>2.7.2. Analiza administrării activităților specifice pieței</u> | 16 |
| <u>2.7.3. Analiza activității de aprovizionare/ achiziții</u> | 16 |
| <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> | 18 |
| <u>2.7.7. Analiza activității de control intern managerial</u> | 18 |
| <u>2.8. Diagnostic financiar</u> | 20 |
| <u>Capitolul III Analiza strategiei de firmă și rezultatele aplicării acesteia</u> | 20 |
| <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: | Botez Radu |
| Anul fondării: | 2010 |
| Înregistrat la Registrul Comerțului: | J22/1092/2010 |
| Codul fiscal: | RO27272228 |
| Capital social: | 90.000 lei |
| Acționar 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. 75/04.01.2023 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.

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

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 Iasi.

În luna Ianuarie 2023 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. 75/04.01.2023 și înscrisă în Registrul Comerțului în baza încheierii nr. 3007 la data de 10.02.2023.

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 de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

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.

Prin H.C.L. nr. 122/27.03.2024, s-a aprobat preluarea din gestiunea Direcției de Exploatare Patrimoniu a unei suprafețe de teren de 7032,61 situat în Bld. Poitiers, nr. 93, urmând ca S.C. Ecopiața S.A. să-l administreze cât mai profitabil.

De asemenea parcare din incinta punctului de lucru Piața Nicolina a fost preluată în gestiunea Primăriei Iași la începutul anului 2024.

Din totalul suprafeței, piețele agroalimentare au ponderea cea mai mare, 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.

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

La data de 31.12.2023, 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, Talcioc, Bazar) și Administrativ.

Capitolul II Analiza Diagnostic

2.1. Analiza pieței

Pe parcursul exercițiului financiar 2023, veniturile totale au fost realizate în proporție de 101,32 % 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.

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 desfășurarea 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 guvernarea corporatistă, prin Hotărârea AGA nr. 75/04.01.2024 și având următorii membri permanenți:

- Dna. Podianu Viviana – Presedinte,
- Dl. Afrăsinei Mihai Bogdan,
- Dl. Mîndrilă Nicolaie,
- Dl. Flutur Sorin Georgel și
- Dl. Racoți Andrei.

Directorul General a fost numit prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 8/17.08.2022, Decizia C.A. nr. 13/29.11.2022 , Decizia C.A. nr. 02/14.02.2023, Decizia C.A. nr.

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

6/26.05.2023, Decizia C.A. nr. 8/25.07.2023, Decizia C.A. nr. 14/28.11.2023, Decizia C.A. nr. 3/15.02.2024 și Decizia C.A. nr. 6/29.03.2024.

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 **31.12.2023** este următoarea:

➤ *pe specialități:*

- studii superioare economice - 3
- studii superioare tehnice - 3
- studii superioare juridice - 2
- alte studii superioare - 2
- alte studii medii - 1
- muncitori calificați - 23
- muncitori necalificați – 32

➤ *pe categorii de studii:*

- studii superioare - 10
- studii medii - 24
- necalificați - 32

➤ *pe funcții:*

- direct productivi- 53
- personal tesa -13

➤ *pe categorii de vârstă:*

- 18-29 ani – 2
- 30-39 ani – 4
- 40-49 ani – 24
- 50-59 ani – 28
- 60-65 ani – 8

