



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
2024**

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.

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 Februarie 2025 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. 87/27.02.2025 și înscrisă în Registrul Comerțului în baza încheierii nr. 229585 la data de 14.03.2025.

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

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.

La data de 31.12.2024, 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

Pe parcursul exercițiului financiar 2024, veniturile totale au fost realizate în proporție de 88,47 % 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 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. 75/04.01.2024 și având următorii membri permanenți:

- Dna. Podianu Viviana – Presedinte,
- Dna. 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. 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 functii si Regulamentul de Organizare și Funcționare.

Structura personalului la data de **31.12.2024** este următoarea:

- *pe specialități:*
 - studii superioare economice - 5
 - studii superioare tehnice - 2
 - studii superioare juridice - 2
 - alte studii superioare - 3
 - alte studii medii - 1
 - muncitori calificați - 20
 - muncitori necalificați – 27

- *pe categorii de studii:*
 - studii superioare - 12
 - studii medii - 21
 - necalificați - 27

- *pe funcții:*
 - direct productivi - 47
 - personal tesa -13

- *pe categorii de vârstă:*
 - 18-29 ani – 2
 - 30-39 ani – 1
 - 40-49 ani – 16
 - 50-59 ani – 33
 - 60-65 ani – 8

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 si 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;

Pe parcursul anului 2024 s-a urmărit încasarea corectă și la timp a tarifelor pentru utilizarea domeniului public aflat în administrarea S.C. EcoPiata S.A. și atragerea unor venituri cât mai mari din activitatea desfășurată.

Veniturile totale au fost realizate în proporție de 88,47% față de nivelul prognozat în bugetul de venituri și cheltuieli aprobat. Structura pe categorii de venituri prevăzute în Bugetul de venituri și cheltuieli, față de finalul lunii noiembrie 2024 este următoarea:



Venituri	2023		2024	
	Valori 2023 (lei)	Pondere în total venituri (%)	Valori 2024 (lei)	Pondere în total venituri (%)
Cifra de afaceri se compune din :	9.075.489	95,49	8 929 345	91.89
- Chirii tarabe	79.441	0,84	79 659	0.82
- Chirii spații	1.805.914	19,00	1 743 813	17.95
- Chirii terenuri	1.348.680	14,19	1 332 933	13.72
- Tarife piața	3.525.385	37,09	3 395 968	34.95
- Rezervari	900.593	9,48	704 335	7.25
- Prestari servicii diverse	3.097	0,03	4 264	0.04
- Subconsumatori	1.412.378	14,86	1 668 373	17.17
Alte venituri:	428.593	4,51	787 962	8,11
- Subventii exploatare	-	-	16.991	0,18
- Penalități contracte, venituri litigii	147.859	1,56	138 347	1.42
- Venituri din provizioane ¹	213.162	2,24	544 078	5.60
- Venituri financiare	67.572	0,71	88 546	0,91
TOTAL Venituri	9.504.082	-	9.717.307	-

Analizând structura veniturilor realizate în anul 2024 de către SC Ecopiața SA, se pot observa următoarele aspecte:

- În anul 2024, față de anul 2023, a scăzut ponderea veniturilor din chirii, a veniturilor din tarife piață și rezervari, precum și a veniturilor din penalități, înregistrându-se în schimb creșterea ponderii veniturilor din recuperări utilități de la subconsumatori, a veniturilor din ajustări și provizioane, precum și a veniturilor financiare în total venituri.

- În anul 2024, numărul mediu de angajați a fost de 63, față de 62 în anul 2023, determinând o scădere ușoară a productivității muncii la 144.201,31 lei om/an (148.763,68 lei om/an în anul 2023), calculată în funcție de veniturilor realizate din serviciile prestate.

- Deoarece societatea a plasat o parte din disponibilitățile bănești în depozite la termen, pe parcursul anului 2024 s-au înregistrat venituri din dobânzi în valoare de 53.720,14 lei, în creștere față de anul 2023 când s-au realizat 50.841,85 lei. La acestea sau mai adugat venituri

¹ In contul de profit și pierderi, veniturile înregistrate din provizioane și ajustări pentru deprecierea activelor circulante diminuează valoarea cheltuielilor de exploatare privind constituirea provizioanelor și a ajustărilor pentru deprecierea activelor circulante.

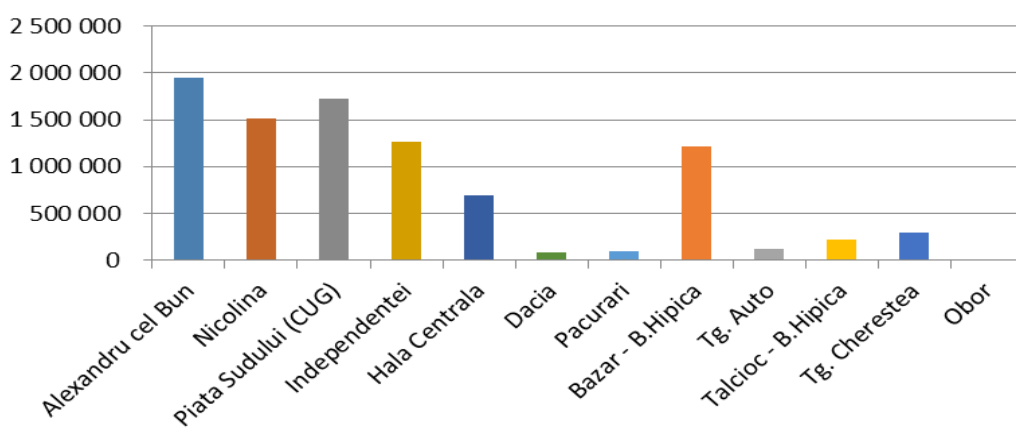
din sconturi acordate pentru plata în avans a impozitelor și taxelor locale, în sumă de 34.826,20 lei în anul 2024, față de 16.729,95 lei în anul 2023.

Repartizarea veniturilor realizate de S.C. Ecopiața S.A, pe puncte de lucru, în anul 2024, a fost următoarea :

