

SOCIETATEA BUSINESS PARK BISTRITA SUD SRL

Bistrita, str. Nicolae Titulescu ,nr.6

J06/624/2012

CUI.30735390

Nr. inreg.76/.06.04.2026

**RAPORTUL BUGETULUI DE VENITURI SI CHELTUIELI
pentru perioada 01.01.2026-31.12.2026**

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului local a municipiului Bistrița nr. 109/20.09.2012 s-a înființat Societatea Business Park Bistrița Sud S.R.L. - societate administrator, pentru parcul industrial "Bistrița Sud". Conform Actului Constitutiv Societatea Business Park Bistrița Sud S.R.L. are un capital social de 701.760 lei în numerar, împărțit în 1290 părți sociale a câte 544 lei fiecare.

Sediul social al Societății se afla în Bistrița, str. Nicolae Titulescu nr 6, conform contractului de comodat nr. 17/40/E din data de 01.04.2025.

Prin Hotărârea Consiliului local a municipiului Bistrița nr.70/26.03.2025 s-a aprobat cesionarea către Județul Bistrița-Năsăud a unui număr de 129 părți sociale cu valoare nominală de 544 lei fiecare, reprezentând o cotă de 10% din capitalul social total al Societății Business Park Bistrița Sud S.R.L., la un preț total de 70.176 lei. Cesiunea de părți sociale, drepturile și obligațiile părților s-au stabilit prin contract de cesiune încheiat între Municipiul Bistrița, în calitate de cedent, și Județul Bistrița-Năsăud, în calitate de cesionar, contract anexa la Hotărârea Consiliului local a municipiului Bistrița nr.70/26.03.2025.

Obiectul principal de activitate al societății este administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract. Societatea deține titlul de Parc Industrial acordat de Ministerul Administrației și Internelor prin ordinul nr. 262/27.11.2012.

Adunarea Generală a Asociaților (AGA) Business Park Bistrița Sud S.R.L a aprobat prin Hotărârea nr. 79 /14.04.2025 încheierea unui contract de transfer de activitate/afacere cu Societatea Lucrari Drumuri și Poduri

S.A., fiind preluate de la această societate o serie de activități complexe specializate în construcția drumurilor, ceea ce a dus la dezvoltarea activității Societății.

Bugetul de Venituri si Cheltuieli(BVC) previzionat pentru anul 2026

În conformitate cu :

- Graficul de plăți aferent contractelor de administrare și servicii conexe semnate cu rezidenții existenți(contracte active la data de 31.12.2025);
- Contractele de administrare și servicii conexe previzionate spre a fi semnate cu viitorii rezidenți;
- Regulamentul de organizare și funcționare al Parcului Industrial Bistrita Sud ;
- Indicatorii asumați de administratorul unic neasociat ca și anexă la Contractul de Mandat nr.8 din 06.06.2023

În elaborarea bugetului de venituri și cheltuieli al anului 2026 s-a ținut cont prevederile următoarelor reglementări legislative:

- Legea nr. 43/27.03.2026 a bugetului de stat pe anul 2026;
- Ordonanța Guvernului României nr.26/2013 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului Ministerului Finantelor Publice nr.3818/2019 privind aprobarea formatului și structurii bugetului de venituri și cheltuieli al operatorilor economici, precum și a anexelor de fundamentare a acestuia;
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 89 din 23 decembrie 2025 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, reglementarea unor măsuri fiscal-bugetare, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative.

I. ANALIZA VENITURILOR

Veniturile totale sunt proiectate la valoarea de **38.809,84 mii lei**, reprezentând o creștere de **116,6%** față de realizările anului precedent (**17.916,60 mii lei**).