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

2.7. Analiza activității de bază

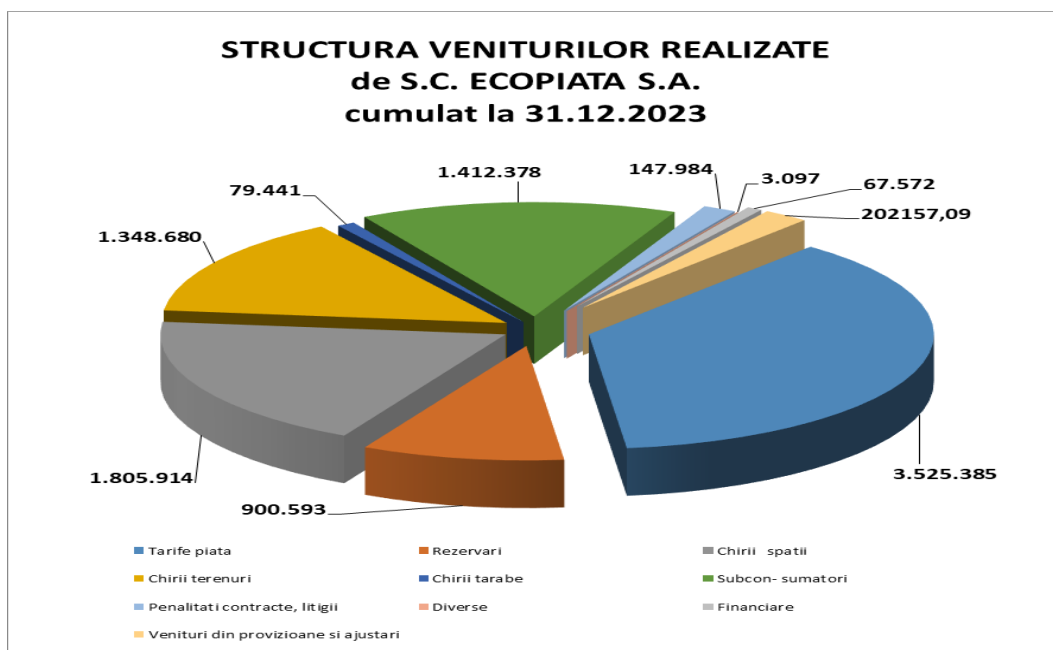
Activitățile desfășurate de societate în baza contractului de delegare a gestiunii serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a piețelor agroalimentare, târgurilor, bazarului și talciocului sunt următoarele:

- 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;

În anul 2023, veniturile totale au fost realizate în proporție de 101,32 %. Evoluția pe categorii de venituri prevăzute în Bugetul de venituri și cheltuieli, față de perioada ianuarie – noiembrie este următoarea :

| Categorie venit | 01.01.2023 - 30.11.2023 | | 01.01.2023 - 31.12.2023 | |
|---|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| | Valoare | Grad realizare | Valoare | Grad realizare |
| Venituri totale | 8.622.446 | 106,31 | 9.291.044 | 101,32 |
| Venituri din vânzarea produselor | 1.670 | 91,07 | 2.005 | 133,65 |
| Venituri din servicii prestate | 4.172.051 | 108,36 | 4.427.070 | 102,96 |
| Venituri din redevențe și chirii | 2.968.918 | 102,38 | 3.234.036 | 98,15 |
| Alte venituri (refacturare utilități subconsumatori, taxe locale) | 1.412.378 | 114,15 | 1.412.378 | 98,42 |
| Alte venituri din exploatare (penalități de întârziere și venituri din litigii) | 4.398 | 6,13 | 147.984 | 186,61 |
| Venituri financiare | 63.032 | 140,31 | 67.572 | 114,14 |