- Ron -

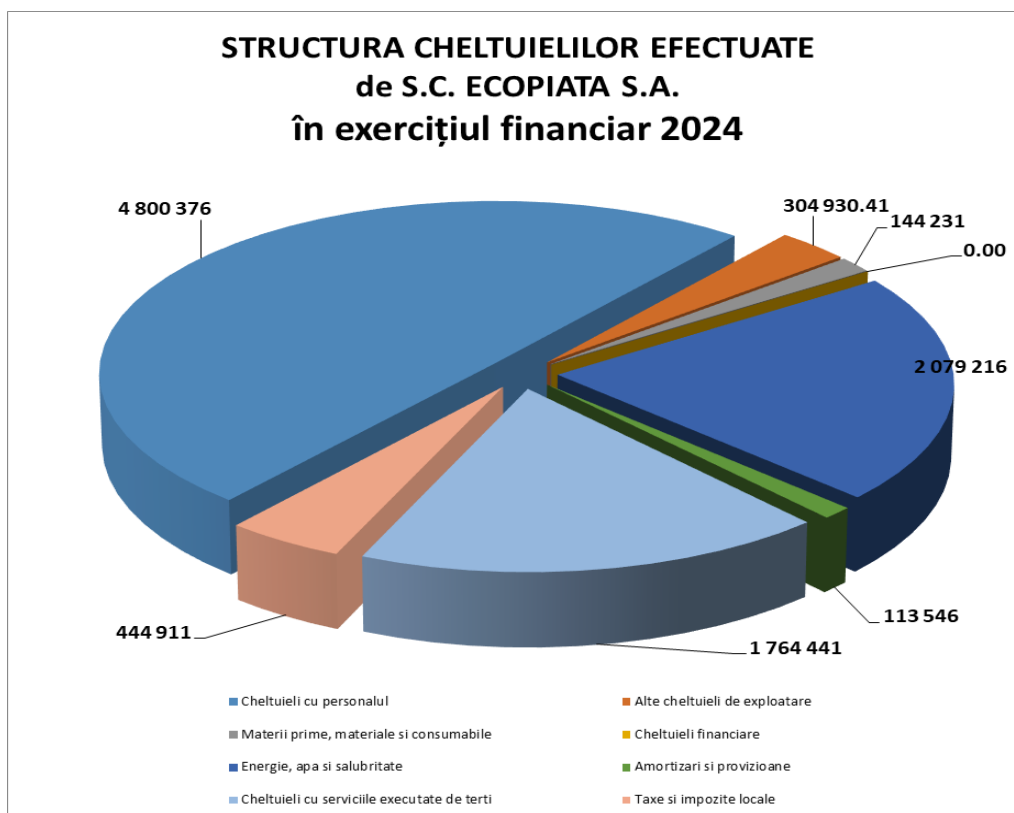
Centre cost	Venituri realizate din:									TOTAL Venituri
	Tarife piata	Rezervari	Chirii spatii	Chirii terenuri	Chirii tarabe	Subconsumatori	Penalitati contracte, litigii	Diverse	Financiare	
Alexandru cel Bun	802 138	142 437	109 395	406 199	0	429 029	33 264	19 629	0	1 942 091
Nicolina	777 471	289 007	92 835	244 411	0	87 023	9 011	7 040	0	1 506 798
Piata Sudului (CUG)	962 159	272 286	0	419 847	0	37 426	14 352	19 500	0	1 725 569
Independentei	90 159	151	287 748	4 532	79 659	794 279	6 627	660	0	1 263 816
Hala Centrala	84 202	454	291 504	21 911	0	227 931	35 159	33 700	0	694 860
Dacia	35 860	0	0	42 941	0	1 896	2 558	0	0	83 256
Pacurari	79 305	0	0	8 584	0	417	3 009	0	0	91 316
Bazar - B.Hipica	0	0	923 442	179 928	0	77 928	31 267	3 179	0	1 215 745
Tg. Auto	118 656	0	0	0	0	0	0	0	0	118 656
Talcioc - B.Hipica	154 169	0	38 888	4 580	0	12 444	2 526	0	0	212 607
Tg. Cherestea	291 848	0	0	0	0	0	0	0	0	291 848
Administrativ	0	0	0	0	0	0	573	481 628	88 546	570 747
TOTAL	3 395 968	704 335	1 743 813	1 332 933	79 659	1 668 373	138 347	565 334	88 546	9 717 307

Venituri repartizate pe puncte de lucru



Pe parcursul anului 2024 s-a urmărit încadrarea cheltuielilor în bugetul aprobat, cu diminuarea lor la maxim, în așa fel încât activitatea să se desfășoare în condiții optime la toate punctele de lucru. În special, s-au avut în vedere următoarele aspecte :

- aprovizionarea constantă a punctelor de lucru cu materiale pentru întreținere și curățenie, documente cu regim special specifice,
- lucrări de întreținere și reparații clădiri, instalații,
- lucrări de igienizare (deratizare – dezinsecție - dezinfecție) a tuturor punctelor de lucru;
- urmărirea și confirmarea lucrărilor și a serviciilor în baza contractelor încheiate cu furnizorii de utilități și servicii precum și urmărirea, calculul și recuperarea debitelor de la subconsumatori (energie electrică, energie termică, apa - canal, etc) ;