I.1. Venituri din servicii prestate (Rd. 5)

- **Realizat 2025:** 16.581,15 mii lei
- **Estimat 2026:** 37.392,27 mii lei

- **Justificare:** Această creștere substanțială este determinată de planificarea unor volume mult mai mari de lucrări de asfaltare și întreținere străzi. Dacă în 2025 activitatea a fost influențată de perioada de mobilizare și transfer de business, în 2026 societatea va opera pe parcursul întregului an la capacitate maximă. Veniturile provin din contracte de reparații drumuri prin frezare, turnare mixturi asfaltice și servicii de întreținere curentă prestate către autoritățile locale și județene.
- **Impact:** Această diversificare consolidează poziția financiară a societății pe termen lung, asigurând un flux de numerar stabil și predictibil.

I.2. Venituri din redevențe și chirii (Rd. 6)

- **Realizat 2025:** 1.037,20 mii lei
- **Estimat 2026:** 907,57 mii lei
- **Justificare:** Aceste venituri reprezintă componenta stabilă a societății, provenind din gestionarea terenurilor și spațiilor din incinta Parcului Industrial. Scăderea prognozată reflectă o ajustare a portofoliului de chiriași și optimizarea gradului de ocupare a suprafețelor disponibile.

Din suprafața totală de aproximativ de 21,5 ha data în administrare societății aproximativ 9,5 ha nu se pretează pentru a o închiria societăților care doresc să desfășoare activități de industrie sau de prestări servicii deoarece se află în pantă (aprox. 6 ha) iar restul de 3,5 ha este un platou la o diferență de nivel de 60 m față de suprafața plană a parcului industrial care poate fi închiriată.

Aceste suprafețe sunt în planurile Primăriei Bistrita pentru realizarea unui parc fotovoltaic care să deservească instituțiile publice din subordinea primăriei (platourile de 3,5 ha) și realizarea proiectului de „Padure Urbana” pe suprafața de 6 ha realizat deja.

Pentru suprafața de 1,1 ha (din cele 12 ha de suprafață plată) avem solicitări ale unor societăți comerciale, urmând să fie aprobate și să semnăm contractul de administrație și cel de suprafață după clarificarea necesarului de en. electrică a societăților respective și mărirea puterii electrice instalate în parcul industrial deoarece în acest moment puterea instalată este epuizată, firma Electro Ursa care asigură mentenanța rețelei electrice nu mai poate conecta alți viitori rezidenți.

Rezidentii existenti la 01.01.2026 sunt:

NR. CRT	SOCIETATE	SUPRAFATA mp	TX.AD euro	TX.SUP. euro	TOTAL TAXE	TOTAL/AN	OBS.
1	DATA COR	8.990	1	0.25	1.25	11.237	
2	CENTANA	5.642	1	0.75	1.75	9.873	
3	DSCB INV.	2.800	1	1.2	2.2	6.160	
4	FLAELY GR.	5.132	1	0.75	1.75	8.981	
5	GSB ELECTRIC	2.500	1	0.75	1.75	4.375	
6	NICMAR Danci	15.000	1	0.75	1.75	26.250	
7	CARPATHWELD	2.200	1	0.75	1.75	3.850	
8	SERV. EL. TRUK	3.131	1	1.2	2.2	6.888	
9	NOVA STILEX	2.681	1	1.5	2.5	6.702	
10	BASIA DREM	1.700	1	1.5	2.5	4.250	
11	DORALL STEEL	3.500	1	0.75	1.75	6.125	
12	UNIC ROTAREX	4.965	1	1.2	2.2	10.923	
13	ROBOTSISTEM	2.000	1	1.2	2.2	4.400	
14	BELCO AVIA	41.505	1	0.25	1.25	51.881	
15	MILLENIUM REZIDENCE	2.811	1	0.75	1.75	4.919	
16	FREE SPORT	2.000	1	1.2	2.2	4.400	
17	TASY TRUKS SPEDY	3.223	1	1.2	2.2	7.091	
	TOTAL	109.780	109.780	68.525		178.305	

Pentru suprafetele inchiriate pana la data de 31.12.2025 sumele rezultate in urma calculelor conform carora se va factura atat administrarea cat si suprafata pe an calendaristic, urmand sa se factureze administrarea semestrial 01.01.2026-30.06.2026 si 01.07.2026-31.12.2026 iar suprafata anual 01.01.2026-31.12.2026, se previzioneaza ca se vor incasa conform contractelor de administrare si servicii conexe urmatoarele sume:

Total suprafata inchiriată : 109.780 mp

-taxa de administrare :109.780 eur

-taxa supraficie: 68.525eur

Astfel total venituri previzionate, din suprafete inchiriate la 01.01.2026, vor fi de 178.305 eur.

