



ECOPIAȚA

S.C. ECOPIAȚA S.A.

Nr. ord. Reg. Com.: J2010001092223

CUI: 27272228

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

RAPORTUL ANUAL DE EVALUARE A

ADMINISTRATORILOR

S.C. ECOPIAȚA S.A. PENTRU ANUL 2025

CUPRINS

CAPITOLUL I: Prezentarea societății

- 1.1. Profilul societății 3
- 1.2. Istoria dezvoltării 4
- 1.3. Organizare și funcționare 4

CAPITOLUL II: Analiza diagnostic

- 2.1. Analiza pieței 6
- 2.2. Analiza poziției competitive 6
- 2.3. Analiza de tip PEST 6
- 2.4. Analiza factorilor critici de succes 6
- 2.5. Analiza forțelor competitive (Analiza de tip Porter) 7
- 2.6. Analiza organizațională și a resurselor umane 7
- 2.7. Analiza activității de bază 9
 - 2.7.1. Analiza administrării spațiilor și terenurilor 14
 - 2.7.2. Analiza administrării activităților specifice pieței 16
 - 2.7.3. Analiza activității de aprovizionare / achiziții 16
 - 2.7.4. Analiza activității de investiții 17
 - 2.7.5. Analiza activității de resurse umane 17
 - 2.7.6. Analiza activității de natură juridică 18
 - 2.7.7. Analiza activității de control intern managerial 18
- 2.8. Diagnostic financiar 20

CAPITOLUL III: Analiza strategiei firmei și rezultatele aplicării acesteia

- Analiza strategiei și rezultatele obținute 20

CAPITOLUL IV: Indicatori și criterii de performanță

- 4.1. Performanțele financiare ale societății 22
- 4.2. Indicatori și criterii de performanță 23

CAPITOLUL I: PREZENTAREA SOCIETĂȚII

1.1. Profilul societății

Denumirea societății	S.C. ECOPIAȚA S.A.
Sediul social	Iași, str. Anastasie Panu nr. 48, Județul Iași
Forma de proprietate	Societate pe acțiuni (S.A.)
Termen de activitate	Nelimitat
Director general	Tiron Vasile
Anul fondării	2010
Înregistrare Registrul Comerțului	J2010001092223
Cod unic de înregistrare (CUI)	RO 27272228
Capital social	90.000 lei
Acționar unic	Municipiul Iași

Cadrul legal de înființare și funcționare

S.C. ECOPIAȚA S.A. este persoană juridică română, organizată ca societate pe acțiuni (S.A.), al cărei capital social aparține în întregime **Municipiului Iași**.

Societatea a fost înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legislația română în vigoare și cu prevederile Actului Constitutiv, având la bază următoarele acte normative:

- **Legea nr. 31/1990** privind societățile, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 215/2001** privind administrația publică locală (republicată, cu modificările ulterioare);
- **Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Iași nr. 261 din 28.07.2010** (actul de înființare);
- **Hotărârea A.G.A. nr. 87 din 27.02.2025** privind actualizarea Actului Constitutiv.

1.2. Istoria dezvoltării

Societatea a fost înființată ca urmare a hotărârii Consiliului Local al Municipiului Iași, fiind succesoarea de drept a fostei Direcții Piețe din cadrul Primăriei Municipiului Iași.

Evoluția cronologică a organizării:

- **Iunie 1996:** Se înființează inițial *Serviciul Public de administrare a Piețelor, Târgurilor, Oboarelor și Bazarului*, prin Hotărârea Consiliului Municipal Iași nr. 8/27.06.1996, în baza H.G. nr. 19/17.01.1996 privind Regulamentul-cadru de organizare și funcționare a piețelor, târgurilor și oboarelor.
- **Februarie 1997 – 1998:** Activitatea este înglobată în cadrul *Direcției Patrimoniu*, ca urmare a apariției Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- **1999 – 2010:** Structura funcționează ca direcție de sine stătătoare în cadrul Primăriei Municipiului Iași, sub denumirea de *Direcția Piețe*. Aceasta avea în componență Serviciul Administrație Piețe și Biroul Tehnic-Administrativ.
- **August 2010:** Se înființează **S.C. ECOPIAȚA S.A.** În baza H.C.L. nr. 261/28.07.2010 și a Contractului de delegare a gestiunii nr. 78117/01.09.2010, noua societate preia integral activitatea fostei Direcții Piețe.
- **Februarie – Martie 2025:** Se actualizează Actul Constitutiv al societății, în conformitate cu prevederile art. 204, alin. (4) din Legea nr. 31/1990. Modificarea a fost aprobată prin Hotărârea A.G.A. nr. 87/27.02.2025 și înscrisă în Registrul Comerțului în baza Încheierii nr. 229585 din data de 14.03.2025.

1.3. Organizare și funcționare

Obiectiv și activitate principală

Principalul obiectiv al **S.C. ECOPIAȚA S.A.** este asigurarea unui cadru organizat, salubru și controlabil pentru aprovizionarea cetățenilor cu produse de strictă necesitate, în principal fructe și legume proaspete.

Activitatea principală a societății este înregistrată conform **codului CAEN 6820**: „*Închirierea și subînchirierea de bunuri imobiliare proprii sau închiriate*”.

