

S.C. IASI INDUSTRIAL PARK S.R.L.

Sediul: Iasi, Bld. Stefan cel Mare si Sfant 69, ap 121

Cod unic de înregistrare: 32977543

De acord să se supună aprobării
Plenului Consiliului Județean Iași

PREȘEDINTE
Costel ALEXE

NOTĂ DE FUNDAMENTARE
privind aprobarea Bugetului de venituri si cheltuieli
pe anul 2025 și estimări pe anii 2026 -2027

Prin Hotărârea nr. 372/29.10.2013 și prin Hotărârea nr. 95/17.10.2013, **Județul Iași - Consiliul Județean Iași și Consiliul Local al comunei Lețcani**, au aprobat Acordul de parteneriat în vederea realizării *Proiectului Construire Parc Industrial* în comuna Lețcani, județul Iași, care are ca obiectiv principal atragerea investitorilor puternici prin crearea de noi locuri de muncă pentru locuitorii din județul Iași.

Societatea IASI INDUSTRIAL PARK SRL, este persoană juridică română, se organizează și funcționează în conformitate cu dispozițiile Legii nr.31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare privind societățile comerciale, ale Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și reprezintă o zonă delimitată în care se vor desfășura activități economice, de cercetare științifică, de producție industrială și servicii, de dezvoltare tehnologică în regim de facilități specifice, în vederea valorificării potențialului de resurse materiale și mai ales umane ale zonei.

Sediul social al societății este în România, județul Iași, localitatea Iași, Bdul Ștefan-cel-Mare și Sfânt nr. 69, cam. 121.

➤ **Capitalul social**

Societatea are un capital social de 2.500.000 lei, constituit și vărsat ca aport în numerar, astfel:

- Județul Iași prin Consiliul Județean Iași, deține nouăzeci și nouă părți sociale cu o valoare totală de 2.475.000 lei, reprezentând 99% din capitalul social total;
- Comuna Lețcani prin Consiliul Local al Comunei Lețcani deține o parte socială cu o valoare totală de 25.000 lei, reprezentând 1% din capitalul social total.

➤ **Obiect de activitate**

Societatea are ca obiect principal de activitate – Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract- administrarea parcurilor industriale- cod activitate 6832.

Prin urmare, veniturile societății provin din concesionarea unor suprafețe de teren și din taxele de administrare a parcului industrial.

La fundamentarea veniturilor și cheltuielilor **SC IASI INDUSTRIAL PARK SRL** pentru anul 2025 și estimarea pentru anii 2026-2027, s-a luat în calcul pentru partea de venituri, concesionarea întregii suprafețe de teren de 17,255 ha de teren (2 euro/mp), a obținerii unor venituri din taxa de administrare de 0,50 euro pe mp, iar cheltuielile propuse pentru aceasta perioada sunt cheltuieli necesare funcționării în condiții optime a activităților propuse.

Sumele cuprinse în buget la partea de venituri, au fost estimate la un curs stabilit prin scrisoarea Cadru privind contextul macroeconomic și metodologia de elaborare a proiectelor de buget pe anul 2025 și a estimărilor pentru anii 2026-2027, astfel:

- Pentru anul 2025 – la un curs de 5,01 lei/euro;
- Pentru anul 2026 – la un curs de 5,06 lei/euro;
- Pentru perioada 2027 – la un curs de 5,16 lei/euro.

Având în vedere finalizarea și recepționarea lucrărilor de construcții a Parcului – estimăm încasarea veniturilor din concesionarea terenului și din taxa de administrare, începând cu semestrul II din anul 2025.

În scopul evaluării corecte a veniturilor și cheltuielilor, fundamentarea acestora s-a bazat pe o evaluare reală a activităților prestate și a veniturilor obținute în mod real, în strictă corelare cu posibilitățile reale de încasare a veniturilor.