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

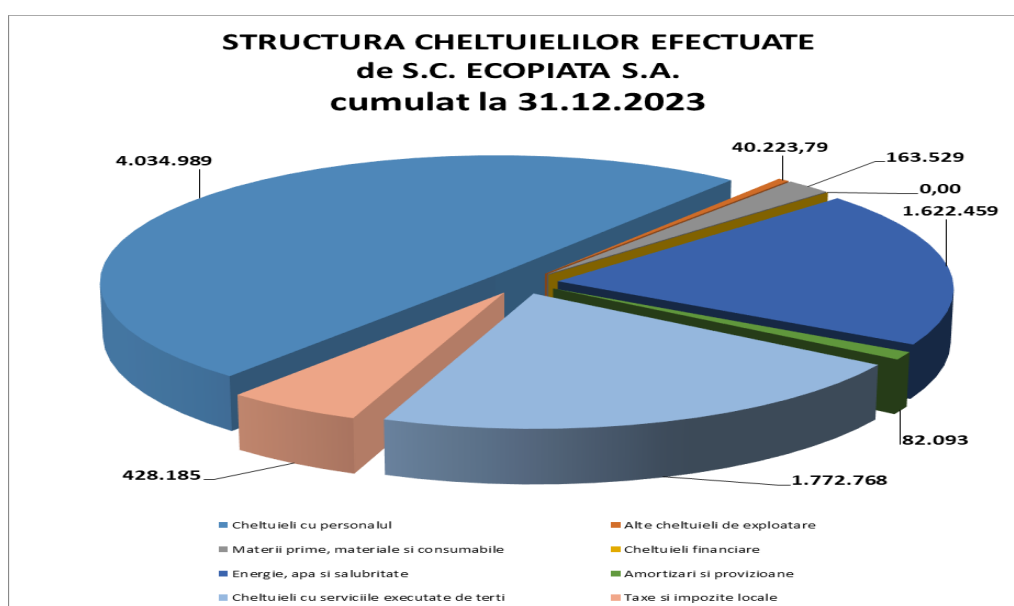


| Venituri | Ianuarie - decembrie 2023 | |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| | Valoare indicator (lei) | Pondere în total venituri (%) |
| <i>Cifra de afaceri se compune din :</i> | 9.075.489 | 95,60 |
| - Chirii tarabe | 79.441 | 0,84 |
| - Chirii spații | 1.805.914 | 19,02 |
| - Chirii terenuri | 1.348.680 | 14,21 |
| - Tarife piață | 3.525.385 | 37,14 |
| - Rezervări | 900.593 | 9,49 |
| - Prestari servicii diverse | 3.097 | 0,03 |
| - Recuperări subconsumatori | 1.412.378 | 14,88 |
| <i>Alte venituri:</i> | 417.713 | 4,40 |
| - Penalități contracte | 147.984 | 1,56 |
| - Venituri din provizioane | 202.157 | 2,13 |
| - Venituri financiare | 67.572 | 0,71 |
| TOTAL Venituri | 9.493.201 | - |

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

În ceea ce privește cheltuielile totale, pe parcursul anului 2023, acestea au fost efectuate în proporție de 90,30 %. Pe categorii de cheltuieli, evoluția față de perioada anterioară este următoarea:

| Categorie de cheltuială | 01.01.2023 - 30.11.2023 | | 01.01.2023 - 31.12.2023 | |
|--|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| | Valoare | Grad realizare | Valoare | Grad realizare |
| Cheltuieli totale | 7.175.160 | 92,14 | 7.942.089 | 90,30 |
| Cheltuieli cu bunuri și servicii | 3.197.039 | 94,27 | 3.521.731 | 91,88 |
| Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate | 347.526 | 95,43 | 378.873 | 94,72 |
| Cheltuieli cu personalul | 3.721.153 | 92,23 | 4.124.326 | 92,89 |
| Alte cheltuieli de exploatare | -90.557 | 2.786,37 | -82.841 | -67,90 |



Au fost înregistrate depășiri la cheltuielile cu piesele de schimb, unde procentul de realizare a fost de 102,47 % (depășire netă de 617,46 lei), precum și la cheltuieli cu salubritatea, unde procentul de realizare a fost de 113,02 % (depășire netă de 126.938,03 lei).

| Cheltuieli | Ianuarie - decembrie 2023 | |
|--|---------------------------|---------------------------------|
| | Valoare indicator (lei) | Pondere în total cheltuieli (%) |
| Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile | 112.148 | 1,38 |
| Alte cheltuieli materiale (achiziții obiecte inventar) | 51.381 | 0,63 |

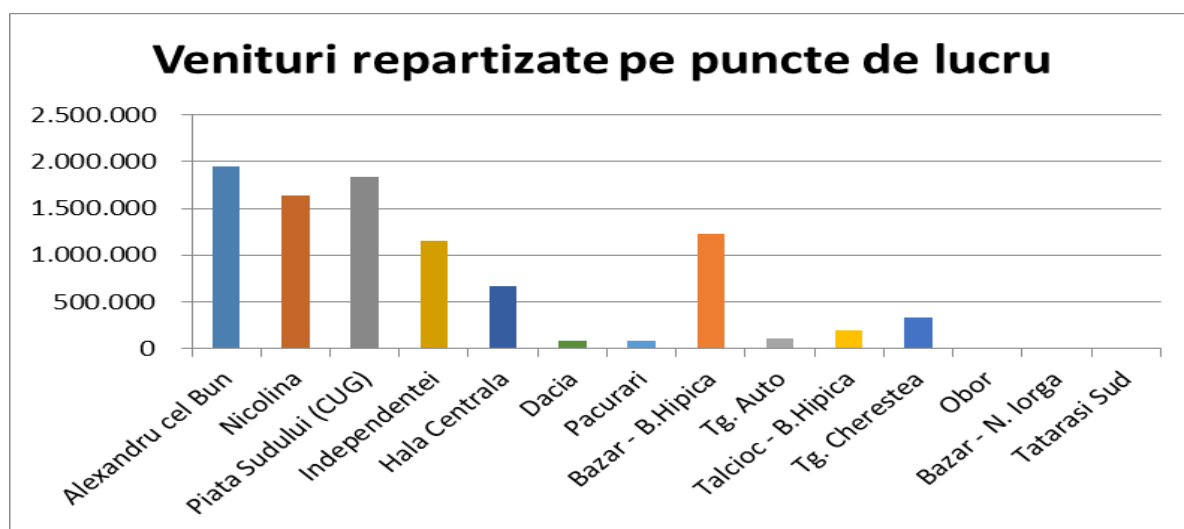
Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

| | | |
|---|------------------|---------------|
| Cheltuieli cu energia și apa | 1.622.459 | 19,92 |
| Cheltuieli cu personalul, din care: | 4.034.989 | 49,54 |
| - salarii brute | 3.215.843 | 39,49 |
| Cheltuieli cu amortizările, provizioanele și ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare | 82.093 | 1,01 |
| Alte cheltuieli de exploatare, din care: | 2.241.177 | 27,52 |
| - cheltuieli privind prestațiile externe | 1.772.768 | 21,77 |
| - taxe și impozite locale | 428.185 | 5,26 |
| - alte cheltuieli | 40.224 | 0,49 |
| Total cheltuieli de exploatare | 8.144.247 | 100,00 |
| Total cheltuieli financiare | - | - |
| TOTAL Cheltuieli | 8.144.247 | 100,00 |