Evoluția patrimoniului și a suprafețelor administrate

Suprafața totală aflată în gestiunea societății a suferit o serie de modificări patrimoniale succesive, aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local (H.C.L.) Iași:

- **Până în octombrie 2014:** Societatea a administrat o suprafață de aproximativ **74.943 mp** pe teritoriul Municipiului Iași (piețe agroalimentare, târguri și spațiile de cazare din cadrul Hotelului Municipal).
- **Octombrie 2014 (H.C.L. nr. 323/29.10.2014):** Terenul aferent Oborului de Vite (în suprafață de **7.334 mp**) trece în administrarea directă a Direcției de Administrare a Patrimoniului Public și Privat (D.A.P.P.P.). Suprafața totală se reduce la **67.609 mp**.
- **Noiembrie 2017 (H.C.L. nr. 519/29.11.2017):** Se modifică Contractul de delegare a gestiunii nr. 78117/01.09.2010. Piața Agroalimentară Tătărași Sud (**5.091,31 mp**) și Piața Agroalimentară Podul de Piatră (**2.531,27 mp**) trec în administrarea Direcției Exploatare Patrimoniu. Suprafața se reduce la **59.986,42 mp**.

- **Mai 2018 (H.C.L. nr. 229/30.05.2018):** Imobilul *Hotel Municipal* (construcție și teren aferent), situat pe Bulevardul Independenței, este predat pe bază de proces-verbal către Direcția Exploatare Patrimoniu.
- **Începutul anului 2024:** Parcarea din incinta punctului de lucru *Piața Nicolina* este preluată în gestiunea directă a Primăriei Municipiului Iași.
- **Martie 2024 (H.C.L. nr. 122/27.03.2024):** Se aprobă preluarea în gestiune de la Direcția Exploatare Patrimoniu a unei suprafețe de teren de **7.032,61 mp** situată pe Bulevardul Poitiers nr. 93, în scopul administrării sale în condiții de profitabilitate.

Structura operațională și dotările punctelor de lucru

La data de **31.12.2025**, societatea are în componență **12 puncte de lucru**, împărțite astfel:

- **7 piețe agroalimentare:** Alexandru cel Bun, Nicolina, Independenței, Hala Centrală, Dacia, Sudului, Păcurari;
- **4 târguri:** Târgul de Mașini, Târgul de Cherestea, Talcioc, Bazar;
- **Sediul Administrativ.**

1. Piețele agroalimentare (Componenta majoritară)

Piețele dețin cea mai mare pondere din totalul suprafeței administrate. Infrastructura comercială cuprinde:

- **170 de societăți comerciale** care își desfășoară activitatea în spații special amenajate;
- Aproximativ **1.200 de tarabe** amplasate pe platformele piețelor, puse la dispoziția producătorilor agricoli și comercianților, sectorizate strict pe grupe de produse.

Toate piețele agroalimentare sunt amenajate și funcționează cu respectarea cerințelor **H.G. nr. 348/2004**, asigurând:

- Utilități generale și spații de depozitare a mărfurilor;
- Oficii pentru închiriat cântare și cântare de control;
- Bazine pentru spălarea legumelor și fructelor;
- Birouri administrative și laboratoare sanitar-veterinare;
- Spații pentru depozitarea materialelor de întreținere și curățenie;
- Locuri de parcare, puncte de colectare selectivă a deșeurilor și toalete publice.

2. Târgurile (Suprafață totală: 24.486 mp)

Această componentă include 4 puncte de lucru specializate: Bazarul, Talciocul, Târgul de Mașini și Târgul de Cherestea.

- **Bazarul (Suprafață: 11.413 mp):** Dispune de **208 standuri comerciale** destinate vânzării bunurilor de larg consum, **4 locuri amenajate** pentru rulote de alimentație publică, birou administrativ și toaletă publică, fiind racordat integral la rețelele de utilități.

CAPITOLUL II: ANALIZA DIAGNOSTIC

2.1. Analiza pieței

Pe parcursul exercițiului financiar 2025, veniturile totale ale societății au fost realizate în proporție de **104,49%** față de nivelul prognozat inițial în Bugetul de Venituri și Cheltuieli (BVC).

2.2. Analiza poziției competitive

Structura piețelor este optimizată pentru a permite comercializarea unei game diverse de produse (legume, fructe, lactate, ouă etc.). În fiecare punct de lucru sunt implementate reguli stricte de sectorizare:

- **Sectoare determinate** clar pentru fiecare tip de produs în parte;
- **Delimitare precisă** în cadrul sectorului de legume-fructe între tarabele alocate societăților comerciale și cele rezervate exclusiv producătorilor agricoli.

2.3. Analiza de tip PEST

În perioada analizată, factorii macroeconomici externi au avut o evoluție lentă și stabilă, fără a genera un impact critic asupra activității curente:

- **Factorii politici și legislativi:** Stabilitatea normelor locale a asigurat continuitatea operațională.
- **Factorii economici:** Ajustările pieței nu au afectat capacitatea de plată a clienților comercianți.
- **Factorii socio-culturali și tehnologici:** Obiceiurile de consum ale cetățenilor și tehnologiile utilizate nu au înregistrat mutații semnificative care să influențeze performanța societății.

2.4. Analiza factorilor critici de succes

Elementele esențiale identificate în Planul de Administrare sunt monitorizate permanent de către conducere. Acestea se reflectă direct în îndeplinirea obiectivelor generale și specifice ale societății. Evoluția lor a rămas constantă în anul 2025, nefiind identificate riscuri sau elemente de dezechilibru administrativ.

2.5. Analiza forțelor competitive (Analiza de tip Porter)

Mediul concurențial este evaluat prin prisma relației dinamice dintre concurenți, furnizori și clienți, elemente care influențează direct performanța economică a societății.

