

# Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2023

## 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> .....	5
<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 30.06.2023

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 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 30.06.2023  
au trecut în administrarea Direcției Exploatare Patrimoniu, modificându-se astfel suprafața administrată de societate de la 67.609 mp la 59.986,42mp.

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

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

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

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

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

La data de 30.06.2023, 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, Talcioac, Bazar) și Administrativ.

## **Capitolul II Analiza Diagnostic**

### ***2.1. Analiza pieței***

Pentru anul 2023 Bugetul de venituri și cheltuieli al S.C. Ecopiața S.A., a fost aprobat în cadrul Consiliului Local al Municipiului Iași prin Hotărârea nr. 57 din 27 februarie 2023.

În perioada ianuarie - iunie 2022, veniturile totale au fost realizate în proporție de 121,09 %.

## ***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,

## Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2023

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. 7/12.08.2022, nr. 13/29.11.2022, și nr.2/14.02.2023.

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

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

Structura personalului la data de 30.06.2023 este următoarea:

- *pe specialități:*
  - studii superioare economice - 3
  - studii superioare tehnice - 2
  - studii superioare juridice - 2
  - alte studii superioare - 2
  - alte studii medii - 2
  - muncitori calificați - 20

## Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2023

- muncitori necalificați – 29

➤ *pe categorii de studii:*

- studii superioare - 9
- studii medii - 22
- necalificați - 29

➤ *pe funcții:*

- direct productivi- 49
- personal tesa - 11

➤ *pe categorii de vârstă:*

- 30-39 ani – 2
- 40-49 ani – 22
- 50-59 ani – 27
- 60-65 ani – 9

### **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;

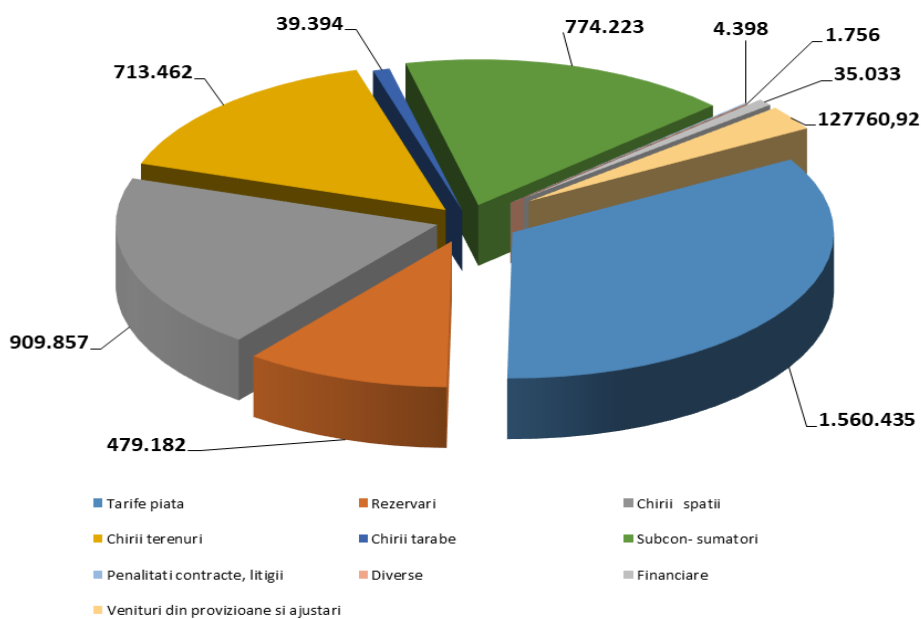
În perioada ianuarie - iunie 2023, veniturile totale au fost realizate în proporție de 121,09 %.

## Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2023

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

Categorie venit	01.01.2023 - 31.05.2023		01.01.2023 - 30.06.2023	
	Valoare	Grad realizare	Valoare	Grad realizare
<b>Venituri totale</b>	<b>3.679.640</b>	<b>120,14</b>	<b>4.517.741</b>	<b>121,09</b>
Venituri din vânzarea produselor	428	36,68	747	49,81
Venituri din servicii prestate	1.633.206	113,94	2.040.626	115,94
Venituri din redevențe și chirii	1.392.678	118,53	1.662.713	117,92
Alte venituri (refacturare utilități subconsumatori, taxe locale)	620.115	157,12	774.223	157,36
Alte venituri din exploatare (penalități de întârziere și venituri din litigii)	0	0,00	0	0,00
Venituri financiare	32.620	133,14	35.033	134,74

### STRUCTURA VENITURILOR REALIZATE de S.C. ECOPIAȚA S.A. cumulat la 30.06.2023

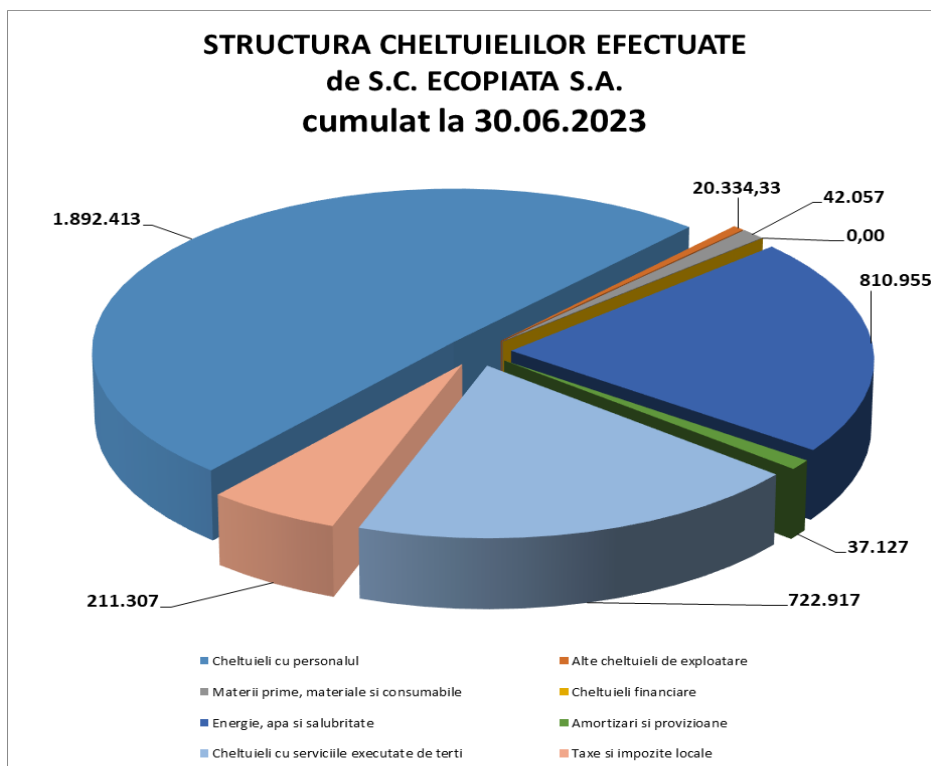


## Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2023

Venituri	Ianuarie - iunie 2023	
	Valoare indicator (lei)	Pondere în total venituri (%)
<b><i>Cifra de afaceri se compune din :</i></b>	<b>4.478.310</b>	<b>96,40</b>
- Chirii tarabe	39.394	0,85
- Chirii spații	909.857	19,59
- Chirii terenuri	713.462	15,36
- Tarife piață	1.560.435	33,59
- Rezervări	479.182	10,31
- Prestari servicii diverse	1.756	0,04
- Recuperări subconsumatori	774.223	16,67
<b><i>Alte venituri:</i></b>	<b>167.192</b>	<b>3,60</b>
- Penalități contracte	4.398	0,09
- Venituri din provizioane	127.761	2,75
- Venituri financiare	35.033	0,75
<b>TOTAL Venituri</b>	<b>4.645.501</b>	<b>-</b>