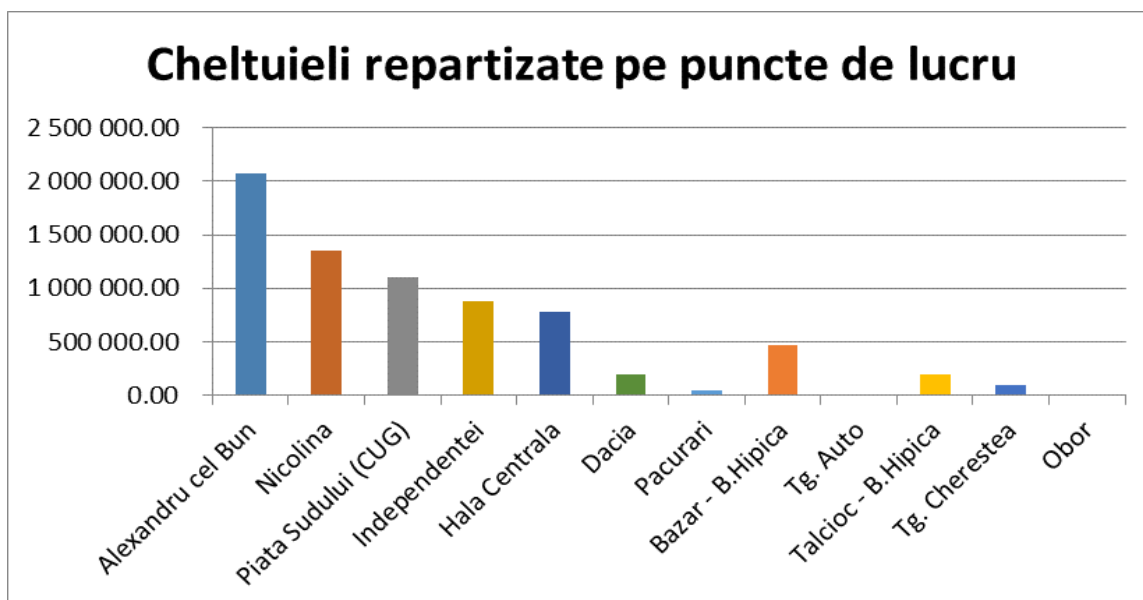
Cheltuieli	2023		2024	
	Valori 2023 (lei)	Pondere în total cheltuieli (%)	Valori 2024 (lei)	Pondere în total cheltuieli (%)
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	112.148	1,25	95 060	0.98

Alte cheltuieli materiale (achiziții obiecte inventar)	51.381	0,57	49 171	0.51
Cheltuieli cu energia și apa	1.964.360	21,90	2 079 216	21.54
Cheltuieli cu personalul, din care:	4.034.989	44,98	4 800 376	49.74
- salarii brute	3.215.843	35,85	3 726 983	38.61
Cheltuieli cu amortizările, provizioanele și ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare ²	82.093	0,92	113 546	1.18
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	2.725.057	30,38	2 514 282	26.05
- cheltuieli privind prestațiile externe	1.772.767	19,76	1 764 441	18.28
- taxe și impozite locale	428.185	4,77	444 911	4.61
- alte cheltuieli	524.104	5,84	304 930	3.16
Total cheltuieli de exploatare	8.970.027	100,00	9 651 651	100,00
Total cheltuieli financiare	0	0,00	0	0,00
TOTAL Cheltuieli	8.970.027	-	9 651 651	-

Analizând structura cheltuielilor efectuate în anul 2024 de către SC Ecopiața SA, se pot observa următoarele aspecte:

- Ponderea cheltuielilor de personal în totalul cheltuielilor pentru anul 2024 a fost de 49,74 %, în creștere față de anul 2023, când a înregistrat o pondere de 44,98 %.
- Cheltuielile de personal au reprezentat 53,76 % din cifra de afaceri realizată în anul 2024, în scădere față de anul 2023, când au avut o pondere de 44,46 %.
- Deoarece în anul 2024 societatea nu a avut nici un contract de credit, nu s-au înregistrat cheltuielilor financiare provenind din diferențe de curs valutar și dobânzi.
- Pe parcursul anului 2024 s-au înregistrat cheltuieli cu amortizările în valoare de 113.546,30 lei.
- În anul 2024 au fost constituite ajustări pentru deprecierea creanțelor clienți în valoare de 13.416 lei, provizioane pentru participarea la profit a salariaților în sumă de 7.295 lei și provizioane pentru concediile de odihnă neefectuate în anul 2024 în sumă de 208.152,37 lei.

