



Raportul Consiliului de Administrație la data de 31.12.2024



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 31.12.2024

Cuprins

<u>Capitolul I Prezentarea societății</u>	3
<u>1.1. Profilul societății</u>	3
<u>1.2. Istoria dezvoltării</u>	3
<u>1.3. Organizare și funcționare</u>	4
<u>Capitolul II Analiza Diagnostic</u>	5
<u>2.1. Analiza pieței</u>	5
<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>	6
<u>2.6. Analiza organizațională și a resurselor umane</u>	7
<u>2.7. Analiza activității de bază</u>	8
<u>2.7.1. Analiza administrării spațiilor și terenurilor</u>	13
<u>2.7.2. Analiza administrării activităților specifice pieței</u>	16
<u>2.7.3. Analiza activității de investiții</u>	16
<u>2.7.4. Analiza activității de resurse umane</u>	16
<u>2.7.5. Analiza activității de natură juridică</u>	17
<u>2.7.6. Analiza activității de control intern managerial</u>	18
<u>2.8. Diagnostic financiar</u>	19
<u>Capitolul III Analiza strategiei de firmă și rezultatele aplicării acesteia</u>	20
<u>Capitolul IV Indicatori și criterii de performanță</u>	21
<u>4.1. Performanțele financiare ale societății</u>	21
<u>4.2. Indicatori și criterii de performanță</u>	21

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

Raportul Consiliului de Administrație la data de 31.12.2024

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 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 rezoluției 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 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,

Raportul Consiliului de Administrație la data de 31.12.2024 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 7032,61 mp, situat Bld. Poitiers, nr. 93, urmând ca conducerea S.C. ECOPIAȚA S.A, să-l administreze pe viitor cât mai profitabil.

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 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

Pentru anul 2024 Bugetul de venituri și cheltuieli al S.C. Ecopiata S.A., a fost aprobat în cadrul Consiliului Local al Municipiului Iași prin Hotărârea nr. 88 din 27 martie 2024. Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Iași nr. 366 din 16 Decembrie 2024 s-a aprobat rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2024 al S.C. ECOPIAȚA S.A. și estimările pentru anii 2025 – 2026.

În perioada ianuarie - decembrie 2024, veniturile totale au fost realizate în proporție de 86,84%.

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)

Raportul Consiliului de Administrație la data de 31.12.2024

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 guvernanta corporatistă, prin Hotărârea AGA nr. 75/04.01.2023 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. 6/29.03.2024.

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

Raportul Consiliului de Administrație la data de 31.12.2024

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 31.12.2024 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:*
 - 30-39 ani – 3
 - 40-49 ani – 16
 - 50-59 ani – 39
 - 60-65 ani – 2

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;

În anul 2024, veniturile totale au fost realizate în proporție de 86,84% față de veniturile estimate. Evoluția pe categorii de venituri prevăzute în Bugetul de venituri și cheltuieli, față de finalul lunii noiembrie este următoarea :

Categorie venit	01.01.2024 - 30.11.2024		01.01.2024 - 31.12.2024	
	Valoare	Grad realizare	Valoare	Grad realizare
Venituri totale	8.288.895	88,36	9.009.980	86,84
Venituri din vânzarea produselor	1.084	38,26	1.240	123,99
Veniturile din servicii prestate	3.873.876	85,77	4.103.328	82,23
Venituri din redevențe și chirii	2.888.691	91,74	3.156.405	91,89
Alte venituri (refacturare utilități subconsumatori, taxe locale)	1.306.947	86,65	1.498.090	88,64
Subvenții de exploatare	17.284	-	19.241	98,67
Alte venituri din exploatare (penalități de întârziere și venituri din litigii)	115.270	81,56	143.130	92,34
Venituri financiare	85.743	136,46	88.546	104,79



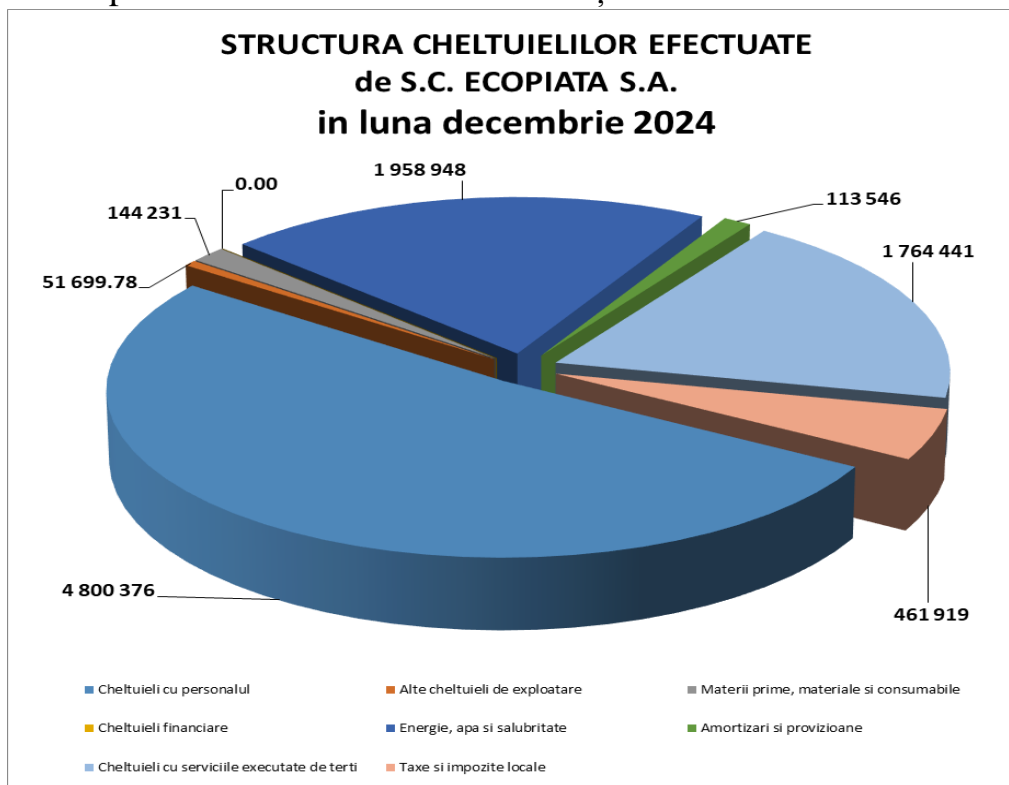
Venituri	Ianuarie - decembrie 2024	
	Valoare indicator (lei)	Pondere în total venituri (%)
<i>Cifra de afaceri se compune din :</i>	8 778 303	93.51
- Chirii tarabe	79 659	0.85
- Chirii spații	1 743 813	18.58
- Chirii terenuri	1 332 933	14.20
- Tarife piață	3 395 968	36.18
- Rezervări	704 335	7.50
- Prestări servicii diverse	23 506	0.25
- Recuperări subconsumatori	1 498 090	15.96
<i>Alte venituri:</i>	609 145	6.49
- Penalități contracte	143 130	1.52

Raportul Consiliului de Administrație la data de 31.12.2024

-Venituri din provizioane	377 469	4.02
- Venituri financiare	88 546	0.94
TOTAL Venituri	9 387 448	-

În ceea ce privește cheltuielile totale, pe parcursul anului 2024, acestea au fost efectuate în proporție de 87,64 % față de cheltuielile prevăzute în Bugetul de venituri și cheltuieli. Pe categorii de cheltuieli, evoluția înregistrată față de finalul lunii anterioare este următoarea :

Categorie de cheltuială	01.01.2024 - 30.11.2024		01.01.2024 - 31.12.2024	
	Valoare	Grad realizare	Valoare	Grad realizare
Cheltuieli totale	8.180.019	92,60	8.917.691	87,64
Cheltuieli cu bunuri și servicii	3.523.824	93,84	3.826.517	85,70
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	369.866	97,24	402.711	97,04
Cheltuieli cu personalul	4.502.530	95,67	4.903.771	95,87
Alte cheltuieli de exploatare	-216.202	2.638	-215.308	-119.62



Au fost înregistrate depășiri la cheltuieli aferente contractului de mandat a directorului – componenta fixă, unde procentul de realizare a fost de 104,45% (depășire netă de 9.787 lei, din cauza regularizării concediului de odihnă neefectuat) și la alte cheltuieli (pierderi creanțe clienți incerti), unde procentul de realizare a fost de 105,68 % (depășire netă de 2.614,78 lei).

