

555

23. MAR. 2023

**RAPORT ANUAL
DE EVALUARE A DIRECTORULUI GENERAL**

S.C. TÂRGURI, OBOARE și PIETE S.A.

2022

Componenta Strategică

I. Prezentarea societății S.C TÂRGURI OBOARE PIETE S.A

1.1 Cadrul instituțional și strategic

Până în anul 1992, serviciul public de administrare a piețelor a fost organizat ca și serviciu în cadrul structurii organizatorice a Primăriei Municipiului Arad .

În anul 1992 , prin aplicarea HGR 597/1992, a fost înființată Regia Autonomă de Administrare a Piețelor ,Târgurilor și Oboarelor, care a prestat servicii publice de interes local și care a funcționat sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Arad.

În anul 1995, prin Hotărârea nr.23/1995 și Hotărârea nr.114/1995, Consiliul Local a aprobat înființarea SC TOP SA , prin transformarea regiei autonome în societate pe acțiuni .

Structura acționariatului. În conformitate cu actul constitutiv al societății, SC TOP SA are 67 de acționari înscrși la ORC Arad . Acționarii societății sunt :

Nr.crt	Acționar	Aport capital social	Nr acțiuni	Procent
1	Municipiul Arad	123.190,00	49.276	96,3985%
2	SC Prodpan SRL	2.295,00	918	1,7959%
3	Acționari exclusiv fizice	2.307,50	923	1,8041%

Administratorii societății. Societatea comercială SC TOP SA este administrată de un Consiliul de Administrație alcătuit din 7membri temporari și revocabili reprezentanți ai acționarilor numiți și înlocuiți exclusiv de Adunarea Generală.Consiliul de Administrație are un președinte care nu îndeplinește și funcția de director general.Componenta Consiliului de Administrație este următoarea:

- Barna Iustin Antoniu - membru
- Nini Madalina Gratiana - membru
- Vidac Mile - membru
- Portaru Elena - membru
- Furde Gheorghe - membru
- Ciul Dorina-Maria - membru
- Kranowszky Nagy Andrea Szilvia - membru

SC" TÂRGURI, OBOARE, PIETE" SA funcționează ca persoană juridică română în urma Sentinței civile nr.387 din 19 ianuarie 1996 cu înregistrare la Registrul Comerțului de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a Județului Arad sub nr.J 02/37 din 23 ianuarie 1996.

SC" TÂRGURI, OBOARE, PIETE" SA are ca obiect principal de activitate administrarea piețelor, târgurilor și oboarelor din municipiul Arad, cu întreaga paletă de servicii oferită populației și agenților economici din această activitate. Suprafețele pe

care își desfășoară activitatea sunt concesionate de Consiliul Local al Municipiului Arad cu contractul de concesionare nr.7 din 29.08.2001 cu anexele pentru fiecare piață în parte. De asemenea obiectul de activitate al societății cuprinde prin actul constitutiv și alte activități de perspectivă colaterale obiectului principal.

Zonele publice pentru exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață sunt delimitate, în conformitate cu planurile de urbanism general și se desfășoară în locuri special amenajate, dotate corespunzător specificului fiecărei activități, având asigurate, utilitățile generale: apă, canal, electricitate, gaze, după caz.

Utilizatorii piețelor sunt :

- a. comercianții cu amănuntul, persoanele fizice sau juridice care prestează activitatea de comerț cu amănuntul ;
- b. producătorii agricoli individuali sau societăți agricole cu personalitate juridică sau de industrie alimentară care își comercializează propriile produse agroalimentare și unele produse meșteșugărești ;
- c. agenții economici prestatori de servicii ;
- d. alți potențiali utilizatori care exercită o activitate comercială cu amănuntul potrivit legii

Comerțul în zonele publice poate fi desfășurat în locuri special amenajate sub numele generic de "PIAȚĂ".

Tipurile de piață organizate în zonele publice de pe raza municipiului Arad și administrate de către SC"TOP"SA sunt :

a).Piețe agoalimentare :		
- Piața Catedralei / Piata Mare	S.totală :	8.594 mp / 1159 mp
- Piața Fortuna	S.totală :	801 mp
- Piața Miorița	S.totală :	3.427 mp
- Piața Mihai Viteazul	S.totală :	10.614 mp
- Piata Grădiște	S.totală :	1.158 mp
b).Piețe mixte :		
- Piața Obor	S.totală :	34.732 mp
c).Piata de lemne	S.totală :	18.017 mp

Piețele agroalimentare din administrarea SC"TOP"SA Arad, sunt amplasate și dimensionate în conformitate cu planul urbanistic de zonă sau de detaliu, astfel încât să acopere în cea mai mare măsură necesitățile populației municipiului atât central cât și la periferia orașului.

În funcție de **densitatea populației** pe raza municipiului, piețele aparținând SC"TOP"SA Arad se clasifică după cum urmează :

a).Piețe de tipul I cu peste 500 locuri de vânzare pe platoul pieței:

- Piața Mihai Viteazul ;
- Piața Obor .

b).Piețe de tipul II cu 250 – 500 locuri de vânzare pe platoul pieței :

- Piața Catedralei

c).Piețe de tipul III (de cartier) cu până la 250 de locuri de vânzare pe platoul pieței :

- Piața Fortuna ;
- Piata Mare;

- Piața Miorița.
- Piața Grădiște
- Piața de lemne

Amplasarea piețelor, târgurilor și oboarelor de pe raza municipiului Arad este concepută astfel încât să respecte normele și principiile minime de :

- încadrare în planul urbanistic general și în planul de urbanism zonal ;
- accesul facil al consumatorilor și utilizatorilor în piață;
- asigurarea de legături cu arterele principale de acces;
- rezervarea unui spațiu suficient pentru desfășurarea activității ;
- asigurarea de locuri de parcare pentru autovehicule ;
- păstrarea tradiției și a vadurilor comerciale create în timp pentru acest scop.

