



ROMANIA
Județul Neamț
CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI TÂRGU-NEAMȚ
HOTĂRÂRE



Nr. 56 din 26 martie 2026

**privind aprobarea Planului de reorganizare, restructurare și redresare financiară și
analiza referitoare la activele necesare desfășurării/dezvoltării obiectului de activitate
a SC CIVITAS COM SRL Târgu- Neamț**

Consiliul Local al orașului Târgu- Neamț având în vedere:

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 ratificată prin Legea nr. 199 / 1997;
- c) art. 7 alin. (2), art.555 alin. (2), art.879 alin.(2), și alin.(5) și art.880 alin.(1) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287 / 2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare
- d) Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- f) OG nr. 23/2016 privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ-teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație majoritară- “art.9 (2³) Operatorii economici prevăzuți la art. 1 care au înregistrat pierderi contabile și/sau plăți restante la data de 31 decembrie a anului precedent sau care au pierderi contabile de recuperat din anii precedenți au obligația ca, anual, să elaboreze și să aprobe, anterior aprobării bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul curent, un plan de reorganizare, restructurare și redresare financiară, precum și o analiză referitoare la activele necesare desfășurării/dezvoltării obiectului de activitate. (2⁴)Planul de reorganizare, restructurare și redresare financiară și analiza referitoare la activele necesare desfășurării/dezvoltării obiectului de activitate vor fi aprobate de către adunarea generală a acționarilor sau consiliul de administrație, după caz, avizate de către autoritatea publică tutelară, transmise Agenției pentru Monitorizarea și Evaluarea Performanțelor Întreprinderilor Publice și trimise spre informare Guvernului, anual, până la 31 martie.”

Analizând:

- Adresa nr.130/24.03.2026 transmisă de **CIVITAS COM SRL** și înregistrată cu nr.4110/24.03.2026;
- **Planul** de reorganizare, restructurare și redresare financiară și analiza referitoare la activele necesare desfășurării/dezvoltării obiectului de activitate, anexa nr. 1;

Având în vedere Hotărârea A.G.A nr. 7/24.03.2026 privind aprobarea planului de reorganizare, restructurare și redresare financiară și analiza referitoare la activele necesare desfășurării/dezvoltării obiectului de activitate a societății

Ținând cont de Referatul de aprobare nr.128/24.03.2026 prezentat de Adunarea Generală a Acționarilor a societății comerciale **CIVITAS COM SRL** si raportul de specialitate al Direcției Buget Contabilitate înregistrat cu nr. 4146 din 24.03.2026;

Luând act de avizele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Târgu-Neamț.

În conformitate cu prevederile art.129 alin (1),alin.(14), art.139 coroborat cu prevederile art. 196 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Consiliul Local al Orașului Târgu-Neamț, întrunit în cea de-a 17-a ședință ordinară din mandatul 2024-2028, adoptă prezenta hotărâre

ART.1. Se aprobă Planul de reorganizare, restructurare și redresare financiară și analiza referitoare la activele necesare desfașurării/dezvoltării obiectului de activitate a societății Civitas Com SRL, în conformitate cu anexa nr.1, parte integrantă a prezentei hotărâri;

ART.2. Conducerea executivă a **SC CIVITAS COM SRL** Târgu-Neamț va lua toate măsurile pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri;

ART.3. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevăzut de lege, primarului orașului Târgu-Neamț, prefectului județului Neamț, se depune în format electronic la pagina de internet www.primariatarguneamt.ro, în subeticheta “CONSILIUL LOCAL – Hotărâri ale Consiliului Local”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Timișescu Ovidiu

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL UAT
C.j. Dunca Andreea

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestarii autenticitatii Hotararii de Consiliu Local nr. 56/26.03.2026			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATA			Vot prin vot deschis
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității consilierilor locali în funcție		Voturi necesare
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în functie		19
3	Numărul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotărârii		16
4	Numărul voturilor „PENTRU”		13
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”		Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		3
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare si la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		3

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii de Consiliu Local nr. 56/26.03.2026		
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii	26.03.2026
2	Comunicarea către primar	.03.2026

ANEXA NR. 1 LA HAGA NR. 7 DIN 24.03.2026

**PLAN DE REORGANIZARE, RESTRUCTURARE SI REDRESARE FINANCIARA SI ANALIZA REFERITOARE
LA ACTIVELE NECESARE DESFASURARII/DEZVOLTARII OBIECTULUI DE ACTIVITATE**

SC CIVITAS COM SRL

CAPITOLUL I

CADRUL GENERAL, BAZA LEGALĂ ŞI FUNDAMENTAREA PLANULUI

Prezentul Plan de reorganizare, restructurare şi redresare financiară al SC CIVITAS COM SRL este elaborat în conformitate cu cerinţele legale aplicabile întreprinderilor publice, în special prevederile art. 9 alin. (2³)–(2⁷) din Ordonanţa Guvernului nr. 26/2013 privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unităţile administrativ-teritoriale sunt acţionari unici ori majoritari sau deţin direct ori indirect o participaţie majoritară . Documentul are caracter obligatoriu şi reprezintă instrumentul principal de corecţie a dezechilibrelor economico-financiare identificate la nivelul societăţii.

Necesitatea elaborării acestui plan derivă din înregistrarea unei pierderi contabile în cuantum de 196212 lei la nivelul exerciţiului financiar 2025. Această pierdere nu reflectă o incapacitate de plată sau o situaţie de insolvenţă, ci evidenţiază existenţa unor disfuncţionalităţi structurale între nivelul veniturilor şi cel al cheltuielilor operaţionale.

În acest context, planul stabileşte un set coerent de măsuri care vizează redresarea financiară progresivă a societăţii pe o perioadă de trei ani, respectiv 2026–2028, cu obiectivul explicit de recuperare integrală a pierderii.

În conformitate cu cerinţele legale, planul include atât măsuri concrete şi cuantificabile de reducere a pierderilor, cât şi o analiză detaliată a activelor necesare desfăşurării şi dezvoltării obiectului de activitate. Aceste componente sunt esenţiale pentru asigurarea transparenţei decizionale şi pentru monitorizarea eficientă a implementării măsurilor propuse. Totodată, planul este corelat cu scrisoarea de aşteptări aferentă perioadei 2025–2029 , în special în ceea ce priveşte creşterea performanţei economice, eficienţa operaţională şi consolidarea guvernantei corporative.

Din perspectivă strategică, prezentul document nu reprezintă doar un instrument de corecţie financiară, ci şi o bază pentru transformarea organizaţională a societăţii. Prin implementarea măsurilor propuse, se urmăreşte nu doar eliminarea pierderii, ci şi crearea unui model operaţional sustenabil, adaptat cerinţelor actuale ale mediului economic şi ale serviciilor publice locale.

CAPITOLUL II

ANALIZA SITUAȚIEI ECONOMICO-FINANCIARE ȘI DIAGNOSTICUL PERFORMANȚEI

Analiza situației economico-financiare a SC CIVITAS COM SRL evidențiază faptul că, la nivelul exercițiului financiar 2025, societatea a înregistrat o pierdere contabilă în valoare de 196212 lei, în absența unor datorii restante și în condițiile menținerii unui nivel adecvat al lichidității. Această configurație financiară indică, în mod clar, faptul că societatea nu se confruntă cu o criză de solvabilitate sau cu blocaje financiare, ci cu un dezechilibru de natură structurală între veniturile generate și costurile aferente desfășurării activității.

Evoluția indicatorilor economici din ultimii ani, conform datelor analizate în documentele interne și în scrisoarea de așteptări , reflectă o tendință pozitivă a cifrei de afaceri, însă în paralel cu o deteriorare a profitabilității începând cu anul 2025. Această evoluție divergentă sugerează faptul că majorarea veniturilor nu a fost însoțită de o optimizare corespunzătoare a structurii de costuri, ceea ce a condus la erodarea marjelor de profit și, în final, la înregistrarea pierderii.

Structura costurilor relevă o pondere semnificativă a cheltuielilor operaționale fixe, în special cele aferente personalului, utilităților și mentenanței infrastructurii administrate. În lipsa unei corelări dinamice între aceste costuri și nivelul veniturilor realizate, societatea a ajuns într-o situație în care creșterea activității nu generează automat eficiență economică. De asemenea, analiza productivității indică existența unor diferențe între capacitatea operațională disponibilă și gradul efectiv de utilizare a acesteia.

Din perspectiva structurii activității, societatea operează într-un model diversificat (piețe, parcări, zone de agrement), ceea ce reprezintă un avantaj strategic, dar și o provocare managerială.