În ceea ce privește cheltuielile totale, în perioada ianuarie - iunie 2023, acestea au fost efectuate în proporție de 98,37 %. Pe categorii de cheltuieli, evoluția față de perioada anterioară este următoarea :

Categorie de cheltuială	01.01.2023 - 31.05.2023		01.01.2023 - 30.06.2023	
	Valoare	Grad realizare	Valoare	Grad realizare
<b>Cheltuieli totale</b>	<b>2.850.624</b>	<b>94,37</b>	<b>3.609.348</b>	<b>98,37</b>
Cheltuieli cu bunuri și servicii	1.139.415	91,99	1.555.916	102,43
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	157.402	96,86	188.749	96,79
Cheltuieli cu personalul	1.582.689	88,76	1.934.983	88,60
Alte cheltuieli de exploatare	-28.882	17,67	-70.300	30,73



Au fost înregistrate depășiri la cheltuielile cu utilitățile, unde procentul de realizare a fost de 102,65 % (depășire netă de 20.954,56 lei), la cheltuielile cu întreținerea și reparațiile, unde procentul de realizare a fost de 108,15 % (depășire netă de 62.516,64 lei), la cheltuieli cu salubritatea, unde procentul de realizare a fost de 125,75 % (depășire netă de 97.838,75 lei), la cheltuieli cu redevența, unde procentul de realizare a fost de 108,23 % (depășire netă de 1.522,40 lei), la alte cheltuieli (pierderi din trecerea pe costuri a clienților incerti), unde procentul de realizare a fost de 343,34 % (depășire netă de 14.356,98 lei), precum și la cheltuieli cu amortizarea imobilizărilor, unde procentul de realizare a fost de 103,13 % (depășire netă de 1.126,52 lei).

Cheltuieli	Ianuarie - iunie 2023	
	Valoare indicator	Pondere în total cheltuieli
	(lei)	(%)
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	38.082	1,02
Alte cheltuieli materiale (achiziții obiecte inventar)	3.975	0,11
Cheltuieli cu energia și apa	810.955	21,70

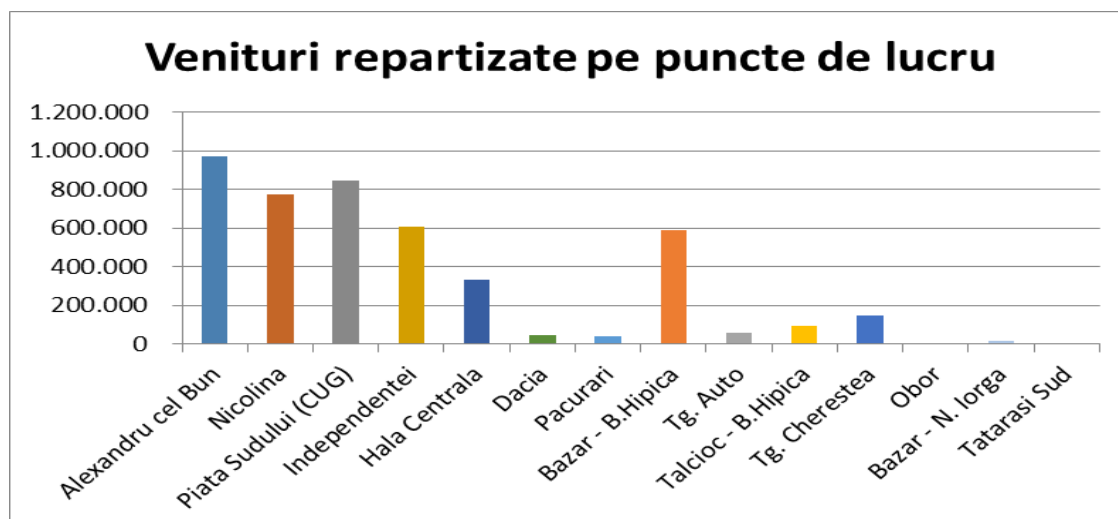
**Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2023**