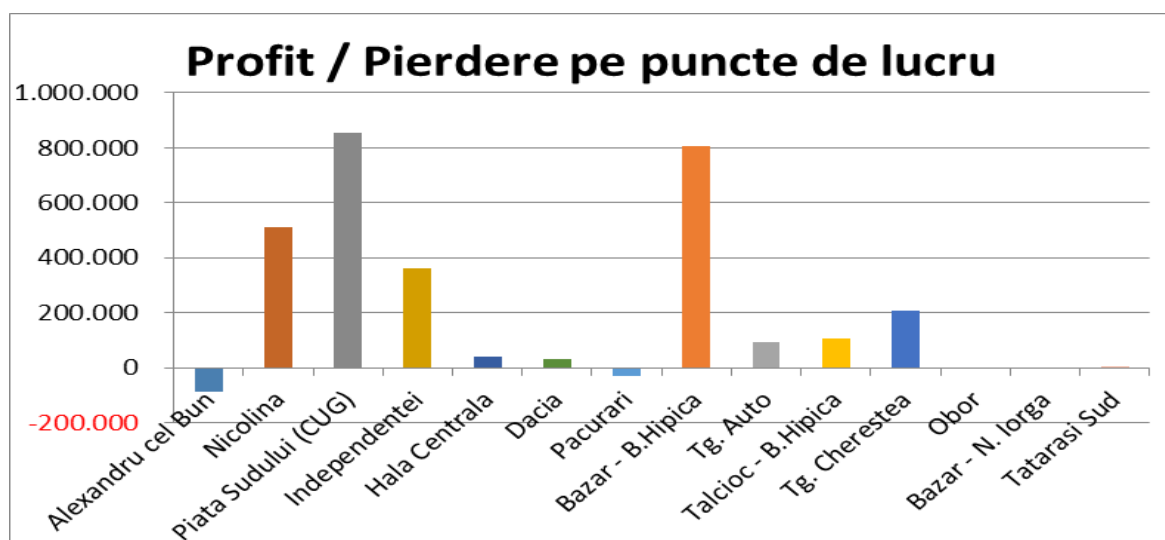
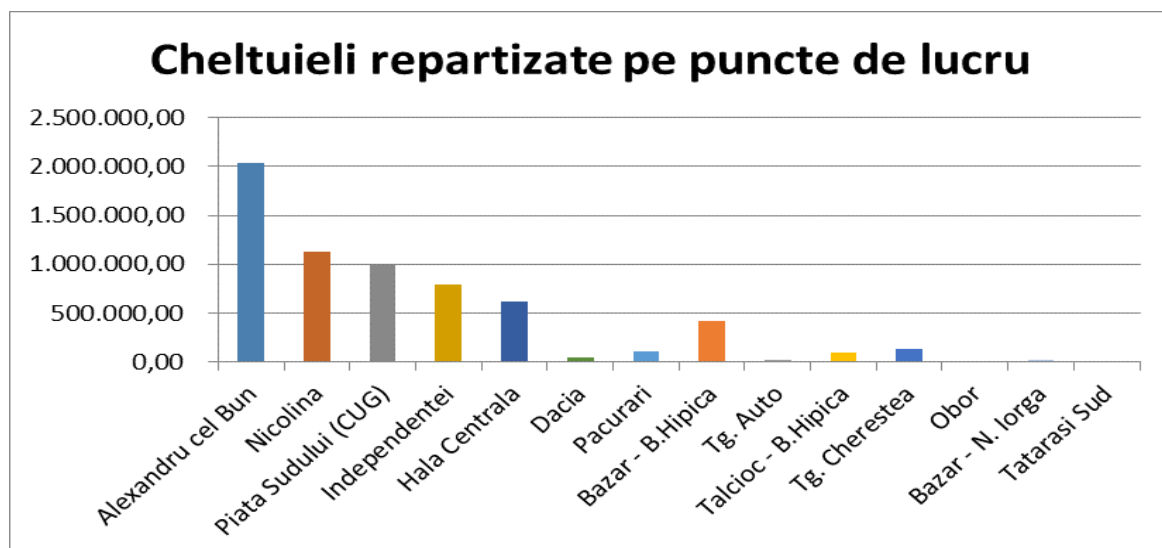
Gradul de realizare al indicatorilor prevăzuți în bugetul de venituri și cheltuieli al SC Ecopiața SA, pentru perioada ianuarie - decembrie 2023 este prezentat în detaliu în Anexa nr. 1.

Comparația detaliată, față de intervalul ianuarie - decembrie 2022, 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 2023, este prezentată în detaliu în Anexa nr. 3.



Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023



Graficul cu repartizarea lunară a veniturilor realizate și a cheltuielilor efectuate de către SC Ecopiața SA, pe parcursul anului 2023, este prezentat în Anexa nr. 4.

Rezultatul brut realizat de SC Ecopiata SA, la finalul anului 2023, este de 1.348.955,19 lei, față de 375.000 lei, cât a fost estimat în bugetul de venituri și cheltuieli.

