RAPORT DE ACTIVITATE

Director S.C. ECOPIAȚA S.A.
Aferent trimestrului al treilea al anului 2026
(01.07.2026 – 30.09.2026)

S.C. ECOPIAŢA S.A.

- **Nr. ord. Reg. Com.:** J2010001092223
- **CUI:** 27272228
- **Adresă:** Iaşi, str. Anastasie Panu nr. 48, Judeţul Iaşi

Cuprins

- **Capitolul I:** Prezentarea societăţii
    - 1.1. Profilul societății
    - 1.2. Istoria dezvoltării
    - 1.3. Organizare și funcţionare
- **Capitolul II:** Activitatea desfășurată
    - 2.1. Activitatea de exploatare
    - 2.2. Activitatea de investiţii
    - 2.3. Activitatea de resurse juridice
    - 2.4. Activitatea de resurse umane
    - 2.5. Activitatea de control intern managerial
    - 2.6. Activitatea privind licitațiile
- **Capitolul III:** Performanţele financiare ale societăţii
- **Capitolul IV:** Obiective și criterii de performanţă

Capitolul I. Prezentarea societăţii

1.1. Profilul societății

- **Denumirea companiei: 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
- **Înregistrare la Registrul Comerțului:** J2010001092223
- **Cod fiscal:** RO27272228
- **Capital social:** 90.000 lei
- **Acționar unic:** Municipiul Iași

Înfiinţată în baza Legii nr. 215/2001 privind administraţia publică locală (republicată, cu modificările şi completările ulterioare), a Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Iași nr. 261/28.07.2010, **S.C. ECOPIAŢA S.A.** funcţionează ca societate pe acţiuni, fiind o persoană juridică română cu capital social ce aparţine integral Municipiului Iași. Societatea îşi desfăşoară activitatea în conformitate cu prevederile legilor române și ale actului constitutiv.

1.2. Istoria dezvoltării

S.C. ECOPIAȚA S.A. a fost înființată ca urmare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Iași, fiind succesoarea fostei Direcții Piețe din cadrul Primăriei Municipiului Iași.

Inițial, Direcția Piețe a fost înființată prin Hotărârea Consiliului Municipal Iași nr. 8/27.06.1996, în baza Hotărârii Guvernului nr. 19/17.01.1996 privind Regulamentul-cadru de organizare și funcționare a piețelor, târgurilor și oboarelor, funcționând ca Serviciu Public de administrare a Piețelor, Târgurilor, Oboarelor şi Bazarului de pe raza Municipiului Iaşi. Începând cu februarie 1997 și până în 1998, odată cu apariția Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, structura a fost înglobată în Direcția Patrimoniu.

Din 1999 și până în 2010, a funcționat ca direcție în cadrul Primăriei Municipiului Iași sub denumirea de Direcția Piețe, având în componența sa Serviciul Administraţie Piețe şi Biroul Tehnic-Administrativ. În luna

august 2010 s-a înfiinţat structura actuală, **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 integral activitatea fostei direcții.

În luna martie 2025, Actul Constitutiv al **S.C. ECOPIAȚA S.A.** a fost actualizat în conformitate cu prevederile art. 204, alin. 4 din Legea nr. 31/1990 (modificată și republicată), prin hotărârea A.G.A. nr. 87/27.02.2025 și înscris în Registrul Comerțului în baza încheierii nr. 229585 din data de 14.03.2025.

1.3. Organizare și funcţionare

S.C. ECOPIAŢA 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 înregistrată conform **codului CAEN 6820: *„Închirierea şi subînchirierea de bunuri imobiliare proprii sau închiriate”*.**

Evoluția suprafeței administrate:

- **Până în octombrie 2014:** Societatea a administrat o suprafaţă de aproximativ 74.943 mp din teritoriul Municipiului Iaşi (pieţe agroalimentare, bazar, talcioc, târg de maşini, târg de cherestea, obor şi spaţiile de cazare din cadrul Hotelului Municipal).
- **29.10.2014 (H.C.L. nr. 323):** S-a aprobat trecerea terenului de 7.334 mp (aferent oborului de vite) în administrarea directă a D.A.P.P.P., suprafața totală reducându-se la **67.609 mp**.
- **29.11.2017 (H.C.L. nr. 519):** Piața Agroalimentară Tătărași Sud (5.091,31 mp) și Piața Agroalimentară Podul de Piatră (2.531,27 mp) au trecut în administrarea Direcției Exploatare Patrimoniu.
- **30.05.2018 (H.C.L. nr. 229):** Imobilul Hotel Municipal (construcție și teren aferent) din Bld. Independenței a fost predat pe bază de proces-verbal către Direcția Exploatare Patrimoniu.
- **27.03.2024 (H.C.L. nr. 122):** S-a aprobat preluarea în administrare a unei suprafețe de teren de 7.032,61 mp situată în Bld. Poitiers nr. 93, în scopul exploatării sale profitabile.