În concluzie, diagnosticul economico-financiar evidențiază faptul că pierderea înregistrată este rezultatul unei combinații de factori interni conjuncturali: măsuri active de sustenabilitate pentru beneficiari prin reducerea chiriilor fiind unul din factorii determinanți, pe langa preluarea unei activități noi sezoniere – administrarea Strandului orasului – care a implicat cheltuieli mai mari decât veniturile. Aceste disfuncționalități pot fi corectate printr-un set coerent de măsuri manageriale și financiare, fără a fi necesare intervenții de tip restructurare drastică sau măsuri de natură excepțională, ceea ce conferă planului de redresare un grad ridicat de fezabilitate.

CAPITOLUL III

ANALIZA CAUZELOR PROFUNDE ŞI A DEZECHILIBRELOR STRUCTURALE

Analiza detaliată a performanţei economico-financiare a SC CIVITAS COM SRL indică faptul că pierderea înregistrată în anul 2025 are caracter preponderent conjunctural, fiind determinată de factori externi şi temporari, şi nu de deficienţe structurale ale modului de organizare, funcţionare sau adaptare la mediul economic.

Un element esenţial care susţine această concluzie îl reprezintă ajustarea nivelului veniturilor din chirii, prin reducerea acestora cu un procent de 20%. Această măsură a fost determinată de necesitatea alinierii la condiţiile pieţei imobiliare, caracterizată în perioada analizată prin presiuni descendente asupra nivelului chiriilor, ca urmare a scăderii cererii şi a intensificării concurenţei. În acest context, societatea a adoptat o strategie prudentă şi adaptativă, orientată spre menţinerea gradului de ocupare a spaţiilor şi fidelizarea chiriaşilor existenţi, în detrimentul maximizării imediate a veniturilor.

Reducerea chiriilor a avut un impact direct asupra cifrei de afaceri şi, implicit, asupra rezultatului exerciţiului, însă această decizie reflectă o abordare sustenabilă pe termen mediu şi lung. Menţinerea unui portofoliu stabil de chiriaşi contribuie la diminuarea riscurilor asociate fluctuaţiilor de piaţă, precum neocuparea spaţiilor sau perioadele fără venituri.

Pe lângă acest aspect, un factor suplimentar care a influenţat negativ rezultatul exerciţiului îl constituie preluarea unei activităţi noi, cu caracter sezonier – administrarea ştrandului oraşului. Această activitate a implicat, în faza iniţială, un nivel ridicat al cheltuielilor operaţionale (costuri de întreţinere, personal sezonier, utilităţi, lucrări de pregătire şi conformare), care au depăşit veniturile generate în perioada analizată.

Caracterul sezonier al activităţii, corelat cu necesitatea unor investiţii iniţiale şi cu un grad încă redus de maturitate operaţională, explică dezechilibrul temporar între venituri şi cheltuieli. În mod uzual, astfel de activităţi necesită o perioadă de stabilizare şi optimizare pentru atingerea unui nivel de rentabilitate, ceea ce susţine caracterul conjunctural al pierderii.

Din perspectiva dezechilibrelor structurale, nu se evidenţiază disfuncţionalităţi majore. Indicatorii relevanţi (structura costurilor, nivelul cheltuielilor operaţional) indică un model de afaceri

funcţional, cu un grad adecvat de flexibilitate. Cheltuielile societăţii nu au cunoscut creşteri disproporţionate, iar eventualele variaţii sunt corelate cu dinamica activităţii.

Totodată, pierderea trebuie analizată şi în contextul unor factori macroeconomici precum inflaţia, costurile de întreţinere şi utilităţi, precum şi volatilitatea generală a mediului economic. Aceşti factori au exercitat presiuni suplimentare asupra marjelor de profit, fără a indica însă o deteriorare structurală a performanţei societăţii.

În concluzie, rezultatul negativ înregistrat în anul 2025 este consecinţa unui cumul de factori temporari, printre care se remarcă în mod particular ajustarea veniturilor din chirii cu 20%, decizie strategică menită să asigure continuitatea activităţii şi stabilitatea relaţiilor comerciale. Pe termen mediu, această abordare este de natură să susţină redresarea performanţei financiare şi consolidarea poziţiei societăţii pe piaţă, fără a semnală existenţa unor dezechilibre structurale semnificative.

CAPITOLUL IV

PLANUL DE REORGANIZARE ŞI RESTRUCTURARE OPERAŢIONALĂ

În baza diagnosticului realizat şi a cauzelor structurale identificate, prezentul capitol defineşte un set coerent de măsuri de reorganizare şi restructurare operaţională, având ca obiectiv principal creşterea eficienţei economice a SC CIVITAS COM SRL şi corelarea optimă între resursele utilizate şi rezultatele obţinute. Măsurile propuse sunt cuantificabile, etapizate şi aliniate cerinţelor legale privind redresarea financiară a întreprinderilor publice.