Cheltuieli	Ianuarie - decembrie 2024	
	Valoare indicator (lei)	Pondere în total cheltuieli (%)
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	95 060	1.02
Alte cheltuieli materiale (achiziții obiecte inventar)	49 171	0.53
Cheltuieli cu energia și apa	1 958 948	21.07
Cheltuieli cu personalul, din care:	4 800 376	51.64
- salarii brute	3 726 983	40.10
Cheltuieli cu amortizările, provizioanele și ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare	1 135 460	1.22
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	2 278 060	24.51

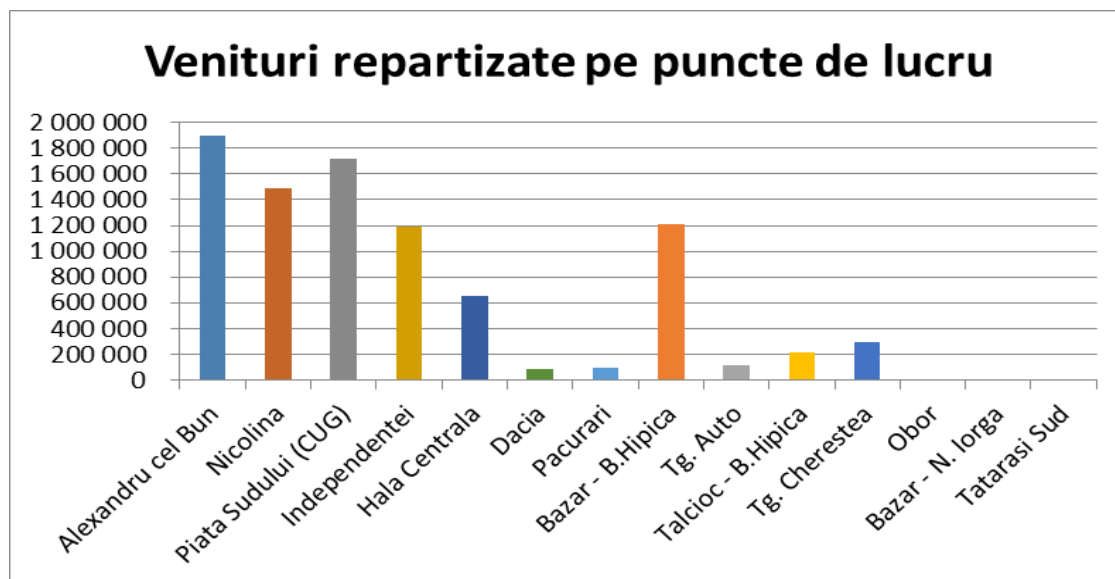
Raportul Consiliului de Administrație la data de 31.12.2024