Structura patrimoniului actual:

1. **Pieţele agroalimentare (35.500,42 mp):** Reprezintă cea mai mare pondere din teren. În incinta acestora funcţionează 170 de societăţi comerciale în spaţii special amenajate, iar pe platforme sunt amplasate aproximativ 1.250 de tarabe sectorizate pe grupe de produse, puse la dispoziţia producătorilor agricoli şi comercianţilor. Toate piețele funcționează conform H.G. nr. 348/2004,

asigurând utilități, depozite, birouri administrative, laboratoare sanitar-veterinare, parcări și puncte de colectare a deșeurilor.

2. **Târgurile (24.486 mp):** Cuprind 4 puncte de lucru: Târgul de maşini, Târgul de cherestea, Talciocul și Bazarul (Baza Hipică).

3. **Bazarul (11.413 mp):** Dispune de 208 standuri comerciale pentru bunuri de larg consum, 4 locuri pentru rulote de alimentaţie publică, birou administrativ, toaletă publică și racordare la utilități.

La data de **30.06.2026**, societatea era compusă din **12 puncte de lucru**, dintre care 7 pieţe agroalimentare (Alexandru cel Bun, Nicolina, Independenţei, Hala Centrală, Dacia, Sudului, Păcurari), 4 târguri (Târgul de maşini, Târgul de cherestea, Talcioc, Bazar - Baza Hipică) şi sectorul Administrativ.

Capitolul II. Activitatea desfășurată

2.1. Activitatea de exploatare

În perioada de referinţă, întreaga activitate a societății a fost direcţionată către asigurarea serviciilor publice de întreținere, administrare și exploatare a punctelor de lucru din subordine.

La data de 30.09.2026, **S.C. ECOPIAŢA S.A.** avea încheiate **405 contracte** de dare în folosință a spaţiilor comerciale şi a terenurilor, distribuite astfel:

- **Piaţa Alexandru cel Bun:** 8 contracte utilizare spaţiu, 67 contracte utilizare teren, 7 contracte utilizare platou.
- **Piața Sudului:** 5 contracte utilizare teren, 8 contracte platou.
- **Piața Hala Centrală:** 24 contracte utilizare spaţiu, 1 contract utilizare teren.
- **Piața Independenței:** 3 contracte utilizare spaţiu, 1 contract utilizare teren, 7 contracte tarabe flori, 1 contract platou.
- **Piața Nicolina:** 7 contracte utilizare spaţiu, 40 contracte utilizare teren, 1 contract platou.
- **Piaţa Dacia:** 11 contracte utilizare teren, 1 contract platou.
- **Piața Păcurari:** 1 contract utilizare teren, 1 contract platou.
- **Bazar:** 2 contracte utilizare teren, 187 contracte utilizare stand, 30 contracte utilizare platou.
- **Talcioc Baza Hipică:** 2 contracte utilizare spațiu.

Situația spațiilor libere (neocupate) la 30.09.2026:

Din totalul de 434 de spații, terenuri și standuri disponibile, 415 erau ocupate și **19 erau libere**, distribuite astfel:

- 3 spaţii comerciale la Piaţa Independenţei
- 15 de standuri libere şi 2 terenuri la Bazar
- 1 teren la Târgul Auto

Pe lângă activitatea de închiriere, societatea a efectuat constant lucrări curente de întreţinere şi reparaţii în punctele de lucru.

2.2. Activitatea de investiţii

Lista de investiţii pentru anul 2026, cu o valoare totală de **460.000 lei**, a fost aprobată prin H.C.L. nr. 244 din 30 iunie 2026.

2.3. Activitatea de natură juridică

Activitatea juridică are un rol decisiv în monitorizarea obligațiilor contractuale asumate față de terți și în asigurarea suportului legal pentru buna funcționare a societății. Contractele pentru spațiile și tarabele date în folosință sunt semnate pe perioade determinate, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional.

