

S.C. TÂRGURI, OBOARE ȘI PIEȚE S.A.
ARAD
Nr. 324. Data 20. FEB. 2026

**RAPORT ANUAL
DE EVALUARE SOCIETATE**

S.C. TÂRGURI, OBOARE și PIEȚE S.A.

2025

Componența Strategică

I. Prezentarea societății S.C TÂRGURI OBOARE SI 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 persoane fizice	2.307,50	923	1,8041%

Administratorii societății. Societatea comercială SC TOP SA este administrată de un Consiliul de Administrație alcătuit din 3 membri numiți în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.671/26.11.2025 și Hotărârea Adunării Generale ale Acționarilor nr.9/02.12.2025. Consiliul de Administrație are un președinte care nu îndeplinește și funcția de director general.

- Naaji Antoanela Luciana - presedinte
- Chirilov Adriana - membru
- Sas Gheorghe Marius - membru

Conducerea executivă este asigurată de :
- Nistor Petru Stelian – Director General

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.J1996000037021.

Societatea "TÂRGURI OBOARE SI 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 piața 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, după caz.

Utilizatorii piețelor sunt :

- a. comercianții cu amănuntul- persoanele fizice sau juridice care prestează activitatea de comerț
- 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 societatea **“TÂRGURI,OBOARE SI PIETE” SA** sunt :

a).Piețe agoalimentare :		
- Piața Piata Mare	S.totală :	1.159 mp
- Piața Fortuna	S.totală :	1.184 mp
- Piața Miorița	S.totală :	3.114 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 III (de cartier) cu până la 250 de locuri de vânzare pe platoul pieței :

- Piața Fortuna ;
- Piata Mare;
- Piața Miorița.
- Piața Grădiște
- Piata 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 / MIORITA / PIATA MARE :

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

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.

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

-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.

Piata Fortuna – suprafața totală 1.184 mp, suprafață ocupată de :

- a. 63 mese din fibră de sticlă pentru legume fructe
- b. 6 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

Piața Miorița – suprafața totală 3.114 mp, suprafața ocupată de :

- 8 gherete - proprietate chiriasi
- 1 gherete –proprietate SC TOP SA (legume- fructe)
- 2 mese portocalii
- 6 mese albastre fibră sticlă.
- 3 mese galbene pentru flori
- 1 spatiu birouri : birou administrator, birou cantar, 2 spatii de depozitare si 1 grup sanitar.
- **Hală Agroalimentară** – suprafață utilă 489,21 mp compusă din :
 - unitate de alimentatie publică 31,22 mp, spațiu 1
 - unitate de alimentatie publică 19,05 mp, spatiu 2
 - unitate de alimentatie publică 19,03 mp,spatiu 3
 - unitate alimentatie publică 21,19 mp –spatiu 4
 - lactate - 8,68 mp, spatiu 5
 - lactate - 9,91 mp,spațiu 6
 - lactate - 9,90 mp, spatiu 7
 - spatiu 10,20 mp, spațiu 8
 - produse de carne 14,09 mp, spațiu 9
 - produse lactate 5,96 mp, spațiu 10
 - magazin -14,71 mp –spațiu 11
 - magazin 15,25 mp – spațiu 12
 - produse alimentare 11,01 mp, spațiu 13
 - lactate 10,91 mp,spațiu 14
 - legume fructe 11,25 mp, spațiu 15
 - grup sanitar barbati 13,75 mp, grup sanitar persoane cu dizabilități 2,24 mp, grup sanitar femei 11,16 mp,
 - spațiu central 234,92 mp dotat cu 20 mese galbene si 13 + 1 mese din fibra de sticla galbene.