- **Presiunea concurențială:** Impactul concurenței din sectorul imobiliar comercial privat este redus. Acest fapt se datorează specificului tradițional al piețelor agroalimentare și fluxului mare de consumatori finali. Spațiile și terenurile administrate își mențin un grad ridicat de atractivitate, dovedit prin rata mare de închiriere și gradul maxim de ocupare a tarabelor în sezoanele de producție.

- **Relația cu furnizorii și clienții:** Pentru gestionarea eficientă a parteneriatelor, în organigrama societății funcționează compartimente specializate. Activitatea de aprovizionare respectă cu strictețe principiul cost-beneficiu, asigurând resursele și serviciile necesare la standarde înalte de calitate și prețuri competitive.
- **Politica tarifară:** Tarifele practicate de societate sunt aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Iași. Pentru a asigura flexibilitatea comercială, Consiliul de Administrație are competența de a acorda, în funcție de dinamica pieței și de necesități, reduceri tarifare punctuale.

2.6. Analiza organizațională și a resurselor umane

Structura de conducere și Guvernanța Corporativă

Conducerea superioară a societății este asigurată de **Consiliul de Administrație**, format din 5 membri, și de **Directorul General**.

Membrii actuali ai Consiliului de Administrație au fost desemnați în conformitate cu prevederile **O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice**, prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor (A.G.A.) nr. 75 din 04.01.2023.

Componența Consiliului de Administrație:

- **Dna. Podianu Viviana** – Președinte
- **DI. Afrăsinei Mihai Bogdan** – Membru
- **DI. Mîndrilă Nicoalaie** – Membru
- **DI. Flutur Sorin Georgel** – Membru
- **DI. Racoți Andrei** – Membru

Conducerea Executivă:

- **Directorul General (Tiron Vasile):** A fost numit prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 19 din 19.12.2024 și reconfirmat/mandatat prin Decizia C.A. nr. 18 din 01.08.2025.

Structura organizatorică și funcțională

În activitatea sa curentă, Directorul General este asistat în mod direct de șefii departamentelor și compartimentelor specializate ale societății:

- **Departamentul Economic**
- **Departamentul Administrare Piețe**
- **Departamentul Tehnic-Administrativ**
- **Departamentul Juridic,**
- **Departamentul Resurse Umane**

Cadrul intern de reglementare, interdependențele dintre departamente, subordonările ierarhice și responsabilitățile specifice fiecărei structuri sunt stabilite și aprobate în mod oficial prin următoarele documente strategice:

- **Organigrama societății**
- **Statul de funcții**
- **Regulamentul de Organizare și Funcționare (R.O.F.)**

Structura și dinamica personalului (la 31.12.2025)

La sfârșitul exercițiului financiar 2025, structura resurselor umane din cadrul societății evidențiază un număr total de **61 de angajați**, repartizați pe diferite categorii socio-profesionale, după cum urmează:

1. Repartizarea pe funcții și categorii de studii

Criteriu de clasificare	Categoriile de personal	Număr angajați
După funcție	Personal direct productiv	50
	Personal TESA	11
După nivelul studiilor	Studii superioare	11
	Studii medii	21
	Muncitori necalificați	29

2. Distribuția detaliată pe specialități

- **Studii superioare economice:** 3 angajați
- **Studii superioare tehnice:** 1 angajat
- **Studii superioare juridice:** 3 angajați
- **Alte studii superioare:** 4 angajați
- **Alte studii medii :** 21 angajați
- **Muncitori necalificați:** 29 angajați

3. Structura personalului pe categorii de vârstă

- **18 – 29 ani:** 1 angajat
- **30 – 39 ani:** 2 angajați
- **40 – 49 ani:** 15 angajați
- **50 – 59 ani:** 39 angajați

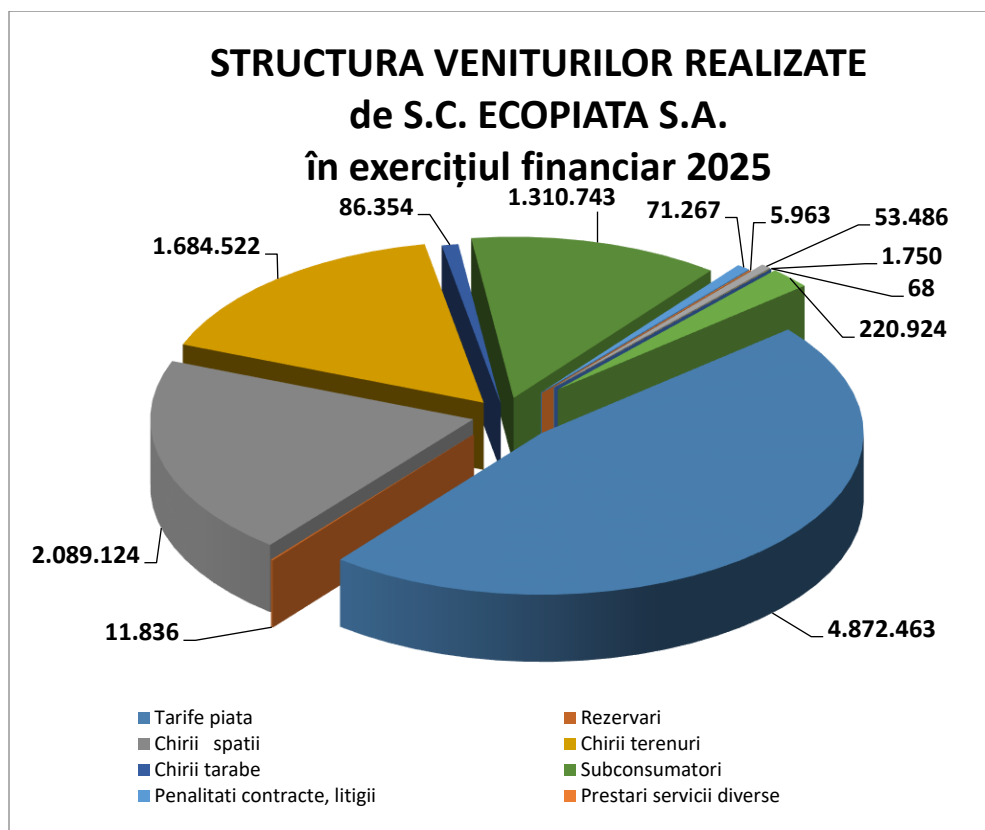
- **60 – 65 ani:** 4 angajați

2.7. Analiza activității de bază

În conformitate cu prevederile Contractului de delegare a gestiunii serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a piețelor agroalimentare, târgurilor, bazarului și talciocului, activitățile principale desfășurate de societate sunt următoarele:

- **Gestiunea patrimoniului imobiliar:** Darea în folosință a bunurilor imobile aflate în administrare către agenții economici solicitanți;
- **Gestiunea bazei materiale mobile:** Darea în folosință a bunurilor mobile (proprie sau administrate) către producători și agenți economici;
- **Servicii conexe pentru comercianți:** Închirierea de echipamente și accesorii specifice (cântare, halate, tăvițe etc.);
- **Organizarea logistică a comerțului itinerant:** Asigurarea locurilor necesare pentru desfacerea produselor în cadrul târgurilor și al talciocului;
- **Asigurarea standardelor de calitate:** Garantarea condițiilor optime de igienă și salubritate pentru desfacerea produselor în piețe.

Pe parcursul exercițiului financiar 2025, obiectivele prioritare ale conducerii au vizat încasarea corectă și la termen a tarifelor stabilite pentru utilizarea domeniului public administrat, concomitent cu maximizarea veniturilor generate de activitatea operațională a **S.C. ECOPIAȚA S.A.**



Venituri	2024		2025	
	Valoare (lei)	Pondere în total venituri (%)	Valoare (lei)	Pondere în total venituri (%)
Cifra de afaceri se compune din :	8.929.345	97,34	10.061.005	98,76
- Chirii tarabe	79.659	0,88	86.354	0,85
- Chirii spații	1.743.813	19,01	2.089.124	20,51
- Chirii terenuri	1.332.933	14,53	1.684.522	16,54
- Tarife piața	3.395.968	37,02	4.872.463	47,83
- Rezervari	704.335	7,68	11.836	0,12
- Prestari servicii diverse	4.264	0,05	5.963	0,06
- Subconsumatori	1.668.373	18,18	1.310.743	12,87
Alte venituri:	243.884	2,66	126.571	1,24
- Alte venituri din exploatare	138.347	1,51	71.335	0,70
- Venituri din subventii	16.991	0,19	1.750	0,02
- Venituri financiare	88.546	0,96	53.486	0,53
TOTAL Venituri	9.173.229	-	10.187.576	-

Dinamica veniturilor și a indicatorilor de eficiență (2025 vs. 2024)

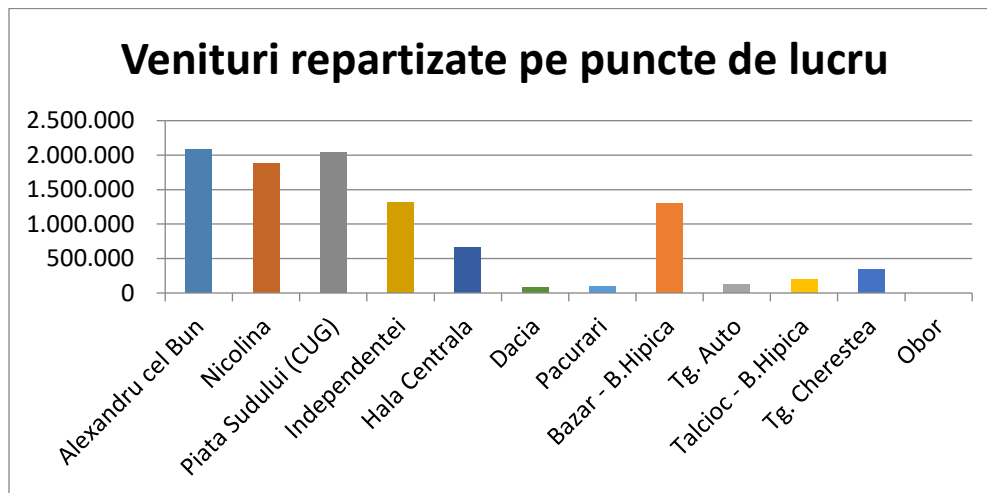
Analizând structura veniturilor realizate în anul 2025 de către **S.C. ECOPIAȚA S.A.**, se evidențiază următoarele evoluții:

- **Modificări în structura veniturilor:**
 - **Creșteri ponderale:** S-a înregistrat o majorare a ponderii veniturilor provenite din tarife de piață și chirii în totalul veniturilor.
 - **Scăderi ponderale:** A scăzut ponderea veniturilor din rezervări, din recuperări de utilități de la subconsumatori, precum și a celor din penalități și a veniturilor financiare.
- **Eficiența resurselor umane:**
 - **Evoluția personalului:** Numărul mediu de angajați a scăzut la **61** în anul 2025, comparativ cu **63** în anul 2024.