Adica :907,57 mii lei (1 euro =5,09 lei)

Pentru previzionarea BVC 2026 se va tine cont indeplinirea indicatorilor asumati prin contractul de finantare care sunt regasiti si in anexa la contractul de mandat semnat intre societate si administratorul neasociat al acesteia.

I.3. Venituri financiare (Rd. 22)

- **Estimat 2026:** 4,00 mii lei
- **Justificare:** Reflectă optimizarea plasamentelor disponibilităților bănești în conturi purtătoare de dobândă, ca urmare a unui flux de numerar pozitiv mai ridicat estimat pentru anul 2026.

II. ANALIZA CHELTUIELILOR

Cheltuielile totale sunt dimensionate la **25.231,22 mii lei**, fiind fundamentate pe necesitățile tehnice de operare.

A. Cheltuieli privind stocurile (Rd. 31)

- **Realizat 2025:** 6.913,46 mii lei
- **Estimat 2026:** 12.973,62 mii lei
- **Justificare:** Creșterea este direct corelată cu volumul prognozat al lucrărilor de asfaltare și construcții.
 - **Combustibili (Rd. 35):** De la **1.209,89 mii lei (2025)** la **2.419,78 mii lei (2026)**. Dublarea este justificată de intensificarea utilizării utilajelor grele (repartizatoare, cilindri compactori) și a flotei de transport în șantier.
 - **Piese de schimb (Rd. 34):** De la **627,68 mii lei (2025)** la **945,52 mii lei (2026)**. Menținerea preventivă este critică pentru evitarea blocajelor tehnice, având în vedere regimul intensiv de lucru.
 - **Materiale consumabile (Rd. 33):** De la **6.116,47 mii lei (2025)** la **12.246,94 mii lei (2026)**. Reprezintă costul materiilor prime (mixturi asfaltice, bitum, agregate de balastieră) necesare execuției proiectelor.

B. Servicii executate de terți (Rd. 39)

- **Realizat 2025:** 363,32 mii lei
- **Estimat 2026:** 533,53 mii lei
- **Justificare:** Reflectă necesitatea efectuării unor reparații complexe (411,03 mii lei) la utilaje în unități service autorizate și creșterea primelor de asigurare (120,00 mii lei) pentru activele societății.

C. Alte servicii executate de terți (Rd. 45)

- **Realizat 2025:** 1.048,79 mii lei

- **Estimat 2026:** 1.760,48 mii lei
- **Justificare:** Include paza obiectivelor, servicii de consultanță, medicina muncii și protecție. O componentă nouă este bugetarea sponsorizărilor (50,00 mii lei) pentru activități sportive și medicale, si altele, conform legislației în vigoare.

D. Cheltuieli cu personalul (Rd. 85)

- **Realizat 2025:** 3.633,98 mii lei
- **Estimat 2026:** 5.316,41 mii lei
- **Justificare:** În 2025 numărul mediu de salariați a fost de 34, însă la finele anului schema a ajuns la 55. Bugetul 2026 prevede fondul de salarii pentru **întregul an** pentru toți cei 55 de angajați, respectand prevederile OUG 26/2023 cu modificarile si completarile ulterioare, care prevede mentinerea drepturilor de natura salariala la data de 30.11.2025 pentru numarul de personal realizat la finele acestui an. In luna Noiembrie 2025 salariile de baza au fost **345,85** mii lei, sporuri **39,38** mii lei , tichete de masa **17,22 lei** si contracte de administrare in valoare de **33,04** lei.
 - **Salarii (Rd. 87):** De la **3.073,70** mii lei la **4.622,22** mii lei.
 - **Sporuri (Rd.89):** De la **219,11** mii lei la **472,02** mii lei.
 - **Tichete masă (Rd. 95):** De la **167,69** mii lei la **206,58** mii lei.
 - **Contract mandat (Rd. 103):** De la **313,06** mii lei la **396,48** mii lei.

