



S.C. ECOPIAȚA S.A.

Nr. ord. Reg. Com.: J2010001092223, CUI : 27272228

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

Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026

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:	Tiron Vasile
Anul fondării:	2010
Înregistrat la Registrul Comerțului:	J2010001092223
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 Iași 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 30.06.2026

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 Martie 2025 a fost actualizat în conformitate cu prevederile art.204, alin.4, din Legea nr. 31/1990, modificată și republicată, Actul Constitutiv al S.C. ECOPIAȚA S.A, cuprinsă în hotărârea A.G.A. nr. 87/27.02.2025 și înscrisă în Registrul Comerțului în baza încheierii nr. 229585 la data de 14.03.2025.

1.3. Organizare și funcționare

S.C. ECOPIAȚA S.A. are ca principal obiectiv asigurarea unui cadru organizat, salubru și controlabil pentru aprovizionarea cetățenilor cu produse de strictă necesitate - în principal fructe și legume proaspete. Activitatea principală este conform codului CAEN 6820 “ Închirierea și subînchirierea de bunuri imobiliare proprii sau închiriate ”.

Până în luna octombrie a anului 2014, societatea a administrat o suprafață de aproximativ 74.943 mp din teritoriul Municipiului Iași, cuprinzând piețele agroalimentare, târgurile de bunuri de consum (bazar, talcioc, târg de mașini, târg de cherestea, obor) precum și spațiile de cazare din cadrul Hotelului Municipal.

Prin Hotărârea de Consiliul Local nr. 323 din 29.10.2014, s-a aprobat trecerea din exploatarea S.C. ECOPIAȚA S.A. în administrarea directă a D.A.P.P.P. a terenului în suprafață de 7.334 mp, aferent oborului de vite. Prin urmare, suprafața administrată de societate s-a modificat în mod corespunzător, începând cu data de 29.10.2014 aceasta fiind de 67.609 mp.

Potrivit Hotărârii Consiliului Local nr. 519 din 29 noiembrie 2017 prin care s-a aprobat modificarea Contractului de delegare a gestiunii prin concesiune a serviciului de utilitate publică nr. 78117/01.09.2010 încheiat cu S.C. Ecopiața S.A., Piața Agroalimentară Tătărași Sud, în suprafață de 5.091,31 mp și Piața Agroalimentară Podul de Piatră, în suprafață de 2.531,27 mp,

Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026
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 30.06.2026, 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 2026 Bugetul de venituri și cheltuieli al S.C. Ecopiata S.A., a fost aprobat în cadrul Consiliului Local al Municipiului Iași prin Hotărârea nr. 244 din 23 Iunie 2026.

În perioada ianuarie - decembrie 2026, veniturile totale au fost realizate în proporție de 95,73% față de veniturile estimate.

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

Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026
activităților desfășurate în piețe și a numărului mare de consumatori finali care frecventează zona piețelor, astfel încât spațiile și terenurile avute în administrare sunt atractive pentru comercianți, fapt demonstrat de gradul mare de dare în folosință a spațiilor și terenurilor, dar și de gradul mare de ocupare a piețelor în sezoanele de activitate.

Pentru buna desfășurare a activității, colaborarea cu furnizorii și clienții este esențială, astfel încât în structura organizatorică a societății sunt prevăzute compartimente distincte care asigură relația cu aceștia. Activitatea de achiziții se ghidează după principiul cost-beneficiu, urmărindu-se ca produsele achiziționate și serviciile contractate să asigure necesarul optim de bunuri și servicii la calitatea solicitată și la preturi competitive.

Tarifele practicate sunt aprobate de către Consiliul Local al Municipiului Iași, pentru anumite categorii de tarife Consiliul de Administrație putând să acorde, în funcție de necesități, reduceri tarifare.

2.6. Analiza organizațională și a resurselor umane

Societatea este condusă de Consiliul de Administrație, format din 5 membri. Actualul Consiliu de Administrație a fost desemnat conform prevederilor O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța 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. Racoti Andrei.

Directorul General a fost numit prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 18/01.08.2025.

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.

Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026

Structura personalului la data de 31.12.2025 este următoarea:

- *pe specialități:*
 - studii superioare economice – 3
 - studii superioare tehnice - 1
 - studii superioare juridice - 3
 - alte studii superioare - 4
 - alte studii medii - 1
 - muncitori calificați - 19
 - muncitori necalificați – 29

- *pe categorii de studii:*
 - studii superioare - 11
 - studii medii - 20
 - necalificați - 29

- *pe funcții:*
 - direct productivi- 49
 - personal tesa - 11

- *pe categorii de vârstă:*
 - 30-39 ani – 3
 - 40-49 ani – 14
 - 50-59 ani – 38
 - 60-65 ani – 5

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:

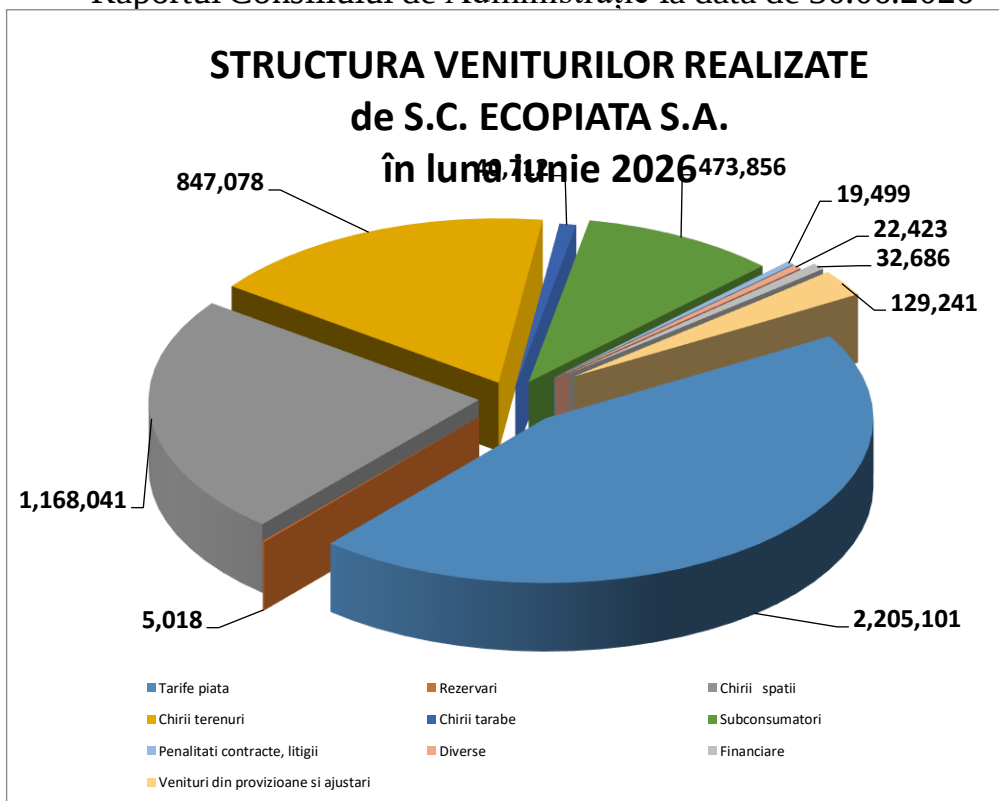
- darea în folosință a bunurilor imobile avute în administrare către agenții

Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026
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 2026, veniturile totale au fost realizate în proporție de 95,73 % față de veniturile estimate. Evoluția pe categorii de venituri prevăzute în Bugetul de venituri și cheltuieli, față de finalul lunii mai este următoarea :

Categorie venit	01.01.2026 - 31.05.2026		01.01.2026 - 30.06.2026	
	Valoare	Grad realizare	Valoare	Grad realizare
Venituri totale	3.969.937	97,72	4.814.415	95,73
Venituri din vânzarea produselor	441	52,86	563	37,50
Veniturile din servicii prestate	1.767.949	91,21	2.226.311	94,74
Venituri din redevențe și chirii	1.699.063	108,45	2.055.832	104,52
Alte venituri (refacturare utilități subconsumatori, taxe locale)	454.600	91,99	473.856	73,75
Subvenții de exploatare	0,00	0,00	0,00	0,00
Alte venituri din exploatare (penalități de întârziere și venituri din litigii)	19.872	47,69	25.167	68,02
Venituri financiare	28.012	134,46	32.686	105,44