- **Productivitatea muncii:** Această reducere a determinat o creștere a productivității la **168.901,50 lei/om/an** în 2025, față de **144.201,31 lei/om/an** în 2024 (indicator calculat în funcție de veniturile realizate din serviciile prestate).
- **Performanța financiară (Plasamente):**
 - **Venituri din dobânzi:** Ca urmare a plasării unei părți din disponibilitățile bănești în depozite la termen, societatea a obținut **53.486 lei** în anul 2025.
 - **Evoluție comparativă:** Valoarea este în ușoară scădere față de exercițiul financiar 2024, când s-a înregistrat suma de **53.720 lei**.

Repartizarea veniturilor realizate pe puncte de lucru în anul 2025:

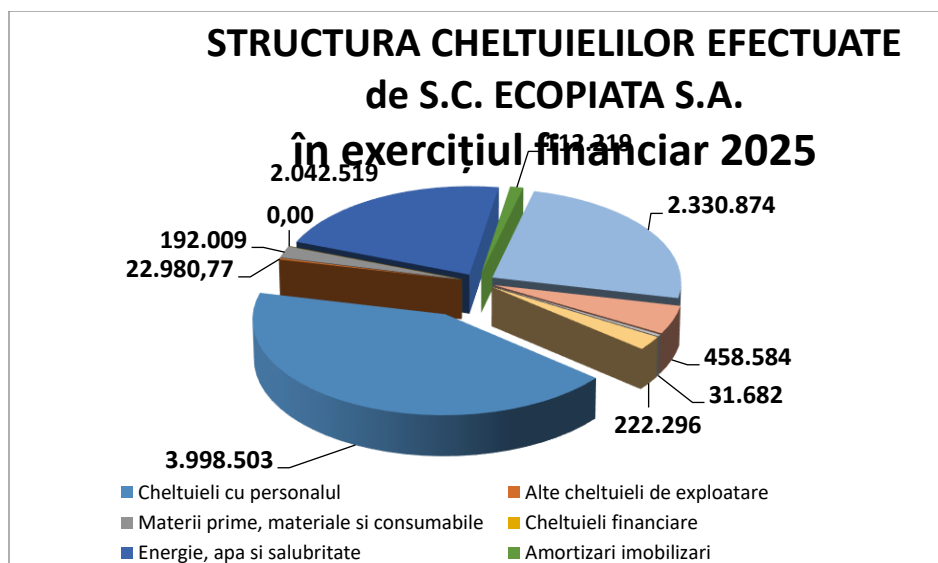
Centre cost	Venituri realizate din:									TOTAL Venituri
	Tarife piata	Rezervari	Chirii spatii	Chirii terenuri	Chirii tarabe	Subconsumatori	Penalitati contracte, litigii	Diverse	Financiare	
Alexandru cel Bun	1.134.646	0	108.934	512.354	0	312.075	10.842	505	0	2.079.357
Nicolina	1.308.283	5.576	120.871	378.145	0	68.083	4.592	0	0	1.885.550
Piata Sudului (CUG)	1.477.576	5.957	0	517.902	0	31.481	7.561	0	0	2.040.477
Independentei	84.766	0	500.150	7.702	86.354	632.168	6.116	829	0	1.318.085
Hala Centrala	119.494	303	324.348	24.033	0	185.490	12.177	80	0	665.925
Dacia	38.516	0	0	44.132	0	1.317	1.627	0	0	85.592
Pacurari	89.838	0	0	8.205	0	615	1.367	0	0	100.025
Bazar - B.Hipica	13.376	0	989.260	192.049	0	71.451	21.746	11.251	0	1.299.132
Tg. Auto	121.125	0	0	0	0	0	0	0	0	121.125
Talcioc - B.Hipica	141.423	0	45.561	0	0	8.064	76	0	0	195.124
Tg. Cherestea	343.419	0	0	0	0	0	0	0	0	343.419
Administrativ	0	0	0	0	0	0	5.163	216.040	53.486	274.689
TOTAL	4.872.463	11.836	2.089.124	1.684.522	86.354	1.310.743	71.267	228.705	53.486	10.408.500



Pe parcursul exercițiului financiar 2025, o prioritate majoră a conducerii a reprezentat-o încadrarea strictă a cheltuielilor în limitele bugetare aprobate. S-a urmărit minimizarea acestora, fără a compromite desfășurarea activității în condiții optime în toate punctele de lucru ale societății.

În mod special, acțiunile administrative s-au concentrat pe următoarele direcții:

- **Aprovizionarea tehnico-materială:** Asigurarea constantă a punctelor de lucru cu materiale de întreținere, produse de curățenie și formulare/documente cu regim special;
- **Întreținerea infrastructurii:** Executarea lucrărilor necesare de reparații și întreținere curentă pentru clădiri și instalații;
- **Siguranța sanitară:** Realizarea periodică a lucrărilor de igienizare (deratizare, dezinsecție și dezinsecție) în toate spațiile administrate;
- **Monitorizarea contractelor și utilităților:** Urmărirea și recepția serviciilor prestate în baza contractelor cu furnizorii, concomitent cu calculul precis și recuperarea la termen a contravalorii utilităților de la subconsumatori (energie electrică, energie termică, apă-canal etc.).