2.7.1. Analiza administrării spațiilor și terenurilor

La 31.12.2023 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 |
| | | | | | | | |

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

| | | | | | | | |
|---|-------------------|----|---|-----|---|-----|----|
| 1 | Alexandru cel Bun | 7 | 0 | 68 | 0 | | |
| 2 | Nicolina | 7 | 0 | 40 | 0 | | |
| 3 | Independenței | 9 | 4 | 1 | 1 | | |
| 4 | Hala Centrală | 24 | 3 | 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 | 28 |
| | TOTAL | 48 | 8 | 131 | 3 | 208 | 28 |

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 |

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

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. Mada Impuls 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 | S.C. Eliy Mob Decor S.R.L. | 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. 420 din 31 octombrie 2022 s-a aprobat actualizarea tarifelor pentru serviciul public de întreținere, administrare și exploatare a piețelor, târgurilor, bazarului, talciocului practicate de către S.C. Ecopiața S.A.

În perioada 01.01.2023 – 31.12.2023 au fost organizate licitații pentru alocarea spațiilor și terenurilor libere după cum urmează:

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

| Nr. crt. | Locație | Număr teren/spațiu și suprafața | Număr licitații | Căștigător și preț |
|-----------------|---------------------|--|------------------------|--|
| 1. | Bazar | Teren nr. 4 – 20 mp | 5 | 28.02.2023 28.04.2023 10.07.2023 25.09.2023 18.12.2023 |
| 2. | Bazar | Terenul nr. 2 – 20 mp | 5 | 28.02.2023 28.04.2023 10.07.2023 25.09.2023 18.12.2023 |
| 3. | Piața Independenței | SP 1 – 5,87 mp | 5 | 28.02.2023 28.04.2023 10.07.2023 25.09.2023 18.12.2023 |
| 4. | Piața Independenței | SP 3 - 24 mp | 5 | 28.02.2023 28.04.2023 10.07.2023 25.09.2023 18.12.2023 |
| 5. | Piața Independenței | SP 4 - 38 mp | 5 | 28.02.2023 28.04.2023 10.07.2023 25.09.2023 18.12.2023 |
| 6. | Piața Independenței | SP 5 – 72,50 mp | 5 | 28.02.2023 28.04.2023 10.07.2023 25.09.2023 18.12.2023 |
| 7. | Piața Independenței | SP 9 – 48,21 mp | 5 | 28.02.2023 28.04.2023 10.07.2023 25.09.2023 18.12.2023 |
| 8. | Piața Hala Centrală | SP 25 – 30,00 mp | 5 | 28.02.2023 28.04.2023 10.07.2023 25.09.2023 18.12.2023 |
| 9. | Piața Hala Centrală | SP 15 – 27,31 mp | 1 | 28.02.2023 – S.C. VLAD GHR COM S.R.L. IASI – 48 lei/mp/luna |

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

| | | | | |
|-----|---------------------|------------------|---|--|
| 10. | Piața Hala Centrală | SP 24 – 31,31 mp | 1 | 28.02.2023 – S.C. LA BRUTARIE 1956 S.R.L. PODU ILOAIE, JUD. IASI – 48 lei/mp/luna |
| 11. | Piața Hala Centrală | SP 2 – 28,65 mp | 2 | 25.09.2023 18.12.2023 |
| 12. | Piața Hala Centrală | SP 6 – 28,65 mp | 2 | 25.09.2023 18.12.2023 |

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 toate punctele de lucru.

2.7.3. Analiza activității de aprovizionare/ achiziții

Prevederile Planului de achizitii pentru anului 2023 au fost respectate, iar politica societății privind achizițiile prevede realizarea activităților necesare cu resurse optime.

2.7.4. Activitatea de investiții

Lista de investiții pentru anul 2023, având o valoare totală 475.500 lei, a fost aprobată prin H.C.L. nr. 401/31.10.2023.

2.7.5. 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.

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

În perioada de referință (01.01.2023 – 31.12.2023), numărul mediu de salariați ai societății a fost de 66 de persoane. O parte dintre acești angajați au avut contractul de muncă suspendat, ei aflându-se în concediu medical sau concediu fără plată.