² În contul de profit și pierderi, valoarea cheltuielilor de exploatare privind constituirea provizioanelor și a ajustărilor pentru deprecierea activelor circulante este diminuată cu valoarea veniturilor înregistrate din provizioane și ajustări pentru deprecierea activelor circulante.



Contul de profit și pierdere al SC Ecopiata SA are următoarea evoluție în anul 2024, față de anul 2023 :

- Ron -

Denumire indicator	2023	2024	Diferență	%
Venituri din exploatare	9 223 348	9 084 683	-138 665	98.50
Cheltuieli de exploatare	8 756 865	9 107 572	350 707	104.00
Rezultat din exploatare	466 483	-22 889	-489 372	-4.91
Venituri financiare	67 572	88 546	20 974	131.04
Cheltuieli financiare	0	0	0	-
Rezultat financiar	67 572	88 546	20 974	131.04
Total venituri	9 290 920	9 173 229	-117 691	98.73
Total cheltuieli	8 756 865	9 107 572	350 707	104.00
Rezultat brut	534 055	65 657	-468 398	12.29
Impozit pe profit	70 026	0	-70 026	0.00
Rezultat net	464 029	65 657	-398 372	14.15

Rezultatul brut realizat de SC Ecopiata SA, la finalul anului 2024, este de 65.657 lei așa cum se observă din contul de profit și pierdere.

2.7.1. Analiza administrării spațiilor și terenurilor

La 31.12.2024 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	68	0		
2	Nicolina	7	0	40	0		
3	Independenței	9	5	1	1		
4	Hala Centrală	24	4	2	0		
5	CUG	0	0	5	0		
6	Dacia	0	0	11	0		
7	Păcurari	0	0	0	0		
8	Talcioac	2	2	0	0		
9	Bazar	0	0	4	2	208	14
	TOTAL	49	11	131	3	208	14

În ceea ce privește **cuantumul tarifelor pentru utilizarea spațiilor comerciale** în piețele 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. VLAD GHR. Com	HC	S15	27.31	48.00
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. 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. Slobodeanu Gina II	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. Slobodeanu Gina II	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 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 01.01.2024 – 31.12.2024 au fost organizate licitații pentru alocarea spațiilor și terenurilor libere după cum urmează:

Nr. crt.	Locație	Număr teren/spațiu și suprafața	Număr licitații	Data licitației / Câștigător și preț
1.	Bazar	Teren nr. 4 – 20 mp	7	29.01.2024 29.03.2024 31.05.2024 20.06.2024 29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
2.	Bazar	Terenul nr. 2 – 20 mp	7	29.01.2024 29.03.2024 31.05.2024 20.06.2024 29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
3.	Piața Independenței	SP 1 – 5,87 mp	7	29.01.2024 29.03.2024 31.05.2024 20.06.2024 29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
4.	Piața Independenței	SP 3 - 24 mp	7	29.01.2024 29.03.2024 31.05.2024 20.06.2024 29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
5.	Piața Independenței	SP 4 - 38 mp	7	29.01.2024 29.03.2024 31.05.2024 20.06.2024 29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
6.	Piața Independenței	SP 5 – 72,50 mp	7	29.01.2024 29.03.2024 31.05.2024 20.06.2024 29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
7.	Piața Independenței	SP 9 – 48,21 mp	7	29.01.2024 29.03.2024 31.05.2024

Raportul de evaluare a Consiliului de Administratie pe anul 2024

				20.06.2024 29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
8.	Piața Hala Centrală	SP 25 – 30,00 mp	7	29.01.2024 29.03.2024 31.05.2024 20.06.2024 29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
9.	Piața Hala Centrală	SP 2 – 28,65 mp	4	29.01.2024 29.03.2024 31.05.2024 20.06.2024 – ELLY FOOD TRADITIONAL S.R.L. BOTOȘANI – 48 LEI/MP 16.12.2024
10.	Piața Hala Centrală	SP 6 – 28,65 mp	7	29.01.2024 29.03.2024 31.05.2024 20.06.2024 29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
11.	Piața Hala Centrală	SP 11 – 38,43 mp	1	29.01.2024 – S.C. ACVACOM S.R.L. – 48 LEI/MP
12.	Piața Păcurari	Teren nr.1 – 25,00 mp	3	31.05.2024 20.06.2024 29.07.2024 – S.C. ECO FRESH HEALTH S.R.L. IASI – 17 lei/mp fara TVA
13.	Piața Păcurari	Teren nr. 2 – 25,00 mp	5	31.05.2024 20.06.2024 29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
14.	Piața Hala Centrală	SP 23 – 32,24 mp	1	20.06.2024 – THE MEATERY S.R.L. IASI – 48 LEI/MP
15.	Târgul Auto	Teren nr. 1 – 30,00 mp	3	29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
16.	Piața Hala Centrală	SP 9 – 28,65 mp	1	16.12.2024

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 privind achizițiile pentru anului 2024 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 2024, având o valoare totală 170.000 lei, a fost aprobată Hotărârea Consiliului Local Iași (rectificat) nr. 366 din 16 Decembrie 2024.

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.

În perioada de referință (01.01.2024 – 31.12.2024), numărul mediu de salariați ai societății a fost de 63 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 pentru anul 2024, au fost în valoare de 4.107.910,50 lei, repartizate pe centre de cost după cum este prezentat în tabelul următor:

Punct de lucru	Cheltuieli personal total
Alexandru cel Bun	788.902,00

Nicolina	688.292,00
Piata Sudului (CUG)	612.590,00
Independentei	174,109,50
Hala Centrala	205,805,50
Dacia	0,00
Păcurari	0,00
Bazar – Baza Hipica	215.418,50
Talcioac	54.811,50
Tg.Cherestea	67.289,00
Administrativ	1.300.692,50
TOTAL	4.107.910,50

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

Cheltuieli totale	692.463,14
a) pentru directori / directorat	229.787,00
b) pentru consiliul de administrație/ consiliul de supraveghere	462.676,14

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 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;
- 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 2024;
- 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 riscurilor;
- 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;

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 2024 Bugetul de venituri si cheltuieli al S.C. Ecopiata S.A., a fost aprobat in cadrul Consiliului Local al Municipiului Iași prin Hotararea nr. 88 din 27 martie 2024 și rectificat prin HCL nr. 366/16.12.2024.

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 30.04.2025 este prezentată în anexa 1 la prezentul raport (tabelul pagina 4-9 –raport Consiliu de Administrație lunar).

4.2. Indicatori și criterii de performanță

Indicatorii și criteriile de performanță pentru administratorii neexecutivi (contract de mandat - exercițiu financiar 2024) sunt prezentate în următorul tabel:

Nr. crt.	Indicator	Pondere	U.M	Nivel planificat 2024	Nivel Realizat 2024	Procent realizari	Coeficient realizari
0	1	2	3	4	5	6 = 4/5 sau 5/4	7 = 2*6
1	Creante restante	0.04	%	91.00	90.52	100.53	4.02
2	Cheltuieli totale	0.04	%	95.00	89.51	106.13	4.25
3	Rata lichidității imediate	0.04	nr.	0.80	2.51	314.23	12.57
4	Productivitatea muncii	0.04	%	85.00	91.07	107.14	4.29
5	EBITDA (Rezultatul brut al exploataării)	0.04	mii lei	155.00	179.20	115.62	4.62
6	Total reclamații rezolvate	0.15	%	90.00	100	111.11	16.67
7	Gradul de ocupare a spațiilor comerciale	0.15	%	74.00	81.63	110.31	16.55
8	Performanța adecvată 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	-	-	-	-	112.96

PRESEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE,

Dna. PODIANU VIVIANA

MEMBRII

CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE,

DI. AFRĂSINEI MIHAI - BOGDAN

DI. FLUTUR SORIN - GEORGEL

DI. MÎNDRILĂ NICOLAIE

DI. RACOȚI ANDREI