În acest sens, solicităm aprobarea executiei bugetului aferent anului 2024, a bugetului pe anul curent și estimări pe anii 2026-2027, cu depășirea cheltuielilor totale aprobate în bugetul pe anul 2024 cu suma de 120,33 mii lei, depășire justificată de obligativitatea angajării a doi administratori neexecutivi și a unei persoane pentru curatenie, remunerați începând cu luna decembrie 2024 (18,06 mii lei), achiziționarea în anul 2024 a unor obiecte de mobilier, birotică strict necesare funcționării în condiții decente a salariaților în noul spațiu dat în folosință în același an, inclusiv obligativitatea încheierii unor contracte privind utilitățile, rezultând o depășire a cheltuielilor aprobate pe anul 2024 pentru “Bunuri și servicii” de 102,27 mii lei.

La data prezentei, societatea este administrată de un administrator executiv și doi administratori neexecutivi, care sunt aleși de Adunarea Generală a Asociaților, după primirea avizului favorabil de la AMEPIP.

Până la definitivarea procedurii de selecție a administratorilor definitivi, Societatea va fi administrată de un consiliu format din trei administratori provizorii, după cum urmează :

1. Administrator executiv – Rădulescu Mihail-Laurențiu, Reprezentant din afara autorității tutelare, provizoriu, neafiliat politic
2. Administrator neexecutiv – Neacșu Irina – Daniela, Reprezentant din afara autorității tutelare, provizoriu, neafiliat politic
3. Administrator neexecutiv – Schipor Laurențiu-Daniel, Reprezentant din afara autorității tutelare, provizoriu, neafiliat politic

Contractele de mandat au fost semnate de administratorii provizorii în baza Hotărârii AGA nr. 2 din 09.12.2024, pentru o perioadă de 5 luni. Acestea încetează la data de 08.05.2025, fiind continuată de administratorii numiți definitivi.

Remuneratiile lunare ale administratorilor societății Iași Industrial Park SRL au fost stabilite prin Hotărârea AGA nr. 2/2024, cu referire la dispozițiile cuprinse în OUG 109/2011.

Bugetul de venituri și cheltuieli al **SC IASI INDUSTRIAL PARK SRL** pe anul 2025 a fost întocmit cu respectarea prevederilor Ordinului MFP 3818/2019, a prevederilor Ordonanței nr. 26/21.08.2013, cu modificările ulterioare, a prevederilor **Legii bugetului de stat** pe anul 2025 nr. 9 din 10.02.2025.

Pentru fundamentarea veniturilor și cheltuielilor pe anul 2025 și a estimărilor pe anii 2026-2027, la partea de venituri, s-a luat în calcul concesionarea începând cu sem II anul 2025, a suprafeței totale de **17,255 ha**, la un curs estimat de **5,01 lei/euro**, conform **Scrisoarea Cadru**

privind contextul macroeconomic si metodologia de elaborare a proiectelor de buget pe anul 2025 si a estimarilor pentru anii 2026-2027, a **Legii bugetului de stat pe anul 2025** si a **Raportului de evaluare nr. 36/20.09.2023** privind limita minimă a prețului concesiunii, prin care se stabilește astfel încât să asigure recuperarea, pe durata concesiunii, a prețului de vânzare a terenului in conditiile de piata.**[2,50 euro/mp inclusiv taxa de administrare]**

Avand in vedere estimarea concesiunii suprafetei totale de 17,255 ha in semestrul II, prognozam incasarea in anul 2025 a unor venituri suma totala de **391,18 mii lei**, astfel:

- **Venituri din concesiune terenuri – 288,16 mii lei** ($172.550 / 12 * 2 = 28.758 * 2$ euro la cursul de 5,01 lei = 288,16 mii lei);
- **Taxa de administrare – 72,04 mii lei** ($28.758 * 0,50$ euro la cursul de 5,01 lei = 72,04 mii lei);
- **Venituri din servicii conexe – 26 mii lei** (20% din consum utilitati chiriasi – 130 mii lei*20%);
- **Venituri din servicii prestate chiriasilor – 4,98 mii lei** ($29850 / 12 * 2$).

La partea de cheltuieli de natură salarială aferente anului 2025 , nu este prevazuta nici o creștere a salariilor, societatea estimeaza angajarea unei persoane cu contract de munca pentru activitatea de secretariat incepand cu luna august 2025 si a unei persoane pentru intretinere, reparatii si a unui electrician incepand cu trimestrul IV 2025.