Cheltuielile cu salariile, bonificațiile și bonusurile acordate salariaților, precum și contribuțiile obligatorii aferente acestora la finalul trimestrului – IV - al anului 2023, au fost în valoare de 4.034.989,00 lei, repartizate pe centre de cost după cum este prezentat în tabelul următor:

| Punct de lucru | Cheltuieli personal |
|-----------------------|----------------------------|
| Alexandru cel Bun | 720.414,50 |
| Nicolina | 611.244,00 |
| Piata Sudului (CUG) | 530.390,00 |
| Independentei | 173.520,00 |
| Hala Centrala | 213.402,50 |
| Dacia | 0,00 |
| Păcurari | 0,00 |
| Bazar – Baza Hipica | 206.079,50 |
| Tg.Auto | 12.004,00 |
| Talcioac | 45.339,00 |
| Tg.Cherestea | 64.728,50 |
| Administrativ | 1.457.867,00 |
| TOTAL | 4.034.989,00 |

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

| | |
|--|-------------------|
| <i>Cheltuieli totale</i> | 388.609,00 |
| a) pentru directori / directorat | 192.259,00 |
| b) pentru consiliul de administrație/ consiliul de supraveghere | 196.350,00 |

2.7.6. 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

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

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.

2.7.7. 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) S-a realizat inventarierea situațiilor care pot conduce la discontinuități în activitățile desfășurate în cadrul birourilor/serviciilor/compartimentelor și punctelor de lucru ale societății;

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

- b) A fost întocmit Planul de continuitate a activității, care conține măsuri ce pot preveni apariția situațiilor de discontinuitate;
- c) Revizuirea fiecărui standard ce intră în componența sistemului de control intern/managerial, în vederea asigurării conformității cu dispozițiile legale și recomandările de bună practică.
- d) Au fost reanalizate graficele privind circuitul documentelor la nivelul fiecărui birou/serviciu/compartiment;
- e) Monitorizarea sistemului de control intern managerial;
- f) Elaborarea de noi proceduri de sistem si operationale;
- g) Actualizarea/ revizuirea anumitor proceduri de sistem;
- h) Actualizarea/ revizuirea procedurilor operationale, acolo unde a fost cazul;
- i) Implementarea si actualizarea Sistemului National Anticoruptie in cadrul societatii.
- j) S-au realizat delegarile de competenta conform atributiilor fiecarui angajat;
- k) A fost întocmit Programul de dezvoltare a sistemului de control intern managerial intern al societatii pentru anul 2023;
- l) Revizuirea fiecărui standard ce intră în componența sistemului de control intern/managerial, în vederea asigurării conformității cu dispozițiile legale și recomandările de bună practică.
- m) Revizuirea riscurilor stabilite la nivelul fiecarui birou;
- n) Actualizarea Registrului riscului;
- o) Elaborarea chestionarelor de autoevaluare in cadrul fiecarui compartiment;
- p) Actualizarea/ revizuirea anumitor proceduri de sistem;
- q) Actualizarea/ revizuirea procedurilor operationale , acolo unde a fost cazul;

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

2.8. Diagnostic financiar

Societatea întocmește situațiile financiare anuale în conformitate cu Legea contabilității nr. 82/1991, Republicată și O.M.F.P. nr. 1802/2014, pentru aprobarea reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.

Situațiile financiare anuale sunt auditate conform legii. Auditul statutar este realizat conform cadrului legal și satutului unității.

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

Pentru anul 2023 Bugetul de venituri si cheltuieli al S.C. Ecopiata S.A., a fost aprobat in cadrul Consiliului Local al Municipiului Iași prin Hotararea nr. 57 din 27 februarie 2023 și rectificat prin HCL nr. 401/31.10.2023.

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 guvernantei 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;

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

- 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-financiari la data de 23.01.2024 este prezentată în Anexa nr.1 la prezentul Raport.