Orarul de funcționare a piețelor :

ORARUL DE FUNCȚIONARE

a). Pentru PIETELE AGROALIMENTARE:

Programul de iarnă:		Program de vară :	
(01 octombrie 31 martie)		(01 aprilie – 30 septembrie)	
funcționare	aprovizionare	funcționare	aprovizionare
Luni –Vineri 6,30-17,00	6:30-8:30 și 14:00-15:00	Luni –Vineri 6,00-20,00	6:00-8:30 și 14:00-16:00
Sâmbătă 6,30 – 16,00	6:30-8:30	Sâmbătă 6,00 – 18,00	6:00-8:00
Duminică 6,30 – 12,00.	6:30-8:30	Duminică 6,00 – 13,00.	6:00-8:00
Program sector flori- Piața M.Viteazul : 6,00 – 22,00			

b).Pentru HALA AGROALIMENTARĂ FORTUNA :

Programul de iarnă:		Program de vară :	
(01 octombrie 31 martie)		(01 aprilie – 30 septembrie)	
funcționare	aprovizionare	funcționare	aprovizionare
Luni –Vineri 6,30-19,00	6:30-8:30 și 14:00-15:00	Luni –Vineri 6,00-20,00	6:00-8:00 și 14:00-16:00
Sâmbătă 6,30 - 18,00	6:30-8:30	Sâmbătă 6,00 – 19,00	6:00-8:00
Duminică 6,30 – 14,00.	6:30-8:30	Duminică 6,00 – 15,00	6:00-8:00

c).Pentru piețele de tip OBOR: str.Dr.Aurel Ardelean

Programul de iarnă:		Program de vară :	
(01 octombrie 31 martie)		(01 aprilie – 30 septembrie)	
Luni – Vineri 6,00 – 17,00;		Luni – Vineri 5,00 – 17,00	
Sâmbătă 6,00 – 15,00;		Sâmbătă 6,00 – 17,00	
Duminică 6,00 – 15,00.		Duminică 6,00 – 15,00.	

d). Pentru Piata de lemne

Programul de iarnă: (01 octombrie 31 martie)	Program de vară: (01 aprilie – 30 septembrie)
Luni – Sambata - 6:00 – 18:00	Luni – Sambata - 6:00 – 20:00

Prezentarea de ansamblu al pieței cât și planul acesteia cu elementele solicitate de H.G.nr.348/2004, vor fi afișate la loc vizibil la biroul administrativ al fiecărei piețe.

Piața Catedralei – suprafața totală 8.594 mp, suprafață ocupată de :

- a. 27 spații comerciale
- b. hală agroalimentară – 595 mp (15 buc.vitrine frigorifice ,33 mese din fibră de sticlă și mese beton 2 buc)
- c. sector bazar 67 mese din fibră de sticlă
- d. 173 mese fibra de sticla , 6 buc mese fibra de sticla cu trepte pt. flori - piața ecologică acoperită
- e. 28 mese din fibră de sticlă - piața ecologică descoperită

Piața Mare - suprafața totală 1.159 mp, suprafață ocupată de :

- a. Există două corpuri de clădiri C₁ și C₂. În corpul de clădire C₁ care are parter și etaj se desfășoară activitatea de comercializare a legumelor și fructelor, florilor, produselor nealimentare, produselor de uz gospodăresc. Corpul C₁ este compartimentat și dotat cu mese de fibră de sticlă cu spațiu de depozitare. Pardoseala este din gresie. Corpul C₂ este compus din două spații pentru comercializarea brânzeturilor, două spații pentru comercializarea cărnii și produselor din carne, grup sanitar, boxă produse de curățenie, birou administrație, grup sanitar pentru utilizatorii pieței, spațiu pentru depozitare deșeuri.

Piața Fortuna – suprafața totală 1184 mp, suprafață ocupată de :

- a. 89 mese din fibră de sticlă pentru legume fructe
- b. 5 compartimente pentru produse lactate dotate cu 5 vitrine frigorifice
- c. 2 compartimente pentru carne si mezeluri
- d. 2 compartimente pentru produse alimentare
- e. 4 compartimente pentru paine si produse panificatie
- f. 4 mese speciale de flori

Piața Miorița – suprafața totală 3.427 mp, suprafața ocupată de :

- a. 31 gherete - proprietate chiriași
- b. 2 gheretă -proprietate SC TOP SA (1 gheretea lactate si 1 ghereta spatiu depozitare)
- c. 104 mese din beton armat acoperite
- d. 4 mese in trepte din fibra de sticla pentru flori

Piața Mihai Viteazul – suprafața totală de 10.614 mp, suprafața ocupată de :

- a. Hală agroalimentară :
 - 13 spații comerciale închiriate din care 2 spații in care se comercializeaza paine si paste fainoase;
 - 24 buc. vitrine frigorifice pt. prod. lactate și prod. tradiționale (miere,ouă,salam Nădlac);
 - sector vinuri
- b. Spații perimetrare halei agro 19 spații din care 1 spațiu proprietate privată (SC Minișana SRL) și 2 spații administrate de SC TOP SA (biroul administrativ, biroul DSV)
- c. Spații comerciale în sectorul zarzavat în număr de 10 din care 1 spațiu proprietate privată (SC Guico SRL) și 9 spații închiriate

- d. Sector Bazar Faza I -16 spații comerciale din care 1 spațiu proprietate privată (SC Georgeman SRL)
- e. Sector Bazar Faza II-35 spații comerciale din care 2 spații proprietate privată (SC Armido Com SRL și SC Elada SRL), 3 spații administrate de SC"TOP"SA (magazie, arhivă, sală de ședințe), celelalte fiind închiriate.
- f. Sector zarzavat I- 157 mese acoperite (din beton)
 - 28 mese descoperite (din fibră de sticlă)
- g. Sector zarzavat II - 136 mese acoperite (din beton 2m x1m)
 - 80 mese acoperite (din fibră de sticlă)
 - 56 mese descoperite (din beton 3m x 1 m)
- h. Sector flori - 94 mese speciale de flori 2,1x1,5x1,1 (fibră de sticlă)
 - 2 mese pentru producători (pt. lumânări) 1,5x0,8x0,8(fibră de sticlă)
 - 2 mese din tabla
 - 4 module speciale acoperite
- i. Sector III zarzavat - 29 mese fibră de sticlă
 - 10 mese speciale uz casnic
- j. Sector hobby - platou parcare
- k. 4 gherete lemn pentru produse tradiționale
- l. 6 gherete proprietate chiriași din care 3 comercializare ziare și 3 comercializarea produse alimentare

Piața Obor - suprafața totală de 34.732 mp din care :

- a. Sectorul 1: - platformă betonată 14.532 mp (pe care se află 13 spații comerciale proprietate chiriași, 8 spații comerciale proprietate SC TOP SA , 3 rulote, sediu administrativ, 549 mese din beton acoperite , 303 mese descoperite)
- b. Sectorul 2 , 3 : - platformă dalata 13.200 mp cu 451 mese beton neacoperite , 5 rulote

Piața Gradiște -suprafată totală de 1.158 mp, suprafață asfaltată ocupată de :

- a. 5 module x 6 mese acoperite
- b. 4 gherete proprietate privată
- c. 1 gheretă SC TOP SA (birou, grup sanitar)

Piața de lemne - suprafata totala de 18.017 mp

- a. Platou de beton parcelat
- b. Ghereta paza
- c. Birou administrativ
- d. Ansamblu PSI

Piețele administrate de SC"TOP"SA sunt dotate după caz cu toate serviciile care să asigure desfășurarea activității în condiții optime potrivit legii, dimensionate în funcție de numărul locurilor de vânzare cât și de tipul de piață după cum urmează :

- a. - magazii pentru depozitarea mărfurilor și a ambalajelor la terminarea programului zilei ;
- b. - punct de control sanitar veterinar sub directa organizare a DSV Arad

- c. - punct de păstrare și închiriere a cântarelor și a echipamentelor de protecție;
- d. - loc pentru cântarul de control al consumatorului –ușor accesibil ;
- e. - bazine pentru spălarea legumelor și fructelor ;
- f. - serviciu pentru întreținerea și repararea cântarelor, a instalațiilor electrice și de apă ;
- g. - fântâni cu jeturi de apă potabilă pe platourile piețelor ;
- h. - punct sanitar de prim ajutor ;
- i. - birou administrativ ;
- j. - posturi telefonice publice ;
- k. - spații pentru păstrarea materialelor de întreținere și curățenie ;
- l. - teren de parcare ;
- m. - punct de strângere a deșeurilor ;
- n. - punct cu mijloace de intervenție P.S.I. ;
- o. - WC-uri publice ;
- p. - cabine de probă în piețele Bazar și locuri amenajate pentru proba aparatului electronice.

Pentru vânzarea de produse lactate se asigură condiții legale de igienă conform prevederilor și normelor sanitar – veterinară și pentru siguranța alimentelor.

Platoul pieței este dotat cu utilități necesare activității de piață, instalații sanitare, electrice, de apă potabilă, mobilier specific, copertine și dotări P.S.I.

Mobilierul specific din dotarea platourilor sau halelor agroalimentare este constituit din mese realizate din beton sclivisit, mozaicat sau cu fibră armată fixate pe schelet metalic sau postament din beton și mese din fibră de sticlă.

Piețele funcționează conform Actului constitutiv al SC"TOP"SA care este o societate comercială cu capital preponderent (96,40%) a Consiliului Local Municipal Arad. În vederea funcționării normale a piețelor acestea vor fi avizate de către organele abilitate în acest sens (Direcția Sanitar-Veterinară și pentru Siguranța Alimentelor, Inspectoratul de Poliție Sanitară și Medicină Preventivă, Centrul Județean de Metrologie, Agenția de Protecție a Mediului, etc.).

La înființarea unor piețe, târguri și oboare noi, se va solicita autorizația de funcționare eliberată de către primarul municipiului după obținerea avizelor locale (certificatul de urbanism și autorizația de construire) cu toate avizele enumerate la aliniatul anterior inclusiv Poliție și Comandamentul P.S.I .ș.a.

Societatea amenajează, utilizează și asigură funcționarea în bune condițiuni a piețelor, târgurilor și oboarelor.

Prin organele de conducere care sunt Adunarea Generală a Acționarilor și Consiliul de Administrație al societății se asigură gestionarea corectă a capitalului social și a mijloacelor circulante aflate în administrare.

Consiliul local aproba taxele și tarifele pentru serviciile prestate. Prin forma de organizare a serviciilor proprii, societatea asigură folosirea integrală a platourilor din piețe, sectorizarea acestora pe grupe de mărfuri compatibile ca vecinătate în conformitate cu legislația în vigoare.

Ansamblul unei piețe se constituie dintr-un platou acoperit sau descoperit, dimensionat la un anumit număr de locuri de vânzare, care este asfaltat, betonat sau pavat.

SC"TOP"SA are organizate piețe specifice pentru întreaga gamă de comerț bine structurate pe grupe de produse. În mod excepțional se alocă spațiu pentru comercializarea produselor de uz gospodăresc de până la 10 % din spațiul util al pieței.

Programul piețelor cât și tarifele aplicate pentru serviciile oferite se afișează la loc vizibil atât în biroul administrației cât și în perimetrul piețelor.

Salubritatea piețelor se efectuează zilnic și ori de câte ori este necesar de către societatea de salubritate cu care societatea SC"TOP"SA va întocmi contract și grafice zilnice - săptămânale și lunare cu obligațiile concrete ale părților semnate.

Activitățile de comerț și prestări de servicii în piață se realizează în spațiile aferente fiecărui comerciant (producător) prestator de servicii. Sunt interzise vânzările pe suprafața căilor de acces, de circulație (străzi, trotuare, etc) sau în parcări.