La partea de cheltuieli cu bunuri si servicii, sunt estimate cheltuieli necesare funcționării în condiții optime a societății pe aceeași perioada, estimate pe baza creșterii prețurilor menționate la combustibil și energie, a serviciilor si vor fi destinate pentru :

- materiale curatenie, diverse
- birotica+consumabile
- internet si telefonie
- utilitati gaz si energie
- mentenanta centrala termica
- achizitie servicii juridice etc.

Fundamentarea Bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2025, s-a întocmit în funcție de estimările previzionate pentru perioada următoare de functionare in conditii optime a parcului industrial.

Mentionam faptul ca, in anul 2024, societatea a inregistrat in contul 722 – “venituri din productia de imobilizari corporale” suma de 85,86 mii lei, suma ce reprezinta in fapt contrabalansarea costurilor pentru taxe și avize branșamente utilități, realizate in anul 2024, sume care se regasesc si in capitolul cheltuieli cu bunuri si servicii.

Conform Anexei nr. 1, evoluția veniturilor societății estimate pentru anul 2025, comparativ cu cele realizate în anul 2024, se prezintă astfel:

<i>mii lei</i>			
<i>Venituri</i>	<i>Realizat 2024</i>	<i>BVC 2025</i>	<i>Diferențe +/-</i>
Venituri din exploatare	85,86	391,18	305,32
Venituri financiare	67,04	20,00	-47,04
Total activitate curentă	152,90	411,18	258,28

Veniturile din activitatea de exploatare se estimează a se încasa începând cu semestrul II 2025, iar veniturile financiare prognozate, se vor obține din dobanzile aferente depozitelor bancare existente și viitoare.

Pentru anul 2025, s-a prognozat realizarea veniturilor din dobanzile aferente depozitelor bancare în sumă totală de **20 mii lei/an, în anul 2026 de 10 mii lei si estimari pe anii urmatori**, venituri financiare în sumă de **50 mii lei**.

Evoluția veniturilor societății estimate pentru anul 2026, comparativ cu cele aferente anului 2025 :

<i>Venituri</i>	<i>Program 2025</i>	<i>BVC 2026</i>	<i>Diferențe +/-</i>
Venituri din exploatare	391,18	2.369,15	1.977,97
Venituri financiare	20,00	10,00	-10,00
Total activitate curentă	411,18	2.379,15	1.967,97

Evoluția veniturilor societății estimate pentru anul 2027, comparativ cu cele propuse în anul 2026, se prezintă astfel:

<i>Venituri</i>	<i>Program 2026</i>	<i>BVC 2027</i>	<i>Diferențe +/-</i>
Venituri din exploatare	2.369,15	2.423,14	53,99
Venituri financiare	10,00	50,00	40,00
Total activitate curentă	2.379,15	2.473,14	93,99

Detalierea indicatorilor din *Anexa nr 2* are rolul de a fundamenta în structură și trimestrial indicatorii economico-financiar din bugetul de venituri si cheltuieli prevăzuți în *Anexa nr 1*, în corelație cu indicatorii din celelalte anexe.

Veniturilor prognozate pe anul 2024 nu au acoperit cheltuielile efectuate în an, rezultatul brut pentru anul 2024 fiind o pierdere de **-171,23 mii lei**.

Pierdere cumulată până la finele anului 2024 inclusiv, va fi acoperita din profiturile estimate în perioadele următoare de functionare a parcului.

- Cheltuielile totale estimate pentru **anul 2025 sunt in suma de 691,96 mii lei**, din care:
 - Cheltuieli cu bunuri, servicii, impozite, taxe si alte cheltuieli de exploatare – 221,77 mii lei;
 - Cheltuieli de personal – 470,19 mii lei, (rd 10 din Anexa 1)
 In totalul cheltuielilor de personal de 470,19 mii lei, sunt incluse si cheltuieli aferente contractelor de mandat și a altor organe de conducere și control, comisii și comitete inclusiv cenzorul astfel:
 - cheltuieli cu salariul brut al cenzorului, suma de 10,30 mii lei.
 - cheltuieli aferente administratorilor – suma de 320,40 mii lei.

Pe anii 2026, 2027, nu se estimează creșteri a salariilor sau a numărului de salariați, diferența de 104,29 mii lei (574,48 mii lei în 2026 – 470,19 în anul 2025) reprezintă salariul integral pe 12 luni în anul 2026 a persoanelor încadrate în 2025 doar 5 luni/ sau doua luni. Cheltuielile cu personalul în sumă de 574,48 mii lei, estimați pentru anul 2026-2027, au în vedere prevederile legale în domeniu.

Numarul de personal prognozat pe anul 2024 a fost de 3 persoane, iar prin angajarea unei persoane pentru curatenie , s-a ajuns la un numar de 4 persoane.

Câștigul mediu lunar pe salariat realizat pe anul 2024 a fost de 3.288,13 lei/persoană, iar pe anul 2025 estimăm un câștig mediu pe salariat de 1.793,61 lei.

Productivitatea muncii în unități valorice reflectă faptul că în anii 2024, nu s-au obținut venituri din activitatea de exploatare.

Cheltuielile cu bunuri și servicii incluse în bugetul pe anul 2025 și estimările pe anii 2026 - 2027, sunt cheltuieli care se vor efectua în scopul obținerii de venituri din desfășurarea activităților economice și care au fost considerate ca fiind cheltuieli deductibile fiscal.

În bugetul de venituri și cheltuieli pe anul **2025**, sunt prevăzute cheltuieli cu bunuri și servicii/impozite, taxe și vărsăminte necesare funcționării în condiții normale pentru 6 salariați pe un an de zile, în sumă totală de **221,77 mii lei**- iar pentru anii **2026** suma de **233 mii lei** și **2027**, suma de **244 mii lei**, conform prevederilor din Anexa 1 rândurile 8 și 9 – reprezentând cheltuieli cu bunuri și servicii/impozite, taxe și vărsăminte.

Datorita faptului ca pana la aceasta data nu s a desfasurat activitate economica , respectiv societatea nu a facturat/ incasat/ realizat activitatile specifice parcului, estimam pe anul 2025 o pierdere de 280,78 mii lei , suma ce se estimeaza a fi acoperita in anul urmator prin intensificarea activitatilor specifice.

Repartizarea pe trimestre s-a realizat având în vedere istoricul/execuția anului 2024 - Anexa 2.

Pe toată perioada la care ne referim, societatea nu a înregistrat plăți restante.

Din *Anexa nr. 3* reiese faptul ca pe anul 2024, nu au fost realizate venituri din exploatarea parcului, datorită întârzierii punerii în funcțiune a acestuia, iar veniturile financiare au fost realizate, procentul de realizare a acestora fiind determinat de dobânzile practice de către bănci.

Veniturile financiare realizate pe anii precedenți reprezintă 100% din totalul veniturilor prognozate/realizate, întrucât, din **motive ce au ținut de proiectul tehnic și a dificultăților întâlnite pe parcursul efectuării studiului de fezabilitate, s-a întârziat demararea planului de afaceri neînregistrându-se venituri din exploatare.**

Conform *Anexei nr. 4*, pentru anul **2025** , nu au fost prevăzute investiții, se estimează că în anul **2026**, se va achiziționa în leasing un autoturism de teren în valoare de **125 mii lei** .

Sursele de finanțare ale acestor investiții vor fi sursele proprii ale societății. În ceea ce privesc măsurile de îmbunătățire a rezultatului brut precum și reducerea plăților restante (*Anexa nr. 5*) se estimează acoperirea parțială a pierderii înregistrate până la finele anului 2024, prin punerea în funcțiune în anul 2025 a activităților de bază din parc și concesionarea în perioada următoare a întregii suprafețe de teren de aproximativ 17,255 ha.

La data întocmirii proiectului de buget pe anul 2025, societatea nu are plăți restante, iar sumele existente în conturile de datorii din balanța de verificare întocmită la data de 31.12.2024, nu reprezintă datorii restante, ci plăți care au avut ca termen scaden

Vizat Control Financiar de Gestiune,

Administrator,
Rădulescu Mihail-Laurențiu

Departament contabil,