Prima direcţie strategică constă în introducerea unui sistem de management bazat pe performanţă, în conformitate cu recomandările din Scrisoarea de aşteptări . Astfel, vor fi definiţi indicatori de performanţă individuali şi organizaţional, corelaţi direct cu obiectivele economico-financiare ale societăţii. Evaluarea periodică a performanţei va deveni un instrument central de management, permiţând identificarea rapidă a abaterilor şi adoptarea de măsuri corective.

În paralel, se va implementa un sistem de planificare şi monitorizare operaţională, care să permită optimizarea activităţilor desfăşurate în cadrul fiecărui serviciu (pieţe, parcări, zone de agrement). Aceasta presupune standardizarea procedurilor, planificarea eficientă a resurselor şi reducerea timpilor neproductivi. Prin aceste măsuri, se urmăreşte creşterea gradului de utilizare a capacităţii existente şi reducerea costurilor operaţionale indirecte.

Se va acorda o atenţie deosebită optimizării utilizării activelor, prin integrarea acestora în fluxuri operaţionale eficiente. Activele subutilizate vor fi reintroduse în circuitul economic sau vor face obiectul unor măsuri de valorificare, astfel încât să contribuie activ la generarea de venituri.

În ansamblu, planul de reorganizare şi restructurare urmăreşte transformarea societăţii într-o structură operaţională flexibilă, orientată spre performanţă şi adaptabilă la cerinţele mediului economic. Implementarea acestor măsuri va crea premisele necesare pentru atingerea echilibrului financiar şi pentru dezvoltarea sustenabilă a activităţii pe termen mediu şi lung.

CAPITOLUL V

PLANUL DE REDRESARE FINANCIARĂ ŞI RECUPERAREA PIERDERII (2026–2028)

Planul de redresare financiară al SC CIVITAS COM SRL este construit pe principiul echilibrării sustenabile a raportului venituri–cheltuieli şi pe recuperarea integrală a pierderii înregistrate în anul 2025, în cuantum de 196212 lei, într-un orizont de timp de trei ani (2026–2028). Abordarea propusă nu presupune măsuri drastice sau dezechilibre operaţionale, ci o ajustare graduală, controlată şi fundamentată economic.

La nivelul anului 2025, structura financiară estimată a societăţii indică venituri totale de aproximativ 3.687.603 lei şi cheltuieli totale de circa 3.883.815 lei, rezultând o pierdere de 196212 lei. Analiza detaliată a acestor valori evidenţiază faptul că ponderea cheltuielilor de personal reprezintă aproximativ 51% din totalul cheltuielilor, urmată de cheltuielile cu utilităţile şi întreţinerea (aproximativ 11%) şi alte cheltuieli operaţionale (38%). Această structură indică un potenţial semnificativ de optimizare, fără a afecta funcţionarea serviciilor publice.

Strategia de redresare financiară se bazează pe trei piloni principali: reducerea costurilor, creşterea veniturilor şi îmbunătăţirea colectării.

În ceea ce priveşte reducerea costurilor, se estimează o diminuare progresivă a cheltuielilor operaţionale cu aproximativ 4% în anul 2026, echivalentul a circa 157436 lei. Această reducere va fi realizată prin optimizarea consumurilor (energie, combustibil), şi gestionarea cheltuielilor . În anii 2027 şi 2028, se va menţine un control strict al costurilor, cu o rată de creştere sub nivelul inflaţiei, asigurând astfel stabilitatea financiară.

Pe componenta de venituri, planul prevede o creştere anuală de 7–10%, prin actualizarea tarifelor în conformitate cu cadrul legal , creşterea gradului de ocupare a spaţiilor administrate (pieţe,

parcări, strand) şi diversificarea activităţilor generatoare de venit. Astfel, veniturile sunt estimate să ajungă la aproximativ 3.806.836 lei în 2026, 4.187.520 lei în 2027 şi 4.600.000 lei în 2028.

În ceea ce priveşte rezultatul financiar, se estimează atingerea pragului de echilibru în anul 2026 – profit net de 65000 lei, urmată de înregistrarea unui profit net de aproximativ 71000 lei în 2027 şi 60.212 lei în 2028. Aceste rezultate vor permite recuperarea integrală a pierderii din 2025, într-un mod sustenabil şi fără presiuni asupra fluxului de numerar.