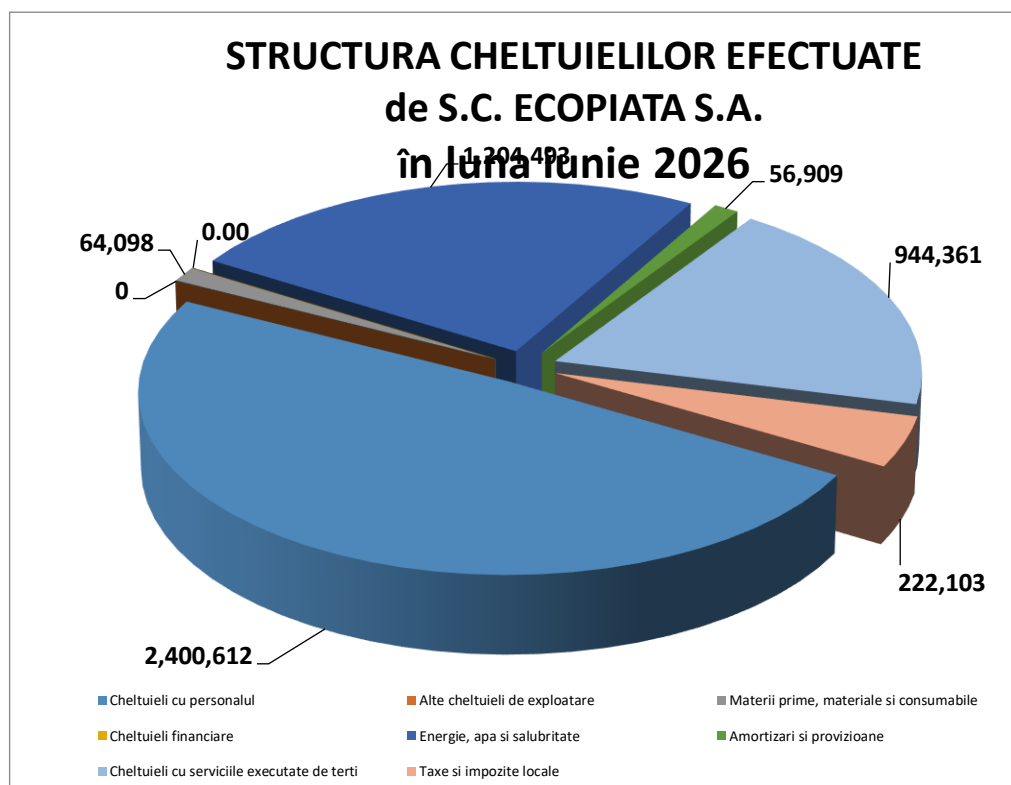


Venituri	Ianuarie - iunie 2026	
	Valoare indicator (lei)	Pondere în total venituri (%)
Cifra de afaceri se compune din :	4.762.230	96,33
- Chirii tarabe	40.712	0,82
- Chirii spații	1.168.041	23,63
- Chirii terenuri	847.078	17,13
- Tarife piață	2.205.101	44,60
- Rezervări	5.018	0,10
- Prestări servicii diverse	22.423	0,45
- Recuperări subconsumatori	473.856	9,59
Alte venituri:	181.425	3,67
- Penalități contracte	19.499	0,39
- Venituri din provizioane	129.241	2,61
- Venituri financiare	32.686	0,66
TOTAL Venituri	4.943.655	-

Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026

În ceea ce privește cheltuielile totale, în perioada ianuarie - iunie 2026, acestea au fost efectuate în proporție de 96,15 % 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	01.01.2026 - 31.05.2026		01.01.2026 - 30.06.2026	
	Valoare	Grad realizare	Valoare	Grad realizare
Cheltuieli totale	3.940.492	99,03	4.763.336	96,15
Cheltuieli cu bunuri și servicii	1.747.742	105,90	2.187.916	100,64
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	199.112	95,57	247.139	89,87
Cheltuieli cu personalul	1.991.330	98,36	2.400.612	89,04
Alte cheltuieli de exploatare	2.307	2,41	-72.331	62,13



Au fost înregistrate depășiri la cheltuieli privind energia și apa, unde procentul de realizare a fost de 115,54 % (depășire netă de 161.992,69 lei) și la cheltuieli cu salubritatea, unde procentul de realizare a fost de 112,40 % (depășire netă de 83.693,46 lei).