În perioada de referinţă, s-au întreprins următoarele măsuri de recuperare a creanțelor:

- **Măsuri cu caracter necontencios:** Emiterea de somații de plată, contactarea telefonică a debitorilor și încheierea de angajamente de plată pentru recuperarea rapidă a sumelor restante.
- **Măsuri cu caracter contencios:** Formularea de cereri de executare silită.

2.4. Activitatea de resurse umane

Politica de resurse umane tratează fiecare salariat ca pe o individualitate distinctă. Sarcinile din fișa postului sunt evaluate şi analizate anual, fiind echilibrate cantitativ pentru a elimina riscurile legate de calitatea muncii.

- In intervalul 01.07.2026 – 30.09.2026, **numărul mediu de salariați** a fost de **56 de persoane**.
- Nu există contracte de muncă suspendate prin acte administrative, cu excepția salariaților aflați în concedii medicale.
- **Cheltuielile totale de personal** (salarii, bonificații, bonusuri și contribuții obligatorii) pentru trimestrul III al anului 2026 au fost în valoare de **3.579.346,00 lei**, repartizate pe centre de cost astfel:

Punct de lucru	Cheltuieli de personal (lei)
Alexandru cel Bun	508.166,00
Nicolina	551.382,00
Piața Sudului (CUG)	369.205,00
Independenței	141.817,00
Hala Centrală	174.295,00
Dacia	0
Păcurari	0
Bazar – Baza Hipică	175.180,00
Târg Auto	57.560,00
Talcioc	93.891,00
Târg Cherestea	51.208,00
Administrativ	1.456.642,00
TOTAL	**3.579.346,00**

2.5. Activitatea de control intern managerial

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 600/2018 emis de Secretariatul General al Guvernului pentru aprobarea Codului controlului intern managerial al entităților publice, S.C. ECOPIAŢA S.A. dispune de un sistem propriu de control. Acesta permite conducerii și Consiliului de Administraţie să ofere o asigurare rezonabilă că fondurile publice au fost utilizate în condiţii de legalitate, regularitate, eficacitate, eficienţă şi economicitate.

În perioada analizată, s-au desfășurat următoarele acțiuni:

- Stabilirea măsurilor de dezvoltare a standardelor de control intern;
- Analiza procedurilor existente și identificarea necesarului de proceduri noi;
- Actualizarea și revizuirea procedurilor de sistem și a celor operaționale;
- Revizuirea standardelor pentru asigurarea conformității cu dispozițiile legale.

2.6. Activitatea privind licitațiile

În perioada 01.07.2026 – 30.09.2026, au fost organizate licitaţii publice pentru alocarea spaţiilor şi terenurilor libere, situația detaliată prezentându-se astfel:

Nr. crt.	Locație	Număr teren / spațiu și suprafață	Număr licitații	Date desfășurare / Câștigător și preț adjudecat
1.	Bazar	Teren nr. 2 – 20 mp	6	30.01.2026 / 03.03.2026 / 23.04.2026 / 09.06.2026 / 30.07.2026/ 24.09.2026
2.	Bazar	Teren nr. 4 – 20 mp	6	30.01.2026 / 03.03.2026 / 23.04.2026 / 09.06.2026 / 30.07.2026 / 24.09.2026
3.	Piața Alexandru cel Bun	SP 18 – 25,32 mp	1	03.03.2026 – LUCI MACELARU SRL (195 lei/mp)
4.	Piața Alexandru cel Bun	SP 79 – 59,64 mp	1	03.03.2026 – AGROPAN IMPEX SRL (144 lei/mp)
5.	Piața Dacia	Teren 1 – 150 mp	1	30.01.2026
6.	Piața Hala Centrală	SP 1 – 28,18 mp	1	30.07.2026 – S.C. MCS FARM STORE SRL – 55 (lei/mp)
7.	Piața Hala Centrală	SP 2 – 28,65 mp	1	30.07.2026 – S.C. MCS FARM STORE SRL – 55 (lei/mp)
8.	Piața Hala Centrală	SP 4 – 28,65 mp	1	30.07.2026 – S.C. MCS FARM STORE SRL – 55 (lei/mp)
9.	Piața Hala Centrală	SP 6 – 28,65 mp	4	30.01.2026 / 03.03.2026 / 23.04.2026 / 11.08.2026 – S.C. MCS FARM STORE SRL – 54 (lei/mp)
10.	Piața Hala Centrală	SP 9 – 28,65 mp	4	30.01.2026 / 03.03.2026 / 23.04.2026 / 11.08.2026 – S.C. MCS FARM STORE SRL – 54 (lei/mp)
11.	Piața Hala Centrală	SP 10 – 37,75 mp	1	24.09.2026 – S.C. MCS FARM STORE SRL – 54 (lei/mp)
12.	Piața Hala Centrală	SP 11 – 38,43 mp	1	30.07.2026 – S.C. MCS FARM STORE SRL – 54 (lei/mp)
13.	Piața Hala Centrală	SP 23 – 32,34 mp	1	30.01.2026 – AGROPAN IMPEX SRL (112 lei/mp)
14.	Piața Hala Centrală	SP 25 – 30,00 mp	1	30.01.2026 – COMPANIA DE ACHIZITII SRL (55 lei/mp)
15.	Piața Independenței	SP – 479,20 mp (Demisol)	6	30.01.2026 / 03.03.2026 / 23.04.2026 / 09.06.2026 / 30.07.2026 / / 24.09.2026
16.	Piața Independenței	SP 1 – 5,87 mp	6	30.01.2026 / 03.03.2026 / 23.04.2026 / 09.06.2026 / 30.07.2026 / 24.09.2026
17.	Piața Independenței	SP 2 – 17,80 mp	1	30.01.2026 – FABRICA DE CARNE MORANDI SRL (58 lei/mp)
18.	Piața Independenței	SP 11 – 20,93 mp	6	30.01.2026 / 03.03.2026 / 23.04.2026 / 09.06.2026 / 30.07.2026 / 24.09.2026
20.	Piața Păcurari	Teren 1 – 12 mp	1	09.06.2026 – GBH EXTRA COOL STORAGE SRL (49 lei/mp)

21.	Târg Auto	Teren 1 – 30 mp	6	30.01.2026 / 03.03.2026 / 23.04.2026 / 09.06.2026 / 30.07.2026 / 24.09.2026

Capitolul III. Performanţele financiare ale societăţii

Situaţia realizării bugetului de venituri şi cheltuieli, precum şi a indicatorilor economico-financiari din trimestrul III al anului 2026 sunt detaliate în **Anexa nr. 1** la prezentul Raport de activitate.

Capitolul IV. Obiective și criterii de performanţă

Situaţia îndeplinirii obiectivelor şi a criteriilor de performanţă stabilite pentru directorul general al **S.C. ECOPIAȚA S.A.** la data de 30.09.2026 se prezintă astfel:

Nr. crt.	Indicator	Pondere	U.M	Nivel planificat Trim II. 2026		Nivel Realizat Trim II. 2026	Procent realizat	Procent maxim, cf. HG 639/2023	Coeficient realizari
0	1	2	3	4		5	6 = 4/5 sau 5/4		7 = 2*6
1	Rata cheltuielilor de capital	0,05	%	≥	1,3	5,69	437,31	100	5
2	Lichiditatea imediata (test acid)	0,05	nr.	≥	1	2,75	275,25	100	5
3	Rata de rotatie a activelor	0,1	nr.	≥	1,5	1,98	131,77	100	10
4	Rentabilitatea capitalului propriu (ROE)	0,1	%	≥	3,42	30,48	891,11	150	15
5	Marja profitului din exploatare	0,1	%	>	2	8,47	423,69	150	15
6	Rata de plata a dividendelor	0,1	%	≥	50	0	0	0	0
7	Numarul de instruiri in materie de siguranta	0,1	nr.	≥	3	3	100	100	10
8	Nr. de angajati cu echivalentul norma intreaga	0,1	nr.	>	50	61,2	122,4	100	10
9	Gradul de utilizare a spatiilor comerciale inchiriate inchise	0,1	%		75	90,48	120,64	100	10
10	Numarul de reuniuni ale Consiliului de Administratie	0,1	nr.	≥	9	16	177,78	100	10
11	Rata de participare la reuniunile Consiliului de Administratie	0,1	%	≥	75	100	133,33	100	10
TOTAL		**1**	**-**		**-**	**-**			

Director General S.C. ECOPIAȚA S.A

Tiron Vasile