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

- a. Hala agroalimentara : 16 spații comerciale din care 2 spații sector lactate și 1 spațiu sector panificație;
- b. Spatii perimetrare halei agro 19 spatii din care: 16 spații comerciale ,1 spatiu proprietate privata si spatii administrate de SC TOP SA (biroul adm, biroul DSV)
- c. Spatii comerciale in sectorul zarzavat in numar de 10 spatii inchiriate din care 1 spatiu proprietate privata
- d. Sector Bazar Faza I -16 spatii comerciale din care 1 spatiu proprietate privata
- e. Sector Bazar Faza II-35 spatii comerciale din care 1 WC și 2 spatii proprietate private
- f. Sector zarzavat I- 16 mese acoperite din beton
 - 206 mese acoperite din fibră de sticlă.
- g. Sector zarzavat II-136 mese acoperite (32 mese din beton si 104 din fibra de sticla)
- h. Sector III zarzavat - 21 mese din care 8 mese fibra de sticla producători și 13 mese speciale uz casnic.
- i. Sector flori - 106 mese din care :

- 101 mese speciale cu trepte pentru flori (din care 10 verzi)
 - 5 mese fibră pentru producători
 - 5 module speciale acoperite.
- j. Sector hobby : - platou parcare
- k. 6 căsuțe cu produse tradiționale.
- l. 5 gherete din care 2 comercializare ziare și 3 comercializare prod. alimentare.

Mobilierul utilizat în piața este din beton și fibra de sticlă, având următoarele dimensiuni: 2x0,80x0,80 pentru mesele din beton, 1,5x0,8x0,8 pentru mesele din fibra de sticlă destinate pentru sector legume fructe și 2,1x1,5x1,1 pentru mesele speciale de flori.

Piața Obor - suprafața totală de 34.732 mp din care :

Sectorul 1 : - platforma betonată 13962 mp (pe care se afla 13 spații comerciale proprietate chiriași, 8 spații comerciale proprietate SC TOP SA, 3 rulote, sediu administrativ, 534 mese din beton acoperite, 240 mese descoperite), 104 module de acoperire mese.

Sectorul 2, 3 : - platforma dalată 12920 mp cu 451 mese beton neacoperite, 7 spații fast food

HALA Agroalimentara Piața Obor - În Hală, sub copertine și pe platoul pieței se vor comercializa produse agroalimentare.

Hala este împărțită în 12 spații compartimentate cu suprafața construită desfășurată de 598 mp.

Pe lângă hală sunt construite 4 copertine astfel:

- Nr. topografic: 354520 - C2 copertină 897 mp;
- Nr. topografic: 354520 - C3 copertină 185 mp;
- Nr. topografic: 354520 - C4 copertină 448 mp;
- Nr. topografic: 354520 - C5 copertină 168 mp;

Construcțiile de mai sus sunt înscrise în CF nr.354520 Arad cu suprafața totală a terenului de 8038 mp.

Piața Gradiște - suprafața totală de 1.158 mp, suprafața asfaltată ocupată de :

- a. 2 module x 6 mese acoperite
- b. 4 gherete proprietate privată
- c. 1 gheretă SC TOP SA (birou, grup sanitar)

Piața de lemne - suprafața totală 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. - magazine pentru depozitarea mărfurilor și a ambalajelor la terminarea programului zilei ;
- b. - punct de control sanitar veterinar sub directă 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 aparaturii 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 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.

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 semnatare.

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

Documente de înregistrare la DSV, documente de proveniență sau de origine a mărfurilor, facturi, aviz de însoțire a mărfurilor, carte de identitate 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 redată 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,

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

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 implicit 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 realegere a administratorilor pentru o noua perioadă de 4 ani.

În prezent societatea are un număr de 43 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 - 2 persoane
- Personal Tesa - 31 persoane
- Muncitori - 10 persoane

Nivelul de calificare al personalului este următorul:

- Studii superioare - 17 persoane
- Studii medii (liceu) - 17 persoane
- Școală profesională - 5 persoane
- Școală generală - 1 persoană
- Școală primară - 2 persoane

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. Rata cheltuielilor de capital
2. Solvabilitate generală / Levierul
3. Rata lichidității curente
4. Rata de rotație a activelor
5. Rata de rotație a stocurilor
6. Rata de rotație a creanțelor
7. Rentabilitatea capitalului propriu
8. Rentabilitatea activelor
9. Rata de creștere a cifrei de afaceri nete
10. Rata de creștere anuală a profitului
11. Rata de plată a dividendelor
12. Emisiile din domeniul de aplicare 2
13. Rata de retenție a clienților
14. Cota de piață
15. Numarul mediu de ore de formare per angajat
16. Ponderea vanzarilor de servicii si produse noi
17. Rata membrilor independenti in consiliul de administratie
18. Numarul de reuniuni ale consiliului de administratie
19. Rata membrilor de sex feminin care ocupa pozitii de directori

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 piațe 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-contabila.