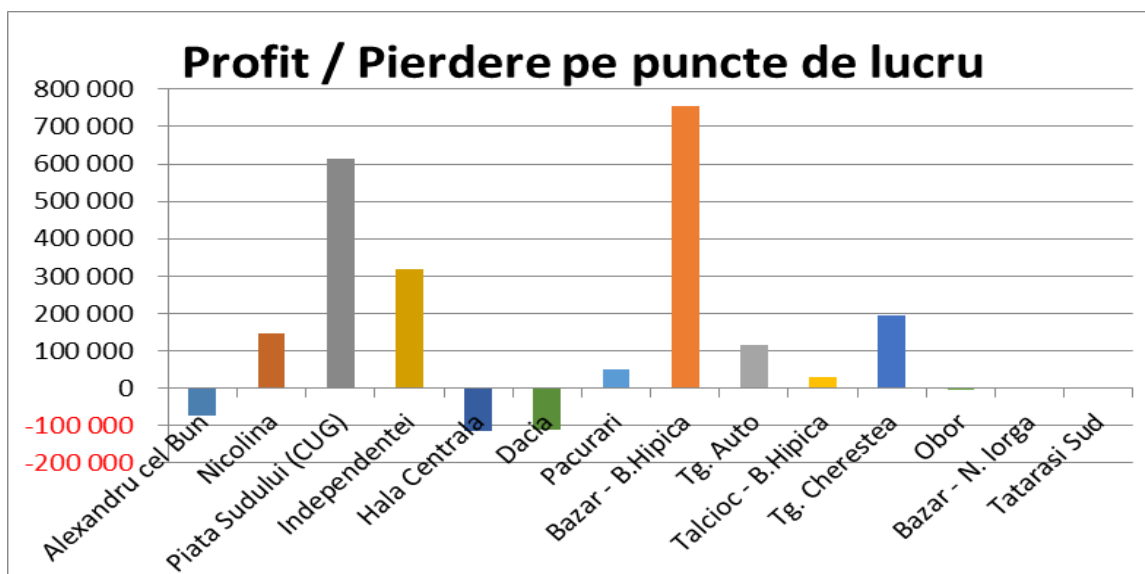
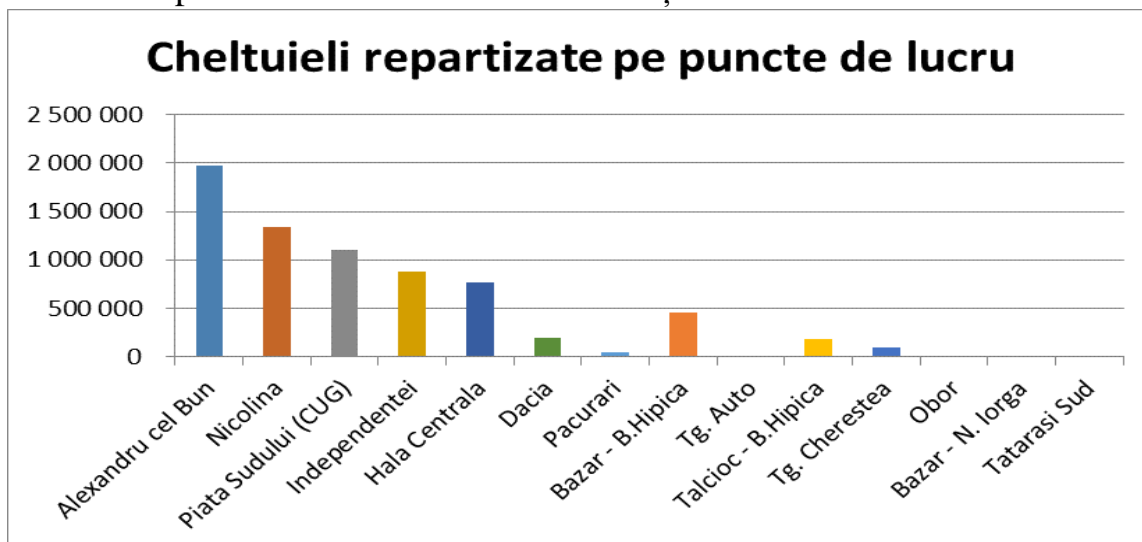
- cheltuieli privind prestațiile externe	1 764 441	18.98
- taxe și impozite locale	461 919	4.97
- alte cheltuieli	51 700	0.56
Total cheltuieli de exploatare	9 295 160	100.00
Total cheltuieli financiare	0	-
TOTAL Cheltuieli	9 295 160	100,00

Gradul de realizare al indicatorilor prevăzuți în bugetul de venituri și cheltuieli al SC Ecopiața SA, pentru perioada ianuarie - decembrie 2024 este prezentat în detaliu în Anexa nr. 1.

Comparația detaliată, față de intervalul ianuarie - decembrie 2023, 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 2024, este prezentată în detaliu în Anexa nr. 3.