Un element esenţial al planului îl reprezintă gradul de realizare a veniturilor, care se estimează că va creşte de la aproximativ 95% în 2026 la peste 98% începând cu anul 2027, prin implementarea unor mecanisme eficiente de monitorizare şi încasare.

Fluxul de numerar va fi gestionat prin introducerea unui sistem de planificare financiară lunară, care să permită anticiparea dezechilibrelor şi intervenţia rapidă. Lichiditatea curentă va fi menţinută peste pragul de 1, iar gradul de îndatorare va rămâne la un nivel minim, în concordanţă cu politica financiară prudentă a societăţii.

În ansamblu, planul de redresare financiară este realist, fundamentat pe date concrete şi corelat cu capacitatea operaţională a societăţii. Implementarea sa va conduce nu doar la eliminarea pierderii, ci şi la consolidarea unei baze financiare sănătoase, capabile să susţină dezvoltarea viitoare a SC CIVITAS COM SRL.

CAPITOLUL VI

ANALIZA ACTIVELOR, VALORIFICAREA ACESTORA ŞI DIRECŢIILE DE DEZVOLTARE

În conformitate cu prevederile art. 9 alin. (2⁷) din OG nr. 26/2013 , prezentul capitol are ca obiect identificarea activelor necesare desfăşurării şi dezvoltării obiectului de activitate al SC CIVITAS COM SRL, precum şi analiza activelor neproductive sau subutilizate, în vederea stabilirii unor măsuri concrete de valorificare a acestora şi de creştere a eficienţei economice.

Portofoliul de active al societăţii este structurat în principal pe trei categorii funcţionale: active aferente administrării pieţei agroalimentare, active aferente serviciilor de parcări (cu plată şi de reşedinţă) şi active aferente zonelor de agrement (inclusiv ştrandul). Aceste active reprezintă baza operaţională a societăţii şi sunt esenţiale pentru generarea veniturilor curente. Gradul de utilizare al acestor active este, în general, satisfăcător, însă analiza detaliată relevă existenţa unor variaţii semnificative între diferitele segmente de activitate.

Astfel, în cazul pieţei agroalimentare, gradul de ocupare al spaţiilor este estimat la aproximativ 87.50%, ceea ce indică un potenţial limitat, dar existent, de creştere a veniturilor prin optimizarea

tarifelor și îmbunătățirea serviciilor oferite comercianților. Totodată, începând cu 1 ianuarie 2026 tarifele la chirii au fost majorate cu 10 % .

În sectorul parcarilor, gradul de utilizare este ridicat în special în zonele centrale, ceea ce evidențiază un potențial semnificativ de creștere a profitabilității. Existența aplicațiilor mobile de plată contribuie deja la eficientizarea încasărilor și la îmbunătățirea experienței utilizatorilor, însă acest avantaj poate fi valorificat mai intens printr-o serie de măsuri operaționale și strategice.

În primul rând, optimizarea politicii tarifare reprezintă un instrument esențial. Introducerea unor tarife diferențiate în funcție de intervalele orare (tarifare dinamică) poate conduce la maximizarea veniturilor, prin valorificarea perioadelor de vârf. De exemplu, tarifele pot fi majorate în orele cu cerere ridicată și ajustate în perioadele mai puțin aglomerate pentru a stimula utilizarea.

În ceea ce privește zonele de agrement, acestea prezintă un potențial ridicat de dezvoltare, însă valorificarea economică este concentrată în mod predominant în perioada sezonieră, respectiv pe durata celor trei luni de vară în care este funcțional ștrandul. Implementarea unei politici tarifare diferențiate (în funcție de zilele săptămânii sau intervale orare) poate sprijini atragerea unui flux constant de vizitatori pe întreaga durată a sezonului, reducând fluctuațiile de frecvență. Abonamentele sezoniere sau pachetele promoționale pot asigura venituri anticipate și fidelizarea clienților.

Pe lângă aceste active productive, analiza identifică existența unor active subutilizate sau insuficient valorificate, care generează costuri de întreținere fără a contribui proporțional la veniturile societății. Acestea includ spații neocupate, zone cu trafic redus sau infrastructuri utilizate sub capacitate. În lipsa unor măsuri de intervenție, aceste active reprezintă un factor de ineficiență economică și o oportunitate pierdută.

În acest context, planul propune un set de măsuri concrete de valorificare a activelor, care includ: închirierea spațiilor disponibile, adoptarea politicilor tarifare diferențiate, organizarea de evenimente temporare în spațiile de agrement..