1. Indicatori financiari – pondere 40 % - Decembrie 2025

HGR 639/2023 anexa 2a	Nr.crt	Denumire indicator	Formula de calcul / U.M.	Perioada analizată (anual)			Coefi cient ul de pond erare	Grad de indeplini re ponderat pentru perioada analizată
				Preve deri / nivel mini m negoc iat	Realiză ri Decem brie 2025	Grad de indeplinir e		
						col 5/ col 4		
	0	1	2	4	5	6	7	8
A. Politica de investitii	1	Rata cheltuielilor de capital	Cheltuieli de capital / total active	1.2	3.25	2.71	4	10.83
			(%)					
B. Finantarea	2	Solvabilitate generală / Levierul	datorii totale/active totale	> 0 - < 1	0.10	1.00	4	4.00
			(nr.)					
	3	Rata lichiditati curente	active curente /datorii curente	1	5.53	5.53	3	16.59
			(nr.)					
C. Operatiuni	4	Rata de rotatie a activelor	cifra de afaceri neta/valoarea medie a tuturor activelor	0.41	0.46	1.12	4	4.49
			(nr.)					
			Cifra de afaceri neta/valoarea medie stoc					
(nr)								
	5	Rata de rotatie a stocurilor	Cifra de afaceri / (creante la inceputul perioadei T0 + creante la finalul perioadei T1) / 2	5.88	7.76	1.32	3	3.96
			(nr)					
D. Rentabilitat e	7	Rentabilitatea capitalului propriu	Profit net/valoare capital propriu	0.67	3.72	5.55	3	16.66
			(%)					
			Profit net/total active					
(%)								
	9	Rata de crestere a cifrei de afaceri nete	Cifra de afaceri neta curent - cifra de afaceri neta anterior / cifra de	2.48	8.45	3.41	3	10.22

			afaceri neta anterior					
			(%)					
	10	Rata de crestere anuala a profitului	Profit net perioada curenta – profit net perioada anterioara / profit net perioada anterioara	1.14	9.50	8.33	5	41.67
			(%)					
E. Politica dividende	11	Rata de plata a dividendelor	dividende platite/profit net	50%	50.00	1.00	5	5.00
			(%)					
Grad de realizare							40	133.89

2. Indicatori nefinanciari – pondere 45 % - Decembrie 2025

HGR 639/2023 anexa 2a	Nr.crt	Denumire indicator	U.M.	Perioada analizată (anual)			Coeficientul de pondere	Grad de indeplinire ponderat pentru perioada analizată
				Prevederi / nivel minim negociat	Realizări Decembrie 2025	Grad de indeplinire %		
	0	1	2	4	5	6	7	8
A. Indicatori de mediu	1	Consumul de energie	MWh	-1.3	-1.27	1.02	4	4.09
	2	Emisiile din domeniul de aplicare 2	Emisii indirecte generate, provenite din achiziția energiei (tone CO2)	-0.8	-0.78	1.03	3	3.08
B. Indicatori referitor la clienti	3	Rata de retentie a clientilor	numar de clienti t - numar de clienti noi t / numar de clienti t-1 (%)	84%	90.72	1.08	6	6.48
	4	Scorul satisfactiei clientilor	total numar de clienti de 4 si 5 t / total numar evaluari t-1 (%)	45%	0.45	1.00	6	6.00
	5	Cota de piata	Vanzari t / total vanzari industrie clasificata conform CAEN t (%)	0.22	1	4.55	3	13.64
C. Indicatori referitor la angajati	6	Numar mediu de ore de formare per angajat	Total nr de ore de formare / numar total de angajati (nr)	18	20	1.11	3	3.33
D. Indicatori legati de inovare	7	Ponderea vanzarilor de	Vanzari de servicii si produse noi / total vanzari	Monitorizare	100	1.00	5	5.00