Analiza structurii cheltuielilor efectuate de către **S.C. ECOPIAȚA S.A.** pe parcursul exercițiului financiar 2025 evidențiază următoarele aspecte semnificative:

- **Eficiența cheltuielilor de personal:**

- **Ponderea în totalul cheltuielilor:** A înregistrat o scădere optimă, ajungând la **42,48%** în anul 2025, comparativ cu **45,22%** în anul 2024.
- **Raportul cu cifra de afaceri:** Cheltuielile de personal au reprezentat **39,74%** din cifra de afaceri realizată în 2025, reflectând o diminuare importantă față de ponderea de **46,12%** consemnată în anul 2024.

- **Optimizarea costurilor financiare:**

- Întrucât societatea nu a apelat la nicio linie sau contract de credit în anul 2025, cheltuielile financiare din diferențe de curs valutar și dobânzi au fost **zero**.

- **Amortizări și active:**

- Pe parcursul anului 2025, valoarea cheltuielilor înregistrate cu amortizarea activelor a fost de **112.218,82 lei**.

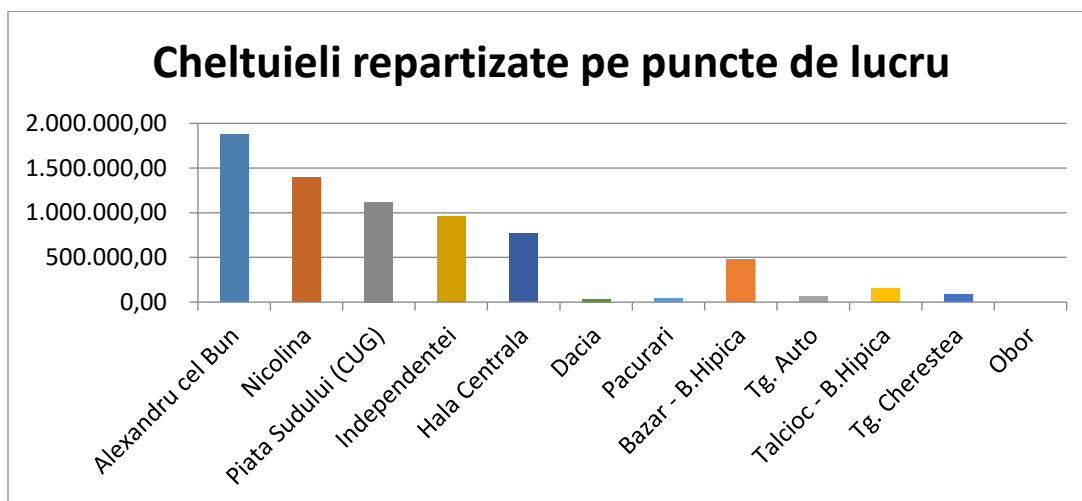
- **Politica de provizioane și ajustări:**

Pentru asigurarea unei imagini fidele a patrimoniului și acoperirea riscurilor, în anul 2025 au fost constituite următoarele sume:

- **Ajustări pentru deprecierea creanțelor (clienți incerti):** 42.220 lei
- **Provizioane pentru contractele de mandat:** 111.396 lei
- **Provizioane pentru participarea salariaților la profit:** 51.683 lei
- **Provizioane pentru concediile de odihnă neefectuate în anul 2025:** 269.603 lei

Cheltuieli	2024		2025	
	Valoare (lei)	Pondere în total cheltuieli (%)	Valoare (lei)	Pondere în total cheltuieli (%)
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	95.060	1,04	131.257	1,39
Alte cheltuieli materiale (achiziții obiecte inventar)	49.171	0,54	60.752	0,65
Cheltuieli cu energia și apa	2.079.216	22,83	2.042.519	21,70
Cheltuieli cu personalul, din care:	4.118.094	45,22	3.998.503	42,48
- salarii brute	3.726.983	40,92	3.633.796	38,61

Cheltuieli cu amortizarea imobilizarilor	113.546	1,25	112.219	1,19
Cheltuieli cu ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare	4.015	0,04	31.682	0,34
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	2.648.471	29,08	2.812.439	29,88
- cheltuieli privind prestațiile externe	2.446.723	26,88	2.330.874	24,77
- taxe și impozite locale	444.911	4,89	458.584	4,87
- alte cheltuieli	3.085	0,03	22.981	0,24
Ajustări privind provizioanele	-246.248	-2,70	222.296	2,36
Total cheltuieli de exploatare	9.107.572	100,00	9.411.666	100,00
Total cheltuieli financiare	0	0,00	0	0,00
TOTAL Cheltuieli	9.107.572	-	9.411.666	-



Contul de profit și pierdere al SC Ecopița SA are următoarea evoluție în anul 2025, față de anul 2024:

Denumire indicator	2024	2025	Diferență	%
Venituri din exploatare	9.084.683	10.134.090	1.049.407	111,55
Cheltuieli de exploatare	9.107.572	9.411.666	304.094	103,34
Rezultat din exploatare	-22.889	722.424	745.313	3.256,21
Venituri financiare	88.546	53.486	-35.060	60,40
Cheltuieli financiare	0	0	0	-
Rezultat financiar	88.546	53.486	-35.060	60,40

Total venituri	9.173.229	10.187.576	1.014.347	111,06
Total cheltuieli	9.107.572	9.411.666	304.094	103,34
Rezultat brut	65.657	775.910	710.253	1.181,76
Impozit pe profit	0	98.264	98.264	-
Rezultat net	65.657	677.646	611.989	1.032,10

Rezultatul brut realizat de S.C. ECOPIAȚA S.A., la finalul anului 2025, este de 775.910 lei așa cum se vede și din contul de profit și de pierdere.