E. Amortizarea imobilizărilor (Rd. 120)

- **Realizat 2025:** 1.095,39 mii lei
- **Estimat 2026:** 2.720,45 mii lei
- **Justificare:** Creșterea reflectă faptul că toate utilajele preluate în 2025 vor fi amortizate pe parcursul a 12 luni complete în 2026, conform duratelor de viață utilă.

Total venituri:	38.809,84 mii lei
Total cheltuieli:	25.231,22 mii lei
Profit brut:	13.578,62 mii lei
Impozit pe profit:	2.172,58 mii lei
Profit net:	11.406,04 mii lei

III CONCLUZII

Proiectul de buget pentru anul 2026 este unul sustenabil, fundamentat pe realitatea economică și pe contractele asigurate. Toate creșterile de cheltuieli sunt direct corelate cu volumul lucrărilor contractate, asigurând o marjă de profit solidă și resurse pentru dezvoltări viitoare.

Mentiuni :

Legat de Parcul Industrial, total suprafețele previzionate inchiriate pe parcursul anului pot fi afectate dacă unul sau mai mulți rezidenți se ratrag și renunță la contractele de închiriere .

Factori care pot duce la acesta situație sunt:

- neaccesare proiectelor pe fonduri europene pe diferite masuri.
- incapacitatea de plata a rezidentilor in urma insolventei,falimentului
- situatia economica si politica la nivel national si global.
- lipsa fortei de munca,preturile materialelor de constructii etc

Acesti factori pot influența în mod semnificativ bugetul de venituri al societății și implicit profitul previzionat pe anul 2026.

Legat de activitatea de construcții realizarea veniturilor programate din activitatea de construcții (asfaltări, întreținere și reparații drumuri) depinde în mod direct de continuitatea fluxurilor operaționale și de capacitatea de contractare a societății. Managementul a identificat următorii factori de risc majori care pot genera abateri de la bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2026:

- Riscul de a nu se atribui suficiente contracte de lucrări: Veniturile estimate se bazează pe atribuirea de lucrări de către autoritățile locale și județene. Neajudecarea unui volum suficient de contracte sau anularea parțială pot duce la subutilizarea capacității tehnice și la nerealizarea cifrei de afaceri prognozate.
- Volatilitatea prețurilor la materiale și combustibil: Oscilațiile imprevizibile ale prețurilor la bitum, agregate și carburanți pot afecta semnificativ marja de profit, având în vedere ponderea ridicată a cheltuielilor cu stocurile necesare execuției lucrărilor.
- Uzura accelerată a parcului de utilaje: Intensificarea activității de construcții pe parcursul anului 2026 presupune o solicitare ridicată a echipamentelor, fapt ce poate genera defectări neprevăzute, creșterea costurilor cu piesele de schimb și necesitatea unor imobilizări tehnice în perioade critice de lucru.

Se va analiza situatia veniturilor si a cheltuielilor la data de 30.06.2026 si functie de acestea se vor propune urmatoarele printr-o recificare bugetara :

- suplimentarea functiei de venituri/cheltuieli a bugetului pentru promovare si publicitate;
- suplimentarea bugetului pentru investitii care vor viza o mai buna functionare a parcului industrial si care vor viza:
 - retelele de alimentare cu apa, de canalizare, de stingere a incendiilor, de alimentare cu en. electrica,etc.
 - sistemul de supraveghere video in parcul ind.
 - alte propuneri vor fi facute pe parcurs in functie de situatiile aparute.
- suplimentarea bugetului de investiții pentru achiziția de utilaje noi, performante, care să reducă dependența de reparații costisitoare și să scadă consumul de combustibil

Administrator
Ioan Magda



Intocmit,
S. Pro-Account CTV S.R.L.
prin Bungardean Emil