Fiecare utilizator plătește pentru locul ocupat în piață tariful stabilit pe unitatea de suprafață sau produs pentru fiecare zi de piață (taxa forfetară).

Comercianții sau producătorii care vând în piețe sunt obligați să posede documente legale privind calitatea de producător (comerciant), autorizația sanitar-veterinară și /sau

Document de înregistrare la DSV, documente de proveniență sau de origine a mărfurilor, facturi, aviz de însoțire a mărfurilor, buletin etc.

Utilizatorul autorizat care desfășoară comerț sau prestări de servicii în piață, exploatează spațiile pe care le ocupă pe proprie răspundere și pe profilul pentru care a licitat spațiul. Acestuia i se interzice să subînchirieze spațiul de vânzare.

Comercianții din piețe efectuează cântărirea și măsurarea mărfurilor numai cu mijloace de măsurare legale, verificate metrologic în termene adecvate scopului potrivit legii.

Orice utilizator al pieței va afișa datele de identificare a mărfurilor, a prețurilor și a tarifelor aplicate la loc vizibil și pentru fiecare produs (serviciu în parte).

Persoanele juridice cu activitate în perimetrul pieței își vor afișa datele de identificare a societății comerciale pe care o reprezintă.

Este interzisă vânzarea în piață a produselor toxice, substanțelor explosive, inflamabile de orice fel al celor care dăunează mărfurilor aflate la vânzare precum și a armelor de foc, a munițiilor și obiectelor obscene.

Fiecare utilizator al pieței va păstra curățenia în perimetrul în care își desfășoară activitatea.

Persoanele fizice sau juridice care comercializează produse în piețele, oboarele sau târgurile din municipiul Arad au obligația să utilizeze echipamentul de protecție sanitară acolo unde este cazul, să respecte normele sanitar-veterinare specifice produselor pe care le comercializează.

Toți utilizatorii piețelor au obligația de a păstra și prezenta la control bonurile sau chitanțele de plată zilnică a tarifelor încasate de către taxatorii încasatori din piețe cât și facturile pentru abonamentele lunare sau contractele de închiriere cu SC"TOP"SA.

Este interzisă blocarea aleilor și a căilor de acces din piețe.

Toate persoanele fizice sau juridice care desfășoară activitate în piețe cât și persoanele beneficiare ale serviciului din piețe vor respecta regimul de circulație și staționare a vehiculelor și programul afectat aprovizionării pieței conform programului zilnic.

Este interzisă oferirea spre vânzare a produselor înainte de deschiderea pieței și după închiderea acesteia.

Este interzisă depozitarea pe timp de noapte a mărfurilor și a ambalajelor pe platoul pieței, precum și vânzarea volantă a produselor prin piață.

Neplata taxelor atrage după sine pierderea dreptului de rezervare a utilizatorului pieței.

1.2. Menținerea cadrului legal relevant

Rolul SC TOP SA este de a asigura servicii de calitate către utilizatorii pieței iar acest lucru nu se poate realiza decât printr-un management bine pus la punct. De asemenea pe întreaga durată a exercitării mandatului directorul general, împreună cu aparatul său de conducere, se va îngriji de aplicarea legislației în domeniul serviciilor de piață, a reglementărilor privind achizițiile publice, a legislației muncii, de protejarea secretului de serviciu.

II. Misiunea și obiectivele generale

2.1 Misiunea directorului general

Directorul general are misiunea de a îndeplini obiectivele propuse de către Consiliul de Administrație, și anume :

- Realizarea veniturilor prin:
 - urmărirea zilnică a încasărilor la nivelul fiecărei piețe
 - închirierea tuturor structurilor de vânzare (mese, terenuri, spații comerciale) și modernizarea lor;
 - atragerea de noi clienți în piețele administrate de SC TOP SA
 - sprijinirea producătorilor agricoli și aducerea pe piață prin intermediul acestora a produselor ecologice, tradiționale și de sezon;
 - crearea de depozite bancare avantajoase pe termen scurt
- Urmărirea încadrării cheltuielilor în limita bugetului aprobat și reducerea acestora printr-o gospodărire eficientă
- Urmărirea execuției Programului de achiziții pe fiecare cod CPV
- Realizarea obiectivelor propuse în lista de investiții pentru modernizarea structurilor de vânzare ale SC TOP SA

2.2 Politica Resurselor umane

Prezentarea organigramei

Organigrama, funcțional, în momentul de față evidențiază respectarea prevederilor legale privind funcționarea societăților comerciale, respectiv Legea nr.31/1991, republicată. Structura de organizare a societății este o structură clasică de tip ierarhic-funcțional. Potrivit structurii organizatorice organigrama include organele de conducere la nivel superior sub care sunt redate succesiv funcțiile organizatorice, corespunzător dependenței ierarhice.

Din organigramă reies următoarele niveluri de conducere :

Nivelul I

Conducerea strategică reprezentată de : Adunarea Generală a Acționarilor și Consiliul de Administrație

Nivelul II

Conducerea executivă specializată pe funcții, reprezentată de : Director General, Contabil șef.

Nivelul III

Conducerea operativă reprezentată de : Administrator coordonator, Șef birou tehnic și Șef birou resurse umane

Nivelul IV

Conducerea funcțională, reprezentată de : funcțiunea tehnică , funcțiunea financiar-contabilă, funcțiunea administrativă

Structura organizatorică este corelată cu structura activității societății, echipa de conducere asigurând coordonarea operativă a tuturor activităților.

Potrivit actului constitutiv al societății, Adunarea Generală a Acționarilor numește un Consiliul de Administrație alcătuit din 7 membri, temporari și revocabili, care au atribuțiile prevăzute de legislația în vigoare. Consiliul de Administrație alege un președinte dintre membrii săi, care în acest caz este o altă persoană decât directorul general al societății.