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

4.2. Indicatori și criterii de performanță

Indicatorii și criteriile de performanță pentru administratorii neexecutivi (contract de mandat interimar - exercițiu financiar 2023) sunt prezentate în următorul tabel:

| Nr. crt. | Criterii si Obiective | Pondere | U.M | Nivel planificat 2023 | Nivel Realizat 2023 | Procent realizari | Coeficient realizari |
|--------------|---|-------------|---------|-----------------------|---------------------|-------------------|----------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 = 4/5 sau 5/4 | 7 = 2*6 |
| 1 | Creante restante | 0.04 | % | 100.00 | 132.65 | 75.39 | 3.02 |
| 2 | Cheltuieli totale | 0.04 | % | 98.00 | 99.57 | 98.43 | 3.94 |
| 3 | Rata lichiditatii curente | 0.04 | nr. | 0.80 | 2.62 | 327.83 | 13.11 |
| 4 | Procentul de investitii realizate | 0.04 | % | 53.00 | 100.00 | 188.68 | 7.55 |
| 5 | EBITDA (Rezultatul brut al exploatării) | 0.04 | mii lei | 155.00 | 616.15 | 397.51 | 15.90 |
| 6 | Total reclamații rezolvate | 0.15 | % | 95.00 | 100 | 105.26 | 15.79 |
| 7 | Gradul de ocupare a spatiilor comerciale | 0.15 | % | 76.00 | 81.25 | 106.91 | 16.04 |
| 8 | Performanta adecvata pentru SC Ecopiata SA | 0.15 | % | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 15.00 |
| 9 | Îndeplinirea obligațiilor de raportare | 0.20 | % | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 20.00 |
| 10 | Politici de control intern și gestionarea și monitorizarea riscului | 0.15 | % | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 15.00 |
| TOTAL | | 1.00 | - | - | - | - | 125.34 |

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

Indicatorii și criteriile de performanță pentru administratorii neexecutivi (exercițiu financiar 2023) sunt prezentate în următorul tabel:

| Nr. crt. | Criterii si Obiective | Pondere | U.M | Nivel planificat 2023 | Nivel Realizat 2023 | Procent realizari | Coefficient realizari |
|--------------|---|-------------|---------|-----------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | $6 = \frac{4}{5}$ sau $\frac{5}{4}$ | $7 = 2 \cdot 6$ |
| 1 | Creante restante | 0.04 | % | 90.00 | 132.65 | 67.85 | 2.71 |
| 2 | Cheltuieli totale | 0.04 | % | 95.00 | 99.57 | 95.41 | 3.82 |
| 3 | Rata lichiditatii curente | 0.04 | nr. | 0.80 | 2.62 | 327.83 | 13.11 |
| 4 | Productivitatea Muncii | 0.04 | % | 85.00 | 113.45 | 133.47 | 5.34 |
| 5 | EBITDA (Rezultatul brut al exploatării) | 0.04 | mii lei | 155.00 | 616.15 | 410.77 | 16.43 |
| 6 | Total reclamații rezolvate | 0.15 | % | 85.00 | 100 | 117.65 | 17.65 |
| 7 | Gradul de ocupare a spațiilor comerciale | 0.15 | % | 73.00 | 81.25 | 111.30 | 16.70 |
| 8 | Performanta adecvata pentru SC Ecopiata SA | 0.15 | % | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 15.00 |
| 9 | Îndeplinirea obligațiilor de raportare | 0.20 | % | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 20.00 |
| 10 | Politici de control intern și gestionarea și monitorizarea riscului | 0.15 | % | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 15.00 |
| TOTAL | | 1.00 | - | - | - | - | 125.76 |

Raportul de evaluare al Consiliului de Administratie pe anul 2023

PRESEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE,

Dna. PODIANU VIVIANA

MEMBRII

CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE,

DI. AFRĂSINEI MIHAI - BOGDAN

DI. FLUTUR SORIN - GEORGEL

DI. MÎNDRILĂ NICOLAIE

DI. RACOȚI ANDREI