2.7.1. Analiza administrării spațiilor și a terenurilor

La data de 31.12.2025, situația spațiilor și a terenurilor aflate 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	67	0		
2	Nicolina	7	0	40	0		
3	Independenței	4	2	1	0		
4	Hala Centrală	24	5	1	0		
5	CUG	0	0	5	0		
6	Dacia	0	0	11	0		
7	Păcurari	0	0	0	0		
8	Talcioac	2	0	0	0		
9	Bazar	0	0	4	2	208	18
	TOTAL	44	17	129	2	208	18

În ceea ce privește cuantumul tarifelor pentru utilizarea spațiilor comerciale din 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	149.24

2.	ACB SP	S.C. D.L.L. Company S.R.L	ACB	S7	20.20	94.59
3.	NIC SP	S.C. Fito-Sem S.R.L.	NIC	S4	25.00	89.34
4.	HC SP	Gherman Florin I.F.	HC	S17	27.31	88.28
5.	ACB SP	S.C. Orson Com S.R.L	ACB	S1	20.96	83.03
6.	HC SP	S.C. D.L.L. Company S.R.L	HC	S18	27.31	79.88
7.	ACB SP	S.C. Monikus-Pro S.R.L.	ACB	S18	25.32	63.00
8.	IND SP	S.C. Profi Rom Food S.R.L.	IND	S01	731,62	55
9.	HC SP 01	S.C. VLAD GHR. Com	HC	S15	27.31	55
10.	HC S3	Jar Food S.R.L.	HC	S3	28,65	55

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. UNYCOO 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. Tranz Best Cătălin 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 a terenurilor situate în piețele Alexandru cel Bun și Nicolina.

Precizăm faptul că, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 140 din 28 aprilie 2025, s-a aprobat actualizarea tarifelor pentru serviciul public de întreținere, administrare și exploatare a piețelor, târgurilor, bazarului și talciocului practicate de către S.C. ECOPIAȚA S.A.

În perioada 01.01.2025 – 31.12.2025, au fost organizate licitații pentru alocarea spațiilor și a 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	4	28.02.2025 07.07.2025 24.07.2025 31.10.2025
2.	Bazar	Terenul nr. 2 – 20 mp	4	28.02.2025 07.07.2025 24.07.2025 31.10.2025
3.	Piața Independenței	SP 1 – 5,87 mp	4	28.02.2025 07.07.2025 24.07.2025 31.10.2025
4.	Piața Independenței	SP – 479,20 mp (demisol)	4	28.02.2025 07.07.2025 24.07.2025 31.10.2025
5.	Piața Hala Centrală	SP 25 – 30,00 mp	4	28.02.2025 07.07.2025 24.07.2025 31.10.2025
6.	Piața Hala Centrală	SP 11 – 20.93 mp	1	31.10.2025
7.	Piața Hala Centrală	SP 6 – 28,65 mp	4	28.02.2025 07.07.2025 24.07.2025 31.10.2025
8.	Piața Păcurari	Teren nr. 2 – 25,00 mp	2	28.02.2025 24.07.2025
9.	Târgul Auto	Teren nr. 1 – 30,00 mp	4	28.02.2025 07.07.2025 24.07.2025 31.10.2025

10.	Piața Hala Centrală	SP 2 – 28,65 mp	4	28.02.2025 07.07.2025 24.07.2025 31.10.2025
11.	Piața Hala Centrală	SP 9 – 28,65 mp	4	28.02.2025 07.07.2025 24.07.2025 31.10.2025
12.	Piața Hala Centrală	SP 22 – 32,24 mp	1	28.02.2025 Adjudecat de firma S.C. VANGHELIS FISH S.R.L. Podu Iloaie, jud. Iași – 47 lei/mp/lună
13.	Piața Dacia	Teren nr. 1 – 150 mp	2	07.07.2025 31.10.2025
14.	Piața Hala Centrală	SP 3 – 28,65 mp	3	07.07.2025 24.07.2025 31.10.2025 Adjudecat de firma JAD FOOD SRL – 55.00 lei/mp/luna
15.	Piața Alexandru cel Bun	S25 – 20,66 mp	1	07.07.2025 – S.C. Adjudecat de firma MORANDI COM S.R.L. LIPOVĂȚ, JUD. VASLUI – 54 lei/mp/lună
16.	Piața Hala Centrală	SP 23 – 32,34 mp	2	24.07.2025 31.10.2025
17.	Piața Păcurari	Teren nr. 1 – 25,00 mp	1	24.07.2025
18.	Piața Nicolina	NS 6 – 63.88 mp	1	31.10.2025 Adjudecat de firma SC ROMPESCARIS SRL – 89 lei/mp/lună

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 anul 2025 au fost respectate, iar politica societății în acest domeniu prevede realizarea activităților necesare cu resurse optime.

2.7.4. Activitatea de investiții

Lista de investiții pentru anul 2025, având o valoare totală de 390.000 lei, a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Iași nr. 135 din 28.04.2025.

2.7.5. Analiza activității de resurse umane

Pentru S.C. ECOPIAȚA S.A., factorul uman a reprezentat întotdeauna principala 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 de post a fiecărui angajat sunt specifice și echilibrate cantitativ pentru a putea fi îndeplinite fără a prezenta niciun 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 (01.01.2025 – 31.12.2025), numărul mediu de salariați ai societății a fost de 58 de persoane. O parte dintre acești angajați au avut contractul de muncă suspendat, aflându-se în concediu medical sau în concediu fără plată.