		servicii si produse noi	(%)					
E. Indicatori legati de guvernanta corporativa	8	Rata membrilor independenti in consiliul de administratie	Numar total de membri neexecutivi si independenti in consiliul de administratie / numarul total de membri din consiliul de administratie	>50%	100	1.00	5	5.00
			(%)					
	9	Numarul de reuniuni ale consiliului de administratie	Numarul sedintelor consiliului de administratie de-a lungul anului	12	21	1.75	5	8.75
	10	Rata membrilor de sex feminine care ocupa pozitii de directori	numarul total al femeilor care ocupa pozitii de directori t/ numarul total de directori t	33.33	50	1.50	5	7.50
			(%)					
Grad de realizare							45	62.87

3. Indicatori necomerciali - pondere 15 % - Decembrie 2025

HGR 639/2023 anexa 2a	Nr.crt	Denumire indicator	U.M.	Perioada analizată (anual)			Coeficientul de pondere	Grad de indeplinire ponderat pentru perioada analizată
				Prevederi / nivel minim negociat	Realizări Decembrie 2025	Grad de indeplinire %		
				0	1	2	4	5
A. Crearea de locuri de munca	1	Numar echivalent norma intreaga de angajati	Numarul total de ore lucratoare pentru toti angajatii conform contract t / Numarul de ore lucratoare pentru un angajat care lucreaza cu norma intreaga t	Monitorizare	100	100%	5	5
			(nr)					
	2	Noi locuri de munca adaugate in cursul anului	Numar de angajati cu echivalent norma intreaga t - Numar de angajati cu echivalent norma intreaga t-1	Monitorizare	1	100%	5	5
			(nr)					
B. Egalitatea de gen	3	Rata cadrelor superioare de conducere de sex feminin	Numaru cadrelor superioare de conducere de sex feminin t / Numarul de cadre	30%	1	100%	5	5

		superioare de conducere t				
		(%)				
Grad de realizare					15	15
					100	211.76

Componența operațională

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.

Situația economico-financiară - 2025

- a) Situația comparativă a principalelor posturi bilantiere din raportarea financiară pentru anul 2025 față de aceeași perioadă a anului trecut, se prezintă astfel :

Nr.crt	Denumire indicator	An 2024	An 2025	Procent
1	Active imobilizate	18,829,452	7,374,097	39.16%
2	Active circulante total	5,633,127	8,384,010	148.83%
	din care = stocuri	3,911	3,909	99.95%
	= creante	850,016	103,145	12.13%
	= casa și conturi la bănci	4,779,200	8,276,956	173.19%
3	Datorii până la 1 an	933,183	1,512,014	162.03%
4	Active circulante nete	-8,667,341	5,590,222	-64.50%
5	Datorii peste 1 an	0	0	0.00%
6	Capital social	127,793	127,793	100.00%
7	Subvenții pentru investiții	12,027,387	1,281,774	10.66%
8	Total rezerve, din care :	9,456,158	9,618,453	101.72%
	- rezerve din reevaluare	1,838,207	1,838,207	100.00%
	- rezerve	7,617,951	7,780,246	102.13%
	- profitul sau pierderea reportată	415,865	2,771,611	100.00%
9	Profit (pierdere)	162,295	446,462	275.09%
10	Total capitaluri proprii	10,162,111	12,964,319	127.58%

Actiunile imobilizate au scazut fata de anul 2024 cu 39,16 % in principal in urma iesiri din patrimoniu a unor obiective de investitii. Au fost puse in functiune urmatoarele obiective de investitii , si anume :

- Lucrari de reparatii la platoul pietei si imprejmuire Piata Miorita -100.435,65 lei
- Lucrari de reparatii la modulele acoperire mese Piata Obor – 160.000 lei
- Lucrari de proiectare si executie gherete la Piata Obor – 750.000 lei
- Lucrari de alimentare cu energie electrica – 64.337,82 lei