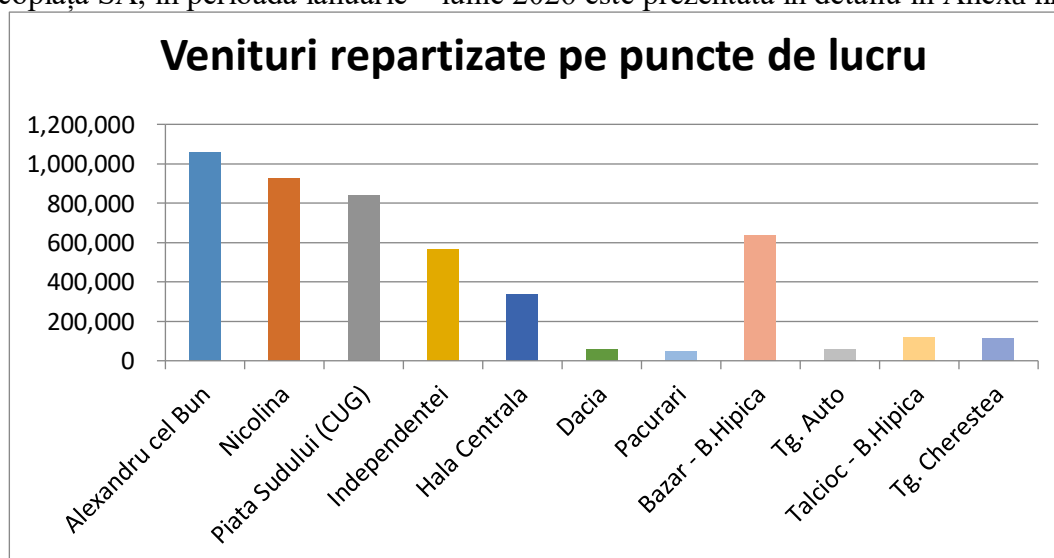
Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026