Cheltuielile cu salariile, bonificațiile și bonusurile acordate salariaților, precum și contribuțiile obligatorii aferente acestora pentru anul 2025 au fost în valoare de 4.580.593,00 lei, repartizate pe centre de cost după cum este prezentat în tabelul următor:

Punct de lucru	Cheltuieli de personal (lei)
Alexandru cel Bun	716.042,50
Nicolina	683.356,00
Piața Sudului (CUG)	578.754,50
Independenței	185.891,50
Hala Centrală	187.729,00
Dacia	0,00
Păcurari	0,00
Bazar – Baza Hipică	215.935,50
Târg Auto	42.757,50
Talcioc	59.434,00
Târg Cherestea	69.342,50
Administrativ	1.844.350,00
TOTAL	4.580.593,00

Cheltuielile aferente contractului de mandat al Directorului General și ale altor organe de conducere și control sunt prezentate după cum urmează:

- **Cheltuieli totale:** 582.090,00 lei

a) pentru directori / directorat: 219.090,00 lei

b) pentru Consiliul de Administrație: 363.000,00 lei

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 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 387 din 07.05.2018, S.C. ECOPIAȚA S.A. dispune de un sistem de control intern managerial a cărui concepere și aplicare permite conducerii și Consiliului de Administrație să furnizeze o asigurare rezonabilă că fondurile 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) Realizarea inventarierii situațiilor care pot conduce la discontinuități în activitățile desfășurate în cadrul birourilor, serviciilor, compartimentelor și punctelor de lucru ale societății;
- b) Întocmirea Planului de continuitate a activității, care conține măsuri specifice pentru prevenirea apariției situațiilor de discontinuitate;
- c) Revizuirea fiecărui standard ce intră în componența sistemului de control intern managerial, în vederea asigurării conformității cu dispozițiile legale și cu recomandările de bună practică;
- d) Reanalizarea graficelor privind circuitul documentelor la nivelul fiecărui serviciu și compartiment;
- e) Monitorizarea continuă a sistemului de control intern managerial;

- f) Elaborarea de noi proceduri de sistem și proceduri operaționale;
- g) Actualizarea și revizuirea procedurilor de sistem și a celor operaționale, acolo unde dinamica activității a impus acest lucru;
- h) Implementarea și actualizarea măsurilor specifice Strategiei Naționale Anticorupție (SNA) în cadrul societății;
- i) Realizarea delegărilor de competență în conformitate cu atribuțiile și fișele de post ale fiecărui angajat;
- j) Întocmirea și urmărirea Programului de dezvoltare a sistemului de control intern managerial al societății pentru anul 2025;
- k) Revizuirea riscurilor identificate la nivelul fiecărui serviciu și actualizarea Registrului de riscuri al societății;
- l) Elaborarea și aplicarea chestionarelor de autoevaluare în cadrul fiecărui compartiment funcțional.

2.8. Diagnostic financiar

Societatea întocmește situațiile financiare anuale în conformitate cu Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, și cu 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 în conformitate cu cadrul legal și cu 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 2025, Bugetul de Venituri și Cheltuieli al S.C. ECOPIAȚA S.A. a fost aprobat în cadrul Consiliului Local al Municipiului Iași prin Hotărârea nr.135 din data de 28.04.2025.

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 către Directorul General și de către șefii compartimentelor funcționale.

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

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

Performanța operațională s-a realizat prin:

- planificarea și realizarea mentenanței bunurilor mobile și imobile aflate în administrare;
- planificarea și urmărirea bugetară la nivel detaliat;
- optimizarea fluxurilor informaționale;
- motivarea adecvată a personalului și 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 materializare și a impactului 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 este prezentată în anexa 1 la prezentul raport (tabelul de la paginile 4–9 din raportul lunar al Consiliului de Administrație).

4.2. Indicatori și criterii de performanță

Indicatorii și criteriile de performanță pentru administratorii neexecutivi (contract de mandat – exercițiul financiar 2025) sunt prezentați în următorul tabel:

Nr. crt.	Indicator	Pondere	U.M	Nivel planificat		Nivel Realizat	Procent realizat	Procent maxim, cf. HG 639/2023	Coeficient realizari
				2025					
0	1	2	3	4		5	6 = 4/5 sau 5/4		7 = 2*6
1	Rata cheltuielilor de capital	0,1	%	≥	1,3	8,61	662,58	100	10
2	Rata lichiditatii curente	0,05	nr.	≥	1,7	3,31	194,74	100	5
3	Levier	0,1	nr.	<	1	0,34	290,23	100	10
4	Rata de rotatie a creanțelor	0,1	%	>	11,56	19,79	171,2	100	10
5	Rentabilitatea capitalului propriu (ROE)	0,1	%	≥	3,42	37,48	1.095,99	150	15
6	Rata de plata a dividendelor	0,1	%	≥	50	50	100	100	10
7	Nr. de angajati cu echivalentul norma intreaga	0,05	nr.	>	50	61,35	122,71	100	5
8	Frecventa totala a vatamarilor inregistrate	0,1	nr.	≤	0	0	100	100	10
9	Consum de energie	0,1	%	≥	2,1	2,85	135,93	100	10
10	Rata membrilor independenti in Consiliul de Administratie	0,1	nr.	≥	60	100	166,67	100	10
11	Numarul de reuniuni ale Consiliului de Administratie	0,1	%	≥	12	27	225	100	10
TOTAL		1	-		-	-	-		105

PREȘEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE,

Dna. PODIANU VIVIANA

MEMBRII CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE:

- DI. AFRĂSINEI MIHAI-BOGDAN _____
- DI. FLUTUR SORIN-GEORGEL _____
- DI. MÎNDRILĂ NICOLAIE _____
- DI. RACOȚI ANDREI _____