Creantele au scazut in anul 2025 fata de 2024, la valoarea de 103.145 lei de la valoarea de 850.016 lei,

Datoriile sub un an au crescut de la valoarea de 933.183 lei, cat erau in anul 2024, la 1.512.014 lei in anul 2025.

b) Contul de profit si pierdere comparativ anul 2024 / 2025 :

INDICATORUL	01.01.2025	31.12.2025	Crestere / Descrestere
Total venituri din exploatare, din care:	6,463,069	7,033,741	108.83%
Productia vanduta	0	0	0.00%
Reduceri comerciale acordate	0	0	0.00%
Alte venituri din exploatare	17,060	23,359	136.92%
Cifra de afaceri	6,446,009	7,010,382	108.76%
Total cheltuieli de exploatare, din care:	6,377,317	6,628,434	103.94%
-Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile	188,528	277,542	147.22%
-Cheltuieli cu energie si apa	317,610	296,032	93.21%
-Reduceri comerciale primite	0	0	0.00%
-Cheltuieli cu serviciile prestate de terti	1,586,155	1,338,968	84.42%
-Cheltuieli cu salariile si	3,377,423	3,610,104	106.89%
-Cheltuieli cu amortizarile si provizioanele din care :	591,691	730,137	123.40%
Ajustati privind provizioanele	0	0	0.00%
Pierderi din creante	0	21,045	0.00%

Alte cheltuieli de exploatare	17,503	23,783	135.88%
Ch.cu alte impozite si taxe	298,407	330,823	110.86%
Total venituri financiare, din care:	108,811	123,031	113.07%
-Venituri din dobanzi	108,686	123,031	113.20%
-Alte venituri financiare	125	0	0.00%
Total cheltuieli financiare , din care:	2,288	1,232	53.85%
-Cheltuieli privind dobanzile	0	0	0.00%
-Alte cheltuieli financiare	2,288	1,232	53.85%
Total venituri	6,571,880	7,156,772	108.90%
Total cheltuieli	6,379,605	6,629,666	103.92%
Rezultatul brut -Profit	192,275	527,106	274.14%
Impozit pe profit	29,980	80,644	268.99%
Rezultatul net -Profit	162,295	446,462	275.09%

Potrivit datelor de mai sus, societatea a incheiat anul 2025 cu o cifra de afaceri neta de 7.010.382 lei, in crestere cu 8,76 % fata de cifra realizata anul trecut (6.446.009 lei) si a inregistrat un profit de 446.462 lei.

Pe tipuri de activitati, situatia se prezinta astfel:

A) Activitatea de exploatare s-a incheiat un profit de 405.307 lei, in crestere fata de rezultatul realizat anul trecut (profit 85.752 lei);

Veniturile din exploatare au crescut cu 8,83% fata de perioada similara a anului trecut, respectiv cu 570.672 lei, situatia lor prezentandu-se astfel:

a) *Veniturile din productia vanduta (cifra de afaceri)* a crescut in valori absolute cu 564.373 lei.

b) *Alte venituri din exploatare* au crescut cu 6.299 lei - de la 17.060 lei la 23.359 lei

Cheltuielile de exploatare au crescut cu 3,94%, in valori absolute la 251.117 lei, situatia lor prezentandu-se astfel:

a) **cheltuielile cu materiile prime si materialele consumabile** au crescut in valori absolute la 52.268 lei si ca pondere in total cheltuieli de exploatare la 3,03% .

Pe elemente componente situatia se prezinta astfel:

	2024	2025
- cheltuieli cu materiile prime	148.727	200.995
- alte cheltuieli materiale	39.801	76.547
- alte cheltuieli externe(energie si apa)	317.610	296.032

b) **cheltuielile totale de personal** au crescut in valori absolute cu 232.681 lei, adica de la 3.377.423 la 3.610.423 si au o pondere in total cheltuieli de exploatare de 54,46 %, in crestere fata de anul trecut cand ponderea cheltuielilor cu salariile in total cheltuieli de exploatare era de 52,96%.