În concluzie, analiza activelor evidențiază faptul că SC CIVITAS COM SRL dispune de o bază materială solidă, capabilă să susțină atât activitatea curentă, cât și dezvoltarea viitoare. Prin implementarea măsurilor de valorificare și a politicii investiționale propuse, societatea va putea transforma activele existente din simple resurse operaționale în veritabile motoare de creștere economică, contribuind decisiv la atingerea obiectivelor de redresare financiară și de performanță sustenabilă.

Planul de redresare evidențiază stabilitatea financiară și buna gestionare a resurselor în cadrul SC Civitas Com SRL. Societatea nu înregistrează datorii sau plăți restante, fapt ce confirmă disciplina financiară și capacitatea de a-și onora toate obligațiile la termen. Această situație reprezintă o bază

solidă pentru dezvoltarea viitoare şi consolidează încrederea partenerilor, creditorilor şi colaboratorilor în sustenabilitatea şi seriozitatea activităţii desfăşurate.

Anexe financiare

ANEXA 1

SINTEZA SITUAŢIEI FINANCIARE 2025 (BAZĂ DE REFERINŢĂ)

Indicator	Valoare (lei)	Pondere (%)	Explicaţie
Venituri totale	3.687.603	100%	Venituri din pieţe, parcări, agrement
Cheltuieli totale	3.883.815	100%	Costuri operaţionale totale
Rezultat	-196.212	-5.32 %	Pierdere structurală
Cheltuieli personal	1.980.864	51%	Pondere medie
Cheltuieli de exploatare	1.471.770	38%	Costuri
Cheltuieli cu impozite si taxe si cheltuieli financiare	301.722 129.459	11%	Diverse operationale

ANEXA 2

PROIECŢIE FINANCIARĂ DETALIATĂ (2026–2028) – referinta 2025

Indicator	2025	2026	2027	2028
Venituri totale	3.687.603	3.806.836	4.187.520	4.600.000
Cheltuieli totale	3.883.815	3.725.941	4.098.535	4.508.380
Rezultat brut anual	-196212	+80.895	+88.985	+91620

RECUPERAREA PIERDERII

An	Profit net	Recuperare cumulată
2026	65000	65000
2027	71000	71000
2028	60212	60212

ANEXA 3

STRUCTURA ECONOMIILOR (REDUCERE COSTURI)

Măsură	Economie estimată/an (lei)	Explicație
Optimizare costuri contracte	72.800	Contract servicii paza/ contract de concesiune parcuri de resedinta
Reducere costuri financiare	60.496	cheltuieli indirecte – neacordare discount chirii lunile ianuarie si februarie
Optimizare personal	24.140	eficiență / redistribuire
TOTAL	157.436	

ANEXA 4

STRUCTURA CREȘTERII VENITURILOR

Sursă venit	Impact estimat/an (lei)	Explicație
Actualizare tarife	165000	ajustare rata inflație 10 %
Creștere grad ocupare	15000	piețe + parcuri actualizare tarife orare diferite
Valorificare active	3000	spații neutilizate

ANEXA 5

INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Indicator	2025	2026	2027	2028
Lichiditate imediata	2.31	2.41	2.50	2.50
Lichiditate curentă	2.59	2.60	2.70	2.70
Rata profitului	negativ	1.71 pozitiv	1.70 pozitiv	1.70 pozitiv
Grad de indatorare	11.74	9.16	9.16	9.16

Anexa 6– Analiza financiara a activelor societatii

1. STRUCTURA ACTIVELOR (ESTIMARE REALISTĂ)

Active	Valoare contabilă (lei)	Pondere (%)	Tip activ
Mijloace fixe	3.140.460	71.79 %	Productiv
Stocuri	127.234	2.90 %	Productiv
Disponibilitati	590.445	13.50 %	Productiv
Creante	478.646	10.94%	Productiv
Cheltuieli in avans	37.689	0.87%	Productiv
TOTAL ACTIVE – 31.12.2025	4.374.474	100%	Productiv

2. VENIT GENERAT PE CATEGORII DE ACTIVE

Categoria	Realizat 2025 (lei)
Pieţe	2.129.622
Parcări	802.091
Alte servicii	755.890
Total	3.687.603

3. VITEZA DE ROTAȚIE A ACTIVELOR IMOBILIZATE

An	Valoare
2025	1.17
2026	1.30
2027	1.56
2028	1.90

4.VITEZA DE ROTATIE A ACTIVELOR TOTALE

An	Valoare
2025	0.84
2026	0.87
2027	0.95
2028	1.05