În directă subordonare a Adunării Generale a Acționarilor se afla și comisia de cenzori.

În subordinea directă a Consiliului de Administrație se află directorul general, care reprezintă societatea în relațiile cu terții și coordonează activitatea societății. Posturile aflate în directă subordonare a directorului general sunt următoarele:

- Contabil șef care coordonează următoarele activități: financiar contabilitate, caserie, activitate de gestiune, achiziții publice, licitații și încheierea contractelor.
- Administrator coordonator care coordonează activitatea administrativă și organizatorică a societății
- Șef birou resurse umane care coordonează activitățile de organizare a personalului, protecția muncii, PSI, relații cu publicul.
- Șef birou tehnic care coordonează activitatea tehnică a societății.

În cadrul societății există un Regulament de Ordine Interioară. Descrierea în detaliu a activității concrete a societății, cu atribuții, sistem informațional, mod de circulație al informației, reguli de comportament și activități concrete sunt prezentate în Regulamentul de Organizare Internă al societății.

Relația de muncă a societății cu angajații se desfășoară în baza unui contract colectiv de muncă înregistrat la Camera de Muncă și a unor contracte individuale de muncă , în care sunt specificate condițiile de muncă, sporuri, condiții de salarizare, etc.

Managementul societății este asigurat de persoane cu studii superioare de specialitate, preocupate pentru a organiza societatea pe principiul profitabilității, prin aplicarea unei strategii realiste de evoluție a societății comerciale în viitor.

Din punct de vedere organizatoric și legal, ierarhia și implicat conducerea societății este asigurată după cum urmează :

- Adunarea Generală a Acționarilor care are în subordine Consiliul de Administrație și Comisia de cenzori

- Consiliul de administrație care are în subordine Directorul general
- Directorul general care are în subordine personalul de execuție.

Relația Consiliului de Administrație cu societatea este reglementată de un contract de administrare încheiat pe 4 ani, cu drept de re alegere a administratorilor pentru o noua perioada de 4 ani.

În prezent societatea are un număr de 50 de angajați. Având în vedere specificul activității, din punct de vedere al personalului sunt respectate normele privind calificarea și starea de sănătate a acestuia.

Din punct de vedere a funcțiilor ocupate, personalul se împarte astfel:

- Funcții de conducere - 4 persoane
- Personal Tesa - 35 persoane
- Muncitori - 11 persoane

Nivelul de calificare al personalului este următorul:

- Studii superioare - 21 persoane
- Studii medii (liceu) - 18 persoane
- Școală profesională - 7 persoane
- Școală generală - 3 persoane
- Școală primară - 1 persoană

Având în vedere specificul activității și specificitatea legislației în vigoare, politica de personal se axează în primul rând pe respectarea tuturor normelor, atât din punct de vedere al calificării cât și igienei și sănătății.

De asemenea politica de personal se orientează spre valorificarea unor calități umane care contribuie la desfășurarea activității în condiții benefice pentru societate.

În paralel, se are în permanență în vedere actualizarea continuă a cunoștințelor profesionale ale personalului direct productiv, atât pe plan intern, cât și prin participarea la cursuri într-un cadru organizat.

O evaluare a activității societății nu poate fi făcută fără a ține cont de calitatea umană și pregătirea profesională a personalului. Pentru funcțiile de conducere și coordonare caracteristica de bază a echipei manageriale este pregătirea profesională în domeniu și calitățile manageriale, spiritul de echipă, valorificarea experienței în domeniul de activitate și a vechimii în societate.

Structura de personal, din punct de vedere al pregătirii profesionale este conformă cu obiectul de activitate și corect dimensionată având în vedere dimensiunea afacerii.

În societate există o organizație sindicală.

Motivarea personalului constituie o preocupare majoră a conducerii societății deoarece cifra de afaceri se realizează prin contribuția factorului uman, societatea fiind o societate de prestări servicii.

2.3 Obiectivele generale, rezultatele așteptate și indicatorii de performanță pe următorii 4 ani

Obiectivele generale ale societății pentru următorii 4 ani sunt:

1. Promovarea de proiecte, planuri de lucru în vederea îmbunătățirii performanțelor serviciilor, eficienței și eficacității activității societății în general pentru îndeplinirea cu succes a acțiunilor încredințate de către Consiliul de Administrație.

2. Organizarea eficientă prin emiterea de proceduri, prin depistarea nodurilor în circuitul informațional și de transmitere a deciziei de la cel mai înalt nivel până la factorul operațional în cel mai scurt timp.

3. Îndeplinirea obiectivelor și criteriilor de performanță aprobate de către AGA

Indicatorii de performanță folosiți la realizarea acestor obiective sunt:

1. Rezultatul net al exercițiului	- 0,30 %
2. Total creanțe	- 0,10%
3. Total arierate	- 0,20%
4. Fond de salarii	- 0,05%
5. Fond salarizare pentru conducătorul societății	- 0,05%
6. Gradul de îndeplinire a criteriilor de performanță și indicatorilor de performanță	- 0,30%
7. Rata profitului brut	- 0,40%
8. Productivitatea muncii	- 0,10%
9. Perioada de recuperare a creanțelor	- 0,05%
10. Perioada de rambursare a datorilor	- 0,10%
11. Ponderele salariilor în costuri	- 0,10%
12. Cheltuieli la 1.000 lei venituri	- 0,20%
13. Redevența	- 0,05%

4. Realizarea de investiții în piețele administrate de SC TOP SA, pe baza unor studii de fezabilitate și a unor proiecte tehnice.

5. Atragerea producătorilor agricoli pe piețe și promovarea produselor ecologice, tradiționale și de sezon.

6. Crearea unor structuri de vânzare cu posibilitate de rezervare pe bază de abonament sau chirie care să genereze un venit sigur pentru societate indiferent de anotimp sau condiții meteo neprielnice desfășurării activității.