Pe elemente componente situatia se prezinta astfel:

	2024	2025
- cheltuieli cu salariile brute	3.377.423	3.610.104
- cheltuieli cu asig. si prot.sociala	70.343	71.971

c) **cheltuieli privind amortizarile**, au crescut in valori absolute cu 138.446, adica de la lei 591.691 la 730.137 lei.

d) **cheltuielile privind prestatiile externe** au scazut in valori absolute cu 247.187 lei, adica de la 1.338.968 lei la 1.586.155 lei .

e) **cheltuieli cu alte impozite si taxe**, au crescut de la 330.823 lei la 298.407 lei; reprezinta valoarea la zi a impozitelor pe cladiri, masini, alte taxe locale;

f) **cheltuieli cu despagubiri, donatii, activele cedate**, au crescut de la 17.503 lei la 23.783 lei;

B) Activitatea financiara s-a incheiat cu un profit de 121.799 lei, in crestere fata de aceeaasi perioada a anului trecut (15.276 lei)..

Analiza principalilor indicatori de bilant la 31.12.2025

	ACTIV	PASIV
Nivelul 1	Active imobilizate	Passive pe termen lung
Nivelul 2	Active realizabile	Datorii curente < 1 an
Nivelul 3	Trezorerie pozitiva	Trezorerie negativa

*** Explicatii privind componenta celor de mai sus:

Active imobilizate : cuprind imobilizari necorporale, corporale, financiare si creante comerciale cu scadenta > 1 an;

Active realizabile: cuprind stocuri, creante de maxim 1 an, conturi de regularizare si prime privind rambursarea obligatiunilor (daca este cazul);

Trezoreria pozitiva: cuprinde conturi la banci si casa, in lei si in devize, cecuri de incasat, alte valori, respectiv acele active existente sub forma cash sau susceptibile sa fie transformate rapid in lichiditati;

Pasive pe termen lung: cuprind sursele de finantare cu caracter permanent sau de lunga durata, respectiv capitaluri proprii in sens larg, provizioane pentru riscuri si cheltuieli, datorii cu scadenta > 1 an.

Datorii curente cu scadenta < 1 an : cuprind datoriile curente nefinanciare, cu scadenta <1 an, avansuri primite, alte datorii.

Trezoreria pozitiva: cuprinde datoriile financiare cu scadenta < 1 an.

In cazul **S.C."TOP" S.A.** bilantul restructurat se prezinta astfel:

	ACTIV		PASIV
Nivelul 1	7.374.097		12.964.319
Imobilizari corporale	7.334.654	Capitaluri proprii	12.964.319
Imobilizari financiare	23.140	Datorii fin > 1 an	0
Imobilizari necorporale	16.303	Provizioane riscuri	0
		Subventii investitii	0
Nivelul 2	107.054		2.793.788
Stocuri	3.909	Datorii comerciale	1.512.014
Creante comerciale	103.145	Avansuri	1.281.774
Chelt.inreg. in avans		Alte datorii	
Nivelul 3	8.276.956		0
Casa si conturi la banci	8.276.956	Credite bancare < 1 an	0
TOTAL	15.758.107		15.758.107

Principalii **indicatori** care stau la baza analizei se prezinta astfel:

Fondul de rulment, ca diferenta intre pasive pe termen lung si activele imobilizate, **este 5.590.222 lei**

Nivelul 1 al bilantului reprezinta partea cea mai stabila in timp, are variatii mici pe perioade scurte. Arata, in cazul S.C."TOP" S.A., o **buna gestionare** la acest **nivel**, el finantand practic si o parte din activele realizabile.

Necesarul de fond de rulment, ca diferenta intre activele realizabile si datoriile pe termen scurt, **este pozitiv (-2.686.734 lei)**.Reprezinta resursele necesare pentru finantarea activitatii curente.Situatia de echilibru financiar este cand necesarul de fond de rulment este zero.In practica situatia este buna cand necesarul de fond de rulment este < 0 , adica atunci cand nu avem nevoie de alte surse pentru finantarea activitatii curente.