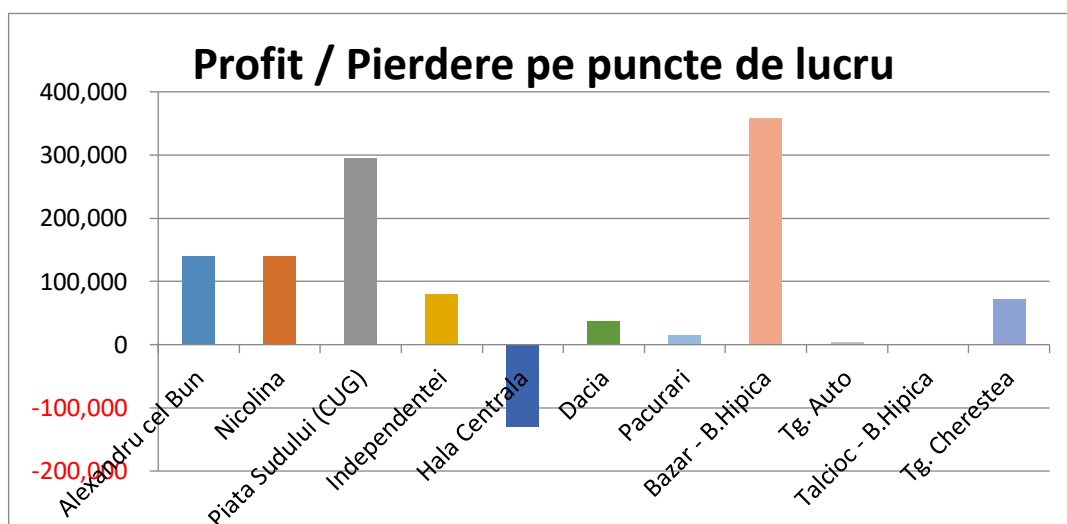
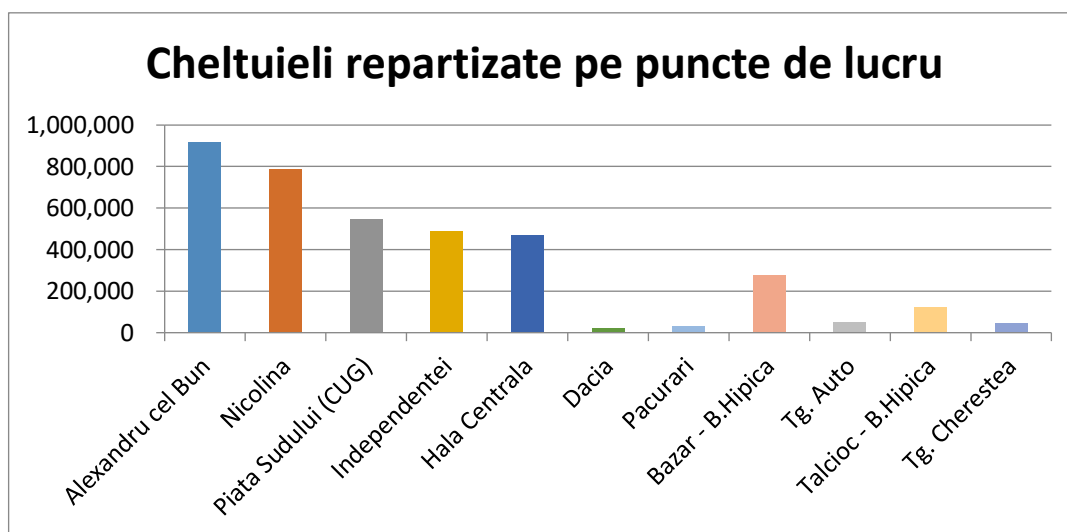
Cheltuieli	Ianuarie - iunie 2026	
	Valoare indicator (lei)	Pondere în total cheltuieli (%)
Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	47.999	0,98
Alte cheltuieli materiale (achiziții obiecte inventar)	16.100	0,33
Cheltuieli cu energia și apa	1.204.493	24,62
Cheltuieli cu personalul, din care:	2.400.612	49,07
- salarii brute	1.878.346	38,39
Cheltuieli cu amortizările, provizioanele și ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare	56.909	1,16
Alte cheltuieli de exploatare, din care:	1.166.464	23,84
- cheltuieli privind prestațiile externe	944.361	19,30
- taxe și impozite locale	222.103	4,54
- alte cheltuieli	0	0,00
Total cheltuieli de exploatare	4.892.577	100,00
Total cheltuieli financiare	0	-
TOTAL Cheltuieli	4.892.577	100,00

Gradul de realizare al indicatorilor prevăzuți în bugetul de venituri și cheltuieli al SC Ecopiața SA, pentru perioada ianuarie - iunie 2026 este prezentat în detaliu în Anexa nr. 1.

Comparația detaliată, față de intervalul ianuarie - iunie 2025, 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 2026 este prezentată în detaliu în Anexa nr. 3.





Rezultatul brut realizat de SC Ecopiata SA, la finalul lunii iunie 2026, este de 51.078,62 lei, față de 75.000 lei, cât a fost estimat în Bugetul de venituri și cheltuieli aprobat pentru anul 2026.

2.7.1. Analiza administrării spațiilor și terenurilor

La 31.12.2025 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	67	0		

Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026

2	Nicolina	7	0	40	0		
3	Independenței	6	3	1	0		
4	Hala Centrală	24	5	1	0		
5	CUG	0	0	5	0		
6	Dacia	0	0	11	0		
7	Talcioac	2	0	0	0		
8	Bazar	0	0	4	2	208	22
	TOTAL	46	8	129	2	208	22

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.	ACB SP	Luci Măcelaru S.R.L.	ACB	S18	25.320	195.00
2.	NIC SP	Biamadi Trio S.R.L.	NIC	NS3	25.080	170.00
3.	ACB SP	Agropan Impex S.R.L.	ACB	S79	59.640	144.00
4.	HC SP	Agropan Impex S.R.L.	HC	S23	32.340	112.00
5.	ACB SP	S.C. D.L.L. Company S.R.L	ACB	S7	20.200	94.59
6.	NIC SP	S.C. Fito-Sem S.R.L.	NIC	S4	25.00	89.34
7.	NIC SP	Rompescaris S.R.L.	NIC	NS6	63.880	89.00
8.	HC SP	Gherman Florin I.F.	HC	S17	27.310	88.28
9.	ACB SP	S.C. Orson Com S.R.L	ACB	S1	20.960	83.03
10.	HC SP	S.C. D.L.L. Company S.R.L	HC	S18	27.310	79.88

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

Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026

Nr. crt.	Nr. contract	Client	Punct de lucru	Suprafață	Pret mp/lună
1	ACB TE	S.C. Mada Impuls S.R.L.	ACB	2.250	138.73
2	ACB TE	S.C. Alin Petro JR S.R.L	ACB	2.250	133.48
3	ACB TE	Sarambei Vasile I.F.	ACB	2.250	126.12
4	NIC TE	S.C. Prod Agro Com S.R.L	NIC	2.250	122.97
5	ACB TE	S.C. Slobodeanu Gina II	ACB	2.250	119.81
6	ACB TE	Turcanu Tatiana I.F.	ACB	2.250	116.66
7	ACB TE	Unycoo S.R.L.	ACB	2.250	116.66
8	ACB TE	Tranz Best Cătălin S.R.L.	ACB	2.250	114.56
9	ACB TE	S.C. Slobodeanu Gina II	ACB	2.250	111.41
10	ACB TE	Dascălu Alexandra Elena II	ACB	2.250	110.36

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. 167 din 30 Aprilie 2026 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 01.01.2026 – 30.06.2026 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	4	30.01.2026 03.03.2026 23.04.2026 09.06.2026
2.	Bazar	Teren nr. 2 – 20 mp	4	30.01.2026 03.03.2026 23.04.2026 09.06.2026

Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026

3.	Targ Auto	Teren 1 – 80,4 mp	4	30.01.2026 03.03.2026 23.04.2026 09.06.2026
4.	Piata Dacia	Teren 1 – 150 mp	1	30.01.2026
5.	Piața Independenței	SP 1 – 5,87 mp	4	30.01.2026 03.03.2026 23.04.2026 09.06.2026
6.	Piața Independenței	SP 11 – 20,93 mp	4	30.01.2026 03.03.2026 23.04.2026 09.06.2026
7.	Piața Independenței	SP – 479,20 mp Demisol	4	30.01.2026 03.03.2026 23.04.2026 09.06.2026
8.	Piața Independenței	SP 2 – 17,80 mp	1	30.01.2026 FABRICA DE CARNE MORANDI SRL 58 LEI/MP
9.	Piața Hala Centrală	SP 25 – 30,00 mp	1	30.01.2026 COMPANIA DE ACHIZITII SRL 55 LEI/MP
10.	Piața Hala Centrală	SP 6 – 28,65 mp	3	30.01.2026 03.03.2026 23.04.2026
11.	Piața Hala Centrală	SP 9 – 28,65 mp	3	30.01.2026 03.03.2026 23.04.2026
12.	Piața Hala Centrală	SP 23 – 32,34 mp	1	30.01.2026 AGROPAN IMPEX SRL 112 LEI / MP
13.	Piața Nicolina	NS 3 – 25,08 mp	4	30.01.2026 ACVACOM SRL 421 lei/mp 03.03.2026 CARMANGERIA TRADITIONALA SRL 375 LEI/MP 23.04.2026 AUTO FANY BIS SRL 410 LEI/MP 09.06.2026 BIAMADI TRIO SRL

Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026

				170 LEI/MP
14.	Piata Alexandru cel Bun	SP 18 – 25,32 mp	1	03.03.2026 LUCI MACELARU SRL 195 LEI/MP
15.	Piata Alexandru cel Bun	SP 79 – 59,64 mp	1	03.03.2026 AGROPAN IMPEX SRL 144 LEI/MP
16.	Piata Pacurari	Teren 1 – 12 mp	1	09.06.2026 GBH EXTRA COOL STORAGE SRL 49 LEI/MP

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 2026, având o valoare totală 460.000 lei, a fost aprobată în cadrul H.C.L nr. 244 din 30 Iunie 2026.

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 (01.01.2026 – 30.06.2026), numărul mediu de salariați ai societății a fost de 57 de persoane. O parte dintre acești angajați au avut contractul de muncă suspendat, ei aflându-se în concediu medical.

Cheltuielile cu salariile, bonificațiile și bonusurile acordate salariaților, precum și contribuțiile obligatorii aferente acestora au fost în valoare de 2 400 612.00 lei, repartizate pe centre

Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026
de cost după cum este prezentat în tabelul următor:

Punct de lucru	Cheltuieli personal
Alexandru cel Bun	327,809,00
Nicolina	348.079,00
Piata Sudului (CUG)	248.491,00
Independentei	95.154,00
Hala Centrala	113.719,00
Dacia	0,00
Păcurari	0,00
Bazar – Baza Hipica	124.135,00
Tg.Auto	42.198,50
Talcioc	63.093,00
Tg.Cherestea	34.403,00
Administrativ	967.531,00
TOTAL	2 400 612.00

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

Cheltuieli totale	303.400,00
a) pentru directori / directorat	121.900
b) pentru consiliul de administrație/ consiliul de supraveghere	181.500

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 :

Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026

- 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 (în lucru), 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.
- 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;

Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026

- 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 2026;
- 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.

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 2026 Bugetul de venituri si cheltuieli al S.C. Ecopiata S.A., a fost aprobat in cadrul Consiliului Local al Municipiului Iași prin Hotararea nr. 244 din 23 Iunie 2026.

Capitolul III Analiza strategiei de firmă și rezultatele

Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026 **aplicării acesteia**

Societatea este administrată în prezent în sistem unitar de către un Consiliu de Administrație format din 5 membri. Conducerea executivă este realizată de directorul general și de către șefii compartimentelor funcționale.

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

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

Performanța operațională s-a realizat prin:

- realizarea și planificarea mentenanței bunurilor mobile și imobile avute în administrare;
- planificarea și urmărirea bugetară la nivel detaliat;
- optimizarea fluxurilor informaționale;
- motivarea adecvată a personalului, recunoașterea performanțelor.

Societatea a avut în vedere implementarea sau revizuirea unor instrumente de management strategic care să susțină realizarea cu succes a proiectelor și o comunicare eficientă între departamentele funcționale.

Astfel de instrumente sunt:

- managementul riscurilor;
- proceduri și planuri de comunicare;
- rapoarte periodice către conducere.

Managementul riscurilor a vizat :

- nominalizarea unui responsabil cu evidența și actualizarea periodică a riscurilor identificate;
- identificarea riscurilor potențiale, evaluarea probabilității de realizare și impactul acestora asupra activității societății;
- întocmirea unui registru al riscurilor care să descrie riscurile identificate precum și probabilitatea realizării, impactul acestora și măsurile preventive;
- actualizarea registrului de riscuri ori de câte ori se identifică noi riscuri sau se

Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026
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 30.06.2025 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 30.06.2026 sunt prezentate în următorul tabel:

Nr. crt.	Indicator	Pondere	U.M	Nivel planificat		Nivel Realizat	Procent realizat	Procent maxim, cf. HG 639/2023	Coeficient realizari
				Trim II. 2026		Trim II. 2026			
0	1	2	3	4		5	6 = 4/5 sau 5/4		7 = 2*6
1	Rata cheltuielilor de capital	0,1	%	≥	1,3	2,09	160,5	100	10
2	Rata lichiditatii curente	0,05	nr.	≥	1,7	2,11	124,22	100	5
3	Levier	0,1	nr.	<	1	0,46	219,12	100	10
4	Rata de rotatie a creanțelor	0,1	%	>	11,56	13,36	115,59	100	10
5	Rentabilitatea capitalului propriu (ROE)	0,1	%	≥	3,42	3,36	98,25	98,25	9,82
6	Rata de plata a dividendelor	0,1	%	≥	50	0	0	0	0
7	Nr. de angajati cu echivalentul norma intreaga	0,05	nr.	>	50	59,68	119,36	100	5
8	Frecventa totala a vatamarilor inregistrate	0,1	nr.	≤	0	0	100	100	10
9	Consum de energie	0,1	%	≥	2,1	2,31	109,91	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	%	≥	6	9	150	100	10
TOTAL		1	-		-	-	-		89,82



Raportul Consiliului de Administrație la data de 30.06.2026
PRESEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE,

Dna. PODIANU VIVIANA

MEMBRII

CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE,

DL. AFRĂSINEI MIHAI - BOGDAN

DL. FLUTUR SORIN - GEORGEL

DL. MÎNDRILĂ NICOLAIE

DL. RACOȚI ANDREI