2.4 Sistemul de monitorizare și sursele de verificare

Acestea sunt asigurate de monitorizarea indicatorilor de performanță cât și sursele de verificare care sunt deciziile și procedurile pe care directorul general le emite, raportările periodice care se fac către Consiliul de Administrație, urmărirea îndeaproape a veniturilor și intervenția rapidă atunci când se observă anomalii.

Metodologia de calcul a indicatorilor de performanță este stabilită într-o manieră unitară prin practica financiar-contabilă

Componenta operațională

III. Planificarea operațională

Planificarea operațională decurge din planificarea strategică. Directorul general are în vedere faptul că planificarea operațională se elaborează pe o perioadă de un an, fiind revizuită și completată anual.

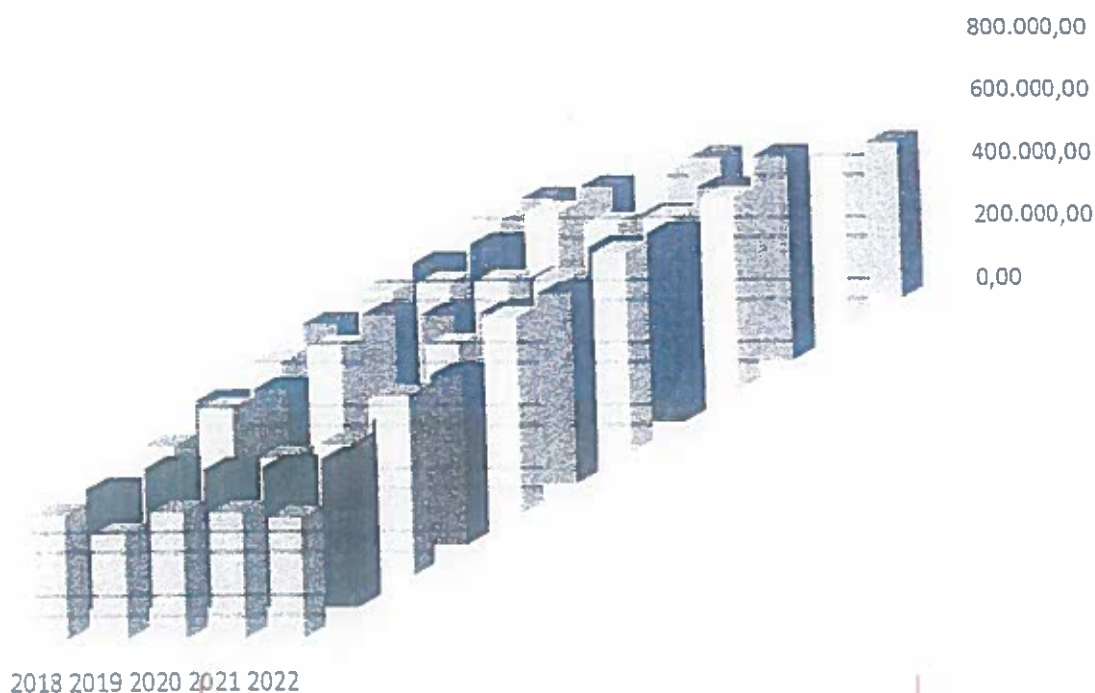
3.1 Rezultate asteptate și activități programate pentru primul an de mandat

Din analiza ultimilor șase ani se constată o plafonare a cifrei de afaceri pe un palier care se conturează în jurul valorii medii de 5.400.000 lei. În graficul de mai jos se evidențiază evoluția cifrei de afaceri pe un interval de patru ani, precum și cea lunară din cadrul fiecărui an.

De asemenea se observă o încasare variabilă a veniturilor în cursul unui an cu vârfuri pentru lunile de vară.

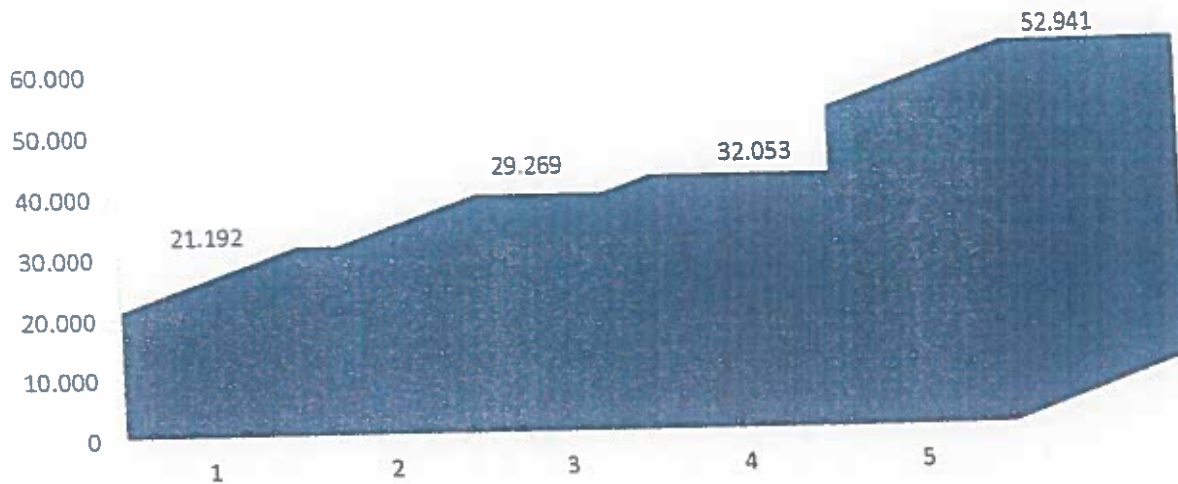
Situatia comparativa a cifrei de afaceri