Trezoreria neta, ca diferenta intre fondul de rulment si necesarul de fond de rulment, **este pozitiva (8.276.956 lei)**.Confirma ideea ca exista un excedent de finantare datorita desfasurarii unei activitati eficiente, iar imbogatirea trezoreriei arata ca societatea dispune de lichiditati suficiente, care ii vor permite rambursarea datoriilor, dar si realizarea unor plasamente eficiente atat pe piata monetara, cat si pe cea financiara. In acest context societatea se bucura de autonomie financiara pe termen scurt si mediu .**Lichiditatea curenta**, ca raport intre activele circulante si datoriile cu scadenta < 1 an, este **300,10 %**. Arata capacitatea societatii de a face fata obligatiilor pe termen scurt prin transformarea continua si progresiva a activelor circulante in lichiditati;

Lichiditatea imediata sau testul acid, ca raport între activele circulante, minus stocuri, și datoriile cu scadența < 1 an, este **299,96%**. Arată mai exact lichiditatea societății, în sensul că s-au eliminat stocurile, fiind considerat un element mai puțin lichid.

Solvabilitatea, ca raport între total activ și total datorii, este **564,04 %**. Arată capacitatea societății de a-și acoperi toate datoriile (furnizori, buget) pe seama valorificării tuturor activelor sale. În cazul societății noastre este un indicator bun (activele sunt aproximativ de 5 ori mai mari decât datoriile).

Viteza de rotație a activelor circulante, ca raport între cifra de afaceri și activele circulante, este de **0,83 rotații**. Aceasta arată numărul de cicluri efectuate de activele circulante în decursul unei perioade; **este un indicator satisfactor, dar acceptabil pentru o societate de servicii**, dar pentru o imagine corectă ar trebui comparat cu alte societăți cu același domeniu de activitate

Activitatea de investiții

Volumul de investiții realizate în anul 2025 a fost în cuantum de 1.074.800 lei, investiții realizate din surse proprii iar din surse locale s-a realizat obiectivul de investiții - Amenajarea halei și a copertinelor în Piața Obor, prin relocarea celor din Piața Catedralei și a zonei adiacente - 15.143.462,98, respectându-se programul de investiții aprobat de către AGA. Acestea au fost:

- Lucrări de reparații la platoul pietei și împrejmuire Piața Miorita -100.435,65 lei
- Lucrări de reparații la modulele acoperire mese Piața Obor - 160.000 lei
- Lucrări de proiectare și execuție gherete la Piața Obor - 750.000 lei
- Lucrări de alimentare cu energie electrică - 64.337,82 lei
-

Situația litigiilor

În anul 2025 nu au existat debitori diverși (sume de recuperat). De asemenea soldul contului "Clienți incerti" la începutul anului era în sumă 38.508,46 lei ca la finele anului a scăzut la 15.463,87 lei.

Propunerea Consiliului de Administrație privind repartizarea profitului net

- În baza situațiilor financiare încheiate pentru exercitiul financiar 2025,
- Având în vedere faptul că societatea a înregistrat un profit în anul fiscal 2025 în valoare de 446.462 lei

Propunerea Consiliului de administrație **este de a repartiza profitul realizat în investiții**.

Informații privind evenimentele importante survenite în exercitiul financiar 2025

- Prin Decizia 67/23.11.2023 a Consiliului de Administrație s-a aprobat implementarea modificărilor impuse de Legea 296/2023 respectiv anularea posturilor vacante din organigrama, limitarea contravalorii bonurilor de masă, limitarea premiilor, bonificațiilor la suma de 1600 lei/an/ angajat, etc., decizie care s-a păstrat aplicabilitatea și în anul fiscal 2025.
- Conform art.39 din OUG 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, consemnam:

-
- Remuneratia lunara bruta a directorului general aferenta anului 2025 a fost in cuantum de 16.000 lei
 - Remuneratia lunara bruta a membrilor consiliului de administratie pentru anul 2025 a fost in cuantum de 3.200 lei
 - Atat directorul general cat si membrii consiliului de administratie nu au beneficiat de alte avantaje banesti in cursul anului 2025.

Presedintele Consiliului de Administratie

Naaji Antoanela