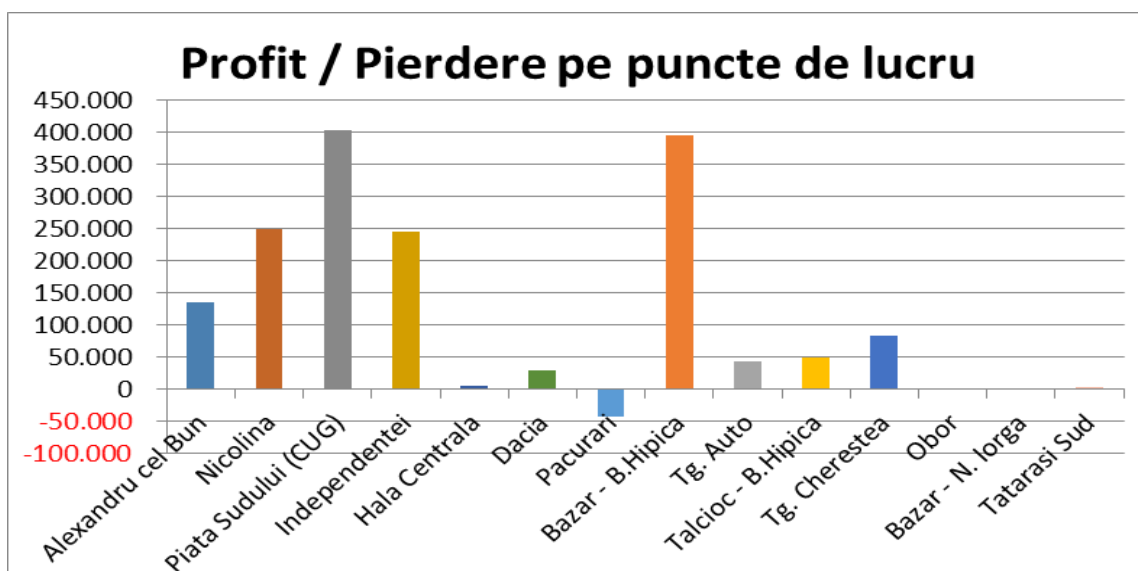
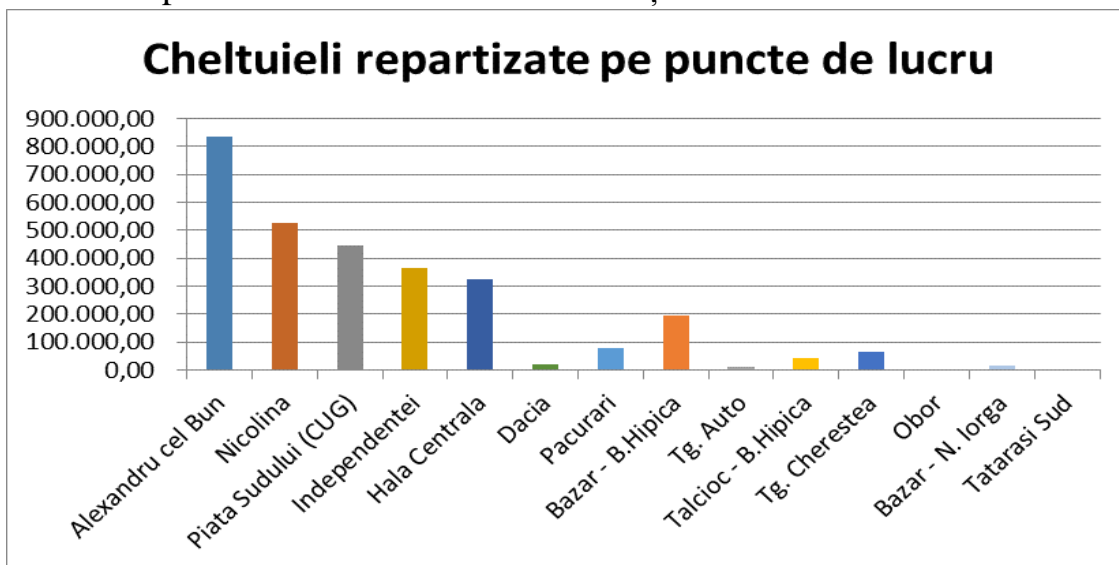
Cheltuieli cu personalul, din care:	1.892.413	50,64
- salarii brute	1.490.638	39,89
Cheltuieli cu amortizările, provizioanele și ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare	37.127	0,99
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	954.558	25,54
- cheltuieli privind prestațiile externe	722.917	19,34
- taxe și impozite locale	211.307	5,65
- alte cheltuieli	20.334	0,54
<b>Total cheltuieli de exploatare</b>	<b>3.737.109</b>	<b>100,00</b>
<b>Total cheltuieli financiare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL Cheltuieli</b>	<b>2.909.971</b>	<b>100,00</b>