Luna / An	2018	2019	2020	2021	2022
Ianuarie	381.904,89	322.227,11	390.448,00	388.507,93	372.581,67
Februarie	369.650,96	433.830,11	429.413,25	437.406,30	460.821,86
Martie	405.901,76	520.861,59	369.143,01	410.134,40	561.323,71
Aprilie	451.221,24	487.964,46	254.305,02	389.207,16	529.454,89
Mai	477.067,68	524.087,10	362.519,93	529.352,34	614.978,97
Iunie	503.875,79	532.078,96	530.015,68	533.349,31	596.566,41
Iulie	508.086,98	534.280,38	540.102,07	547.799,66	627.582,37
August	501.178,95	559.923,13	453.053,14	548.938,67	592.597,69
Septembrie	536.913,99	563.183,29	527.401,98	545.816,34	608.469,50
Octombrie	514.169,79	551.113,77	459.959,05	545.289,42	648.545,86
Noiembrie	457.622,08	499.563,60	375.354,10	470.039,00	551.199,86
Decembrie	382.352,92	453.182,93	350.834,61	409.926,41	496.363,95
Total	5.489.947,03	5.982.296,41	5.042.549,84	5.755.766,94	6.660.486,74



Evoluția veniturilor financiare pe ultimii patru ani este redată mai jos:

Indicatori / An	2018	2019	2020	2021	2022
Venituri financiare	21.192	29.269	32.053	19.473	52.941

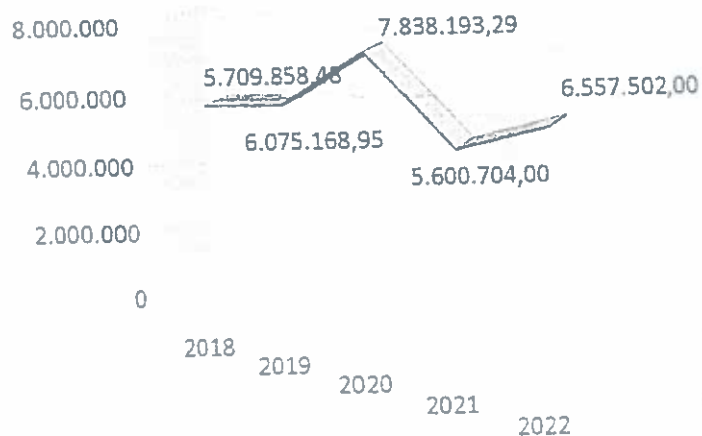


Din graficul de mai sus se poate observa o fluctuație semnificativă, din anul 2018 până în anul 2022, datorată creșterii dobanzilor la lichiditățile (depozite bancare) practicate de către bănci.

În ceea ce privește evoluția cheltuielilor totale se constată că acestea au un trend ascendent datorită creșterii prețului la utilități (apă potabilă, energie electrică, energie termică) cât și a consumurilor datorate dotărilor (instalații de climatizare și ventilație, vitrine frigorifice, iluminat sectoare piață) și modernizării structurilor de vânzare.

Indicatori / An	2018	2019	2020	2021	2022
Cheltuieli totale	5.709.858,48	6.075.168,95	7.838.193,29	5.600.704,00	6.557.502,00

Cheltuieli totale



SITUAȚIA INVESTIȚIILOR REALIZATE PE PIETE
in perioada 2018 -2022

Denumire piata	An	Denumire obiectiv de investitii	Valoare investitie
Piata Mihai Viteazul	2018	Inchidere sector III si modificare acoperisuri	439.740,00
	2022	Lucrari de montare aparat climatizare	119.395,00
		Lucrari de inlocuire prelate hala flori	121.203,00
Piata Obor	2019	Lucrari de imprejmuire piata	317.955,57
		Lucrari de alimentare cu energie electrica	149.466,03
		Lucrari de reparatii drum acces	266.981,83
	2020	Realizare acoperis cladire administrativa Piata Obor	154.773,00
	2021	Lucrari de amenajare platou la Piata Obor (fost sector de lambriuri)	171.424,00
		Studiu de fezabilitate "Amenajare halei si a copertinelor in Piata Obor, prin relocarea celor din Piata Catedralei si a zonei adiacente"	135.404,13
2022	Lucrari de amenajare parcare randul 1 si 2	246.794,02	
Piata Miorita	2018	Lucrari de alimentare cu energie electrica a obiectivului nou Hala Agroalimentara	35.143,09
		Lucrari de reparatii platou, retea de canalizare si poarta de acces	69.981,11
		Construire Hala Agroalimentara , deviere si refacere instalatii afectate, amenajari interioare.Demolare constructii, dezafectare tarabe si chioscuri provozorii Piata Miorita Arad	1.481.000,00
	2020	Modificari interioare si exterioare pentru construirea unui zid in vederea transformarii corpului de cladire C1 in doua corpuri distincte la Piata Miorita	75.636,53
Piata Aurel Vlaicu	2018	Studiu de fezabilitate + proiect tehnic + executie compartimentari	20.300,00
	2019	Studiu de fezabilitate -Dezafectare hala agroalimentara veche si construire Hala Agroalimentara noua	57.944,34
	2020	Proiect tehnic - Dezafectare hala agroalimentara veche si construire Hala Agroalimentara noua	77.656,19
	2021	Dezafectare hala agroalimentara veche	163.993,90
Piata Mare	2022	Lucrari de montare sistem parcare	7.600,00

S.C. TÂRGURI, OBOARE și PIETE S.A

Sediul	2019	Autoturism marca Dacia Duster	64.699,14
		Masina de numarata si verificata bancnote Glory	3.180,63

Realizarea acestor obiective se transpune în îndeplinirea indicatorilor de performanță. Indicatorii de performanță reprezintă instrumente de măsură ce permit cuantificarea nivelului atins prin îndeplinirea obiectivelor specifice propuse și a rezultatelor înregistrate ca urmare a implementării / realizării activităților ce au fost programate.