Rezultatul brut realizat de SC Ecopiata SA, la finalul lunii decembrie 2024, este de 92.288,78 lei, față de 200.000 lei, cât a fost aprobat în bugetul de venituri și cheltuieli.

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	Talcioc	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 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

Raportul Consiliului de Administrație la data de 31.12.2024

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, 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. Ecoția S.A.

Raportul Consiliului de Administrație la data de 31.12.2024

În perioada 01.07.2024 – 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	Căștigător și preț
1.	Bazar	Teren nr. 4 – 20 mp	3	29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
2.	Bazar	Terenul nr. 2 – 20 mp	3	29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
3.	Piața Independenței	SP 1 – 5,87 mp	3	29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
4.	Piața Independenței	SP 3 - 24 mp	3	29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
5.	Piața Independenței	SP 4 - 38 mp	3	29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
6.	Piața Independenței	SP 5 – 72,50 mp	3	29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
7.	Piața Independenței	SP 9 – 48,21 mp	3	29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
8.	Piața Hala Centrală	SP 25 – 30,00 mp	3	29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
9.	Piața Hala Centrală	SP 6 – 28,65 mp	3	29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
10.	Piața Păcurari	Teren nr.1 – 25,00 mp	1	29.07.2024 – S.C. ECO FRESH HEALTH S.R.L. IASI – 17 lei/mp fara TVA
11.	Piața Păcurari	Teren nr. 2 – 25,00 mp	3	29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024
13.	Târgul Auto	Teren nr. 1 – 30,00 mp	3	29.07.2024 15.10.2024 16.12.2024

14.	Piața Hala Centrală	SP 2 – 28,65 mp	1	16.12.2024
15.	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 aproape toate punctele de lucru.

2.7.3. Activitatea de investiții

Lista de investiții pentru anul 2024, având o valoare totală 170.000 lei, a fost aprobată în cadrul H.C.L nr. 366 din 16 Decembrie 2024 (rectificare).

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 (01.07.2024 – 31.12.2024), numărul mediu de salariați ai societății a fost de 62 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 au fost în valoare de **4.800.375,00** lei, repartizate pe centre de cost după cum este prezentat în tabelul următor:

Raportul Consiliului de Administrație la data de 31.12.2024

Punct de lucru	Cheltuieli personal
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
Tg.Auto	0,00
Talcior	54.811,50
Tg.Cherestea	67.289,00
Administrativ	1.993.157,50
TOTAL	4.800.375,50

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

<i>Cheltuieli totale</i>	682.282,00
a) pentru directori / directorat	229.787
b) pentru consiliul de administrație/ consiliul de supraveghere	452.495

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.

Raportul Consiliului de Administrație la data de 31.12.2024

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) 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.

Raportul Consiliului de Administrație la data de 31.12.2024

- 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 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;

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 de către cenzorii desemnați prin statutul societății.

Raportul Consiliului de Administrație la data de 31.12.2024

Societatea întocmește Bugetul de Venituri și Cheltuieli, conform 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.

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 și cheltuieli al S.C. Ecopiata S.A., a fost aprobat în cadrul Consiliului Local al Municipiului Iași prin Hotărârea nr. 88 din 3 Martie 2024 și rectificat prin H.CL. nr. 366 din 16 Decembrie 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.

Raportul Consiliului de Administrație la data de 31.12.2024

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-financiar la data de 31.12.2024 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 31.12.2024 sunt prezentate în următorul tabel:

Nr. crt.	Indicator	Pondere	U.M	Nivel planificat Trim IV. 2024	Nivel Realizat Trim IV. 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	84.54	107.64	4.31
2	Cheltuieli totale	0.04	%	95.00	87.64	108.39	4.34
3	Rata lichiditatii imediate	0.04	nr.	0.80	2.75	344.00	13.76

Raportul Consiliului de Administrație la data de 31.12.2024

4	Productivitatea muncii	0.04	%	85.00	89.36	105.13	4.21
5	EBITDA (Rezultatul brut al exploatării)	0.04	mii lei	155.00	205.83	132.80	5.31
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	-	-	-	-	115.13

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