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

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





Rezultatul brut realizat de SC Ecopiata SA, la finalul lunii iunie 2023, este de 908.392,16 lei, față de 61.500 lei, cât a fost aprobat în bugetul de venituri și cheltuieli.

### 2.7.1. Analiza administrării spațiilor și terenurilor

La 30.06.2023 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
1	Alexandru cel Bun	7	0	69	0		
2	Nicolina	7	0	40	0		
3	Independenței	9	4	1	1		
4	Hala Centrală	24	1	2	0		
5	CUG	0	0	5	0		
6	Dacia	0	0	11	0		
7	Păcurari	0	0	0	0		
8	Talcioac	1	1	0	0		
9	Bazar	0	0	4	2	208	24
	<b>TOTAL</b>	48	5	132	3	208	24

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

**Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2023**

6	ACB SP	S.C. Orson Com S.R.L	ACB	S1	20.96	79.00
7	HC SP	S.C. D.L.L. Company S.R.L	HC	S18	27.31	76.00
8	ACB SP	S.C. Monikus-Pro S.R.L.	ACB	S18	25.32	60.00
9	HC SP 01	S.C. Afer S.R.L.	HC	S9	28.65	54.00
10	ACB SP 03	S.C. Anemarket S.R.L.	ACB	S13	29.26	45.00

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

<b>Nr. crt.</b>	<b>Nr. contract</b>	<b>Client</b>	<b>Punct de lucru</b>	<b>Suprafață</b>	<b>Pret mp/lună</b>
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.

## Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2023

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 – 30.06.2023 au fost organizate licitații pentru alocarea spațiilor și terenurilor libere după cum urmează:

Nr. crt.	Locație	Număr teren/spațiu și suprafața	Număr licitații	Câștigător și preț
1.	Bazar	Teren nr. 4 - 20 mp	1	28.02.2023
2.	Bazar	Teren nr. 2 – 20 mp	1	28.02.2023
3.	Piața Independenței	SP 1 – 5,87 mp	1	28.02.2023
4.	Piața Independenței	SP 3 – 24 mp	1	28.02.2023
5.	Piața Independenței	SP 4 – 38 mp	1	28.02.2023
6.	Piața Independenței	SP 5 – 72,50 mp	1	28.02.2023
7.	Piața Independenței	SP 9 – 48,21 mp	1	28.02.2023
8.	Piața Hala Centrală	SP 25 – 30.00 mp	1	28.02.2023
9.	Piața Hala Centrală	SP 15 – 27,31 mp	1	28.02.2023 – S.C. VLAD GHR COM S.R.L. IAȘI – 48 Lei/mp/luna
10.	Piața Hala Centrală	SP 24 – 31,31 mp	1	28.02.2023- S.C. LA BRUTĂRIE 1956 S.R.L. PODU ILOAIE, JUD. IAȘI – 48 48 Lei/mp/luna
11.	Bazar	Teren nr. 4 - 20 mp	1	28.04.2023
12.	Bazar	Teren nr. 2 – 20 mp	1	28.04.2023
13.	Piața Independenței	SP 1 – 5,87 mp	1	28.04.2023
14.	Piața Independenței	SP 3 – 24 mp	1	28.04.2023
15.	Piața Independenței	SP 4 – 38 mp	1	28.04.2023
16.	Piața Independenței	SP 5 – 72,50 mp	1	28.04.2023
17.	Piața Independenței	SP 9 – 48,21 mp	1	28.04.2023
18.	Piața Hala Centrală	SP 25 – 30.00 mp	1	28.04.2023

### ***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 aproape toate punctele de lucru.

### **2.7.3. Activitatea de investiții**

Lista de investiții pentru anul 2023, având o valoare totală 270.000 lei, a fost aprobată în cadrul H.C.L nr. 57 din 27 februarie 2023.

### **2.7.4. Analiza activității de resurse umane**

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

În perioada de referință (01.01.2023 – 30.06.2023), numărul mediu de salariați ai societății a fost de 61 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 **1.892.413,00** lei, repartizate pe centre de cost după cum este prezentat în tabelul următor:

<b>Punct de lucru</b>	<b>Cheltuieli personal</b>
Alexandru cel Bun	342.753,00
Nicolina	292.166,00
Piata Sudului (CUG)	250.029,00
Independentei	73.785,00
Hala Centrala	105.431,00
Dacia	0,00
Păcurari	0,00
Bazar – Baza Hipica	97.703,00
Tg.Auto	12.004,00
Talcioac	20.823,00
Tg.Cherestea	32.536,00

**Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2023**

Administrativ	665.183,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.892.413,00</b>

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

<b><i>Cheltuieli totale</i></b>	<b><i>193.349,00</i></b>
a) pentru directori / directorat	95.999,00
b) pentru consiliul de administrație/ consiliul de supraveghere	97.350,00

**2.7.5. Analiza activității de natură juridică**

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

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

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

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

**2.7.6. Analiza activității de control intern/managerial**

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

## Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2023

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 2020 ;

## Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2023

- 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 în 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. 3818/2019, privind aprobarea formatului și structurii bugetului de venituri și cheltuieli, precum și a anexelor de fundamentare a acestuia.

Situațiile financiare anuale sunt auditate conform legii. Auditul statutar este realizat de către cenzorii desemnați prin statutul societății.

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

Pentru anul 2023 Bugetul de venituri și cheltuieli al S.C. Ecopiata S.A., a fost aprobat în cadrul Consiliului Local al Municipiului Iași prin Hotărârea nr. 57 din 27 februarie 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;

## Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2023

- 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-financiari la data de 30.06.2023 este prezentată în Anexa nr.1 la prezentul Raport.

### **4.2. Indicatori și criterii de performanță**

Indicatorii și criteriile de performanță pentru administratorii neexecutivi la data de 30.06.2023 sunt prezentate în următorul tabel:

<b>Nr. crt.</b>	<b>Criterii și Obiective</b>	<b>Pondere</b>	<b>U.M.</b>	<b>Nivel planificat Iunie 2022</b>	<b>Nivel realizat Iunie 2022</b>	<b>Procent realizări</b>	<b>Coefficient realizări</b>
0	1	2	3	4	5	6 = 4/5 sau 5/4	7 = 2*6
1	Creanțe restante	0,04	%	90,00	133,67	67,33	2,69
2	Cheltuieli totale	0,04	%	95,00	98,37	96,58	3,86
3	Rata lichidității imediate	0,04	Nr.	0,80	3,05	380,79	15,23
4	Productivitatea muncii	0,04	%	85,00	134,98	158,80	6,35
5	EBITDA (Rezultatul brut al exploatarei)	0,04	mii lei	150,00	945,52	630,35	25,21
6	Total reclamatii rezolvate	0,15	%	95,00	100	105,26	15,79
7	Gradul de ocupare al spațiilor comerciale	0,15	%	76,00	87,50	115,13	17,27
8	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
<b>TOTAL</b>		<b>1,00</b>	-	-	-	-	<b>136,41</b>

**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

---