Nivelul indicatorilor de performanță pentru anul 2022 sunt:

Gradul de îndeplinire a obiectivelor și criteriilor de performanță pentru anul 2022

-mLRON-

Nr. crt.	Denumirea indicatorului	An 2022 prevederi	Prevederi/lună – an 2022											
			Ian.	Feb.	Mart.	Apr.	Mai	Iun.	Iul.	Aug.	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.
1	Rezultatul net al exercițiului	231,36	-	-	10,19	-	21,27	105,54	240,60	371,83	479,91	611,52	732,52	231,36
2	Total creanțe	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
3	Total arierate (plati restante)	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
4	Fond salarii	3.189,77	213,19	428,07	634,37	939,25	1.157,12	1.369,23	1.573,49	1.791,43	1.992,34	2.202,64	2.422,68	3.189,77
5	Fond salarizare pentru conducator societati	168,00	14,00	28,00	42,00	56,00	70,00	84,00	98,00	112,00	126,00	140,00	154,00	168,00
6	Grad îndeplinire a criteriilor si indicatorilor de performanta (anexa nr 2)	100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Calculul gradului global de îndeplinire a obiectivelor și criteriilor de performanță

Nr. crt.	Denumirea indicatorului	U.M.	An 2022 PREVEDERI	Prevederi/lună – an 2022											
				Ian.	Feb.	Mart.	Apr.	Mai	Iun.	Iul.	Aug.	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.
1	Rata profitului brut (Profit brut / C.A.) x 100	%	4,11	15,15	-9,08	0,73	-2,31	0,87	4,18	7,87	10,38	11,71	13,23	14,34	4,11
2	Productivitatea muncii (C.A. / număr mediu personal)	mii RON	136,00	8,30	17,25	28,25	38,30	49,29	60,57	73,33	85,93	98,24	110,86	122,49	136,00
3	Perioada de recuperare a creanțelor (debitori)/CA*365	zile	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

S.C. TÂRGURI, OBOARE și PIETE S.A

4	Perioada de rambursare a datoriilor	Zile	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
	(obligatii CA) * 365														
5	Ponderea salariilor în costuri (cheltuieli cu personalul chelt. de explcatare) x 100	%	48,89	44,67	45,53	45,24	47,94	47,36	47,17	46,55	46,22	45,90	45,75	46,13	48,89
6	Cheltuieli la 1000 lei venituri Cheltuieli totale Venituri totale)*1.000	Ren	965,98	1.149,68	1.090,20	992,78	1.022,89	991,37	965,15	934,38	913,46	902,29	889,67	880,39	965,98
7	Redeventa	Mii RON	192,72	16,06	32,12	48,18	64,24	80,30	96,36	112,42	128,48	144,54	160,60	176,66	192,72

* OBS Pericada de rambursare a datoriilor - datarea faptului ca societatea nu are datorii fata de bugetul de stat, bugetul asiguranilor sociale, bugetul local sau datorii la furnizori, gradul de indeplinire al acestui indicator s-a considerat indeplinit 100%

In ceea ce priveste relationarea atat cu comerciantii cat si cu cetatenii, utilizatori ai pietelor administrate de catre SC TOP SA exista o pagina de web (www.top-arad.ro) unde acestia pot obtine informatii utile in ceea ce priveste realizarile societatii, investitiile realizate si propuse a se realiza, date privind conducerea societatii, comunicate, taxele si tarifele practicate precum si sugestiile si reclamatii adresate catre societate pe adresa de e-mail top@top-arad.ro

Concluzii :

Prin HCLM nr.279/25.08.2016 , Consiliul Local al Municipiului Arad stabileste performantele asteptate de la organele de administrare si conducere ale SC TOP SA , respectiv:

- In scopul realizării activităților edilitar-gospodărești prin care se asigura administrarea, gestionarea si exploatarea bunurilor din domeniul public si privat al Municipiului Arad, in vederea satisfacerii nevoilor comunității locale privind construirea, modernizarea, întreținerea, administrarea și exploatarea piețelor agroalimentare, a bazarelor, târgurilor și oboarelor , autoritatea publica tutelară stabilește următoarele obiective:
 - modernizarea piețelor din Municipiul Arad;
 - administrarea eficientă a resurselor proprii ale societății în vederea realizării investițiilor necesare asigurării gradului de confort pentru producători/cetățeni;
 - sprijinirea producătorilor agricoli în vederea comercializării produselor;
 - atragerea de noi clienți în piețe;
 - limitarea cheltuielilor de natura salarială;
 - creșterea gradului de satisfacție a beneficiarilor piețelor din Municipiul Arad, comercianți și cumpărători, respectiv creșterea adaptabilității serviciilor prestate la cerințele acestora, reflectată prin reducerea numărului de reclamații față de anul 2022
 - creșterea gradului de încasare a facturilor emise, raportat la gradul de încasări realizat în anul 2022

Informatii privind evenimentele importante survenite in exercitiul financiar 2022

- Prin Hotararea AGOA nr.2/10.03.2022 s-a numit Cazacu Gheorghita – membru comisia de cenzori
- Prin Hotararea AGEA nr.4/02.08.2022 se numeste membru in CA dna.Kranowszky Nagy Andrea Szilvia
- Prin Hotararea AGOA nr.6/08.09.2022 se aproba inchiderea punctului de lucru Piata Catedralei nr 17 , demolare si casare mijloace fixe al SC TOP SA
- Prin Hotararea AGOA nr.7/27.10.2022 se aproba deschiderea punctului de lucru Piata Mare
- Prin Hotararea AGOA nr.8 / 14.11.2022 se aproba Proiectul de finantare nerambursabil si indicatorii asociati acestuia privind achizitia de consumatori de energie in conformitate cu OUG 112/2022 privind POIM 2014-2022 IMM RECOVER

In anul 2022 s-a dezafectat Hala agroalimentara Piata Catedralei , ocazie cu care s-au inchis si punctele de lucru. S-a realizat SF "Dezafectare Piata Catedralei si relocarea acesteia la Piata Obor". Cu toate acestea societatea a incheiat anul 2022 pe profit.

Presedinte
Consiliul de Administratie