

Raport anual al administratorului Parcului Industrial UTA2 pentru anul 2025

DATE GENERALE

In perioada 01.01.2025 – 31.12.2025, **Societatea UTA LOGISTIC PARK S.R.L.**, a desfasurat activitatea de administrare a Parcului Industrial UTA2.

Parcul Industrial UTA 2 are o suprafata de 14,58 8 ha, fiind situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Arad, delimitat astfel:

N - Canalul 1357 de la traversarea cu DC 1848 spre E aproximativ 720 ml;

E - Segmentul de 130 ml invecinare la S;

S - DN7/Centura N/pe 320 ml din care 60 m in dreptul OMV pana la canalul 1368

V- Canalul 1368 de 190 ml, apoi o portiune E-V de 127 ml / la N de o groapa de imprumut.

Parcul Industrial UTA 2 functioneaza sub directa gestionare si administrare a SC UTA LOGISTIC PARK SRL. Parcul Industrial UTA 2 deține titlul de parc industrial pentru această suprafata în conformitate cu Legea nr. 490 din 11 iulie 2012 pentru aprobarea Ordonantei de Guvern nr. 65/2001 abrogata si prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale.

ACTIVITATEA SOCIETATII DE ADMINISTRARE

Activitate asociatii, in calitate de administrator al Parcului Industrial UTA2, o constituie activitatea de gestionare si administrare a parcului industrial, iar in relatiile contractuale cu rezidentii parcului activitatea realizata este concretizata in urmatoarele servicii:

- a. Stabileste regulamentele de organizare si functionare a parcului industrial, cu forta obligatorie fata de toti rezidentii parcului;
- b. Incaseaza de la Rezident sumele datorate in baza prezentului contract de administrare si prestari servicii conexe si/ sau in baza Regulamentului de organizare si functionare a Parcului Industrial UTA2 sau a dispozitiilor legale aplicabile si aplica sanctiunile (penalitati) prevazute de contract/ regulament in cazul neachitarii obligatiilor de plata la scadenta;
- c. Efectueaza lucrarile si serviciile de mentenanta/intretinere, reparatii si/sau modernizari asupra infrastructurii comune a parcului (iar la cerere si contra cost, si asupra infrastructurii exclusive);
- d. Incheie si negociaza contractele cu furnizorii primari de utilitati privind utilitatile distribuite prin intermediul infrastructurii comune a parcului;
- e. Efectueza citirea contoarelor, calculul consumului de utilitati si refacturarea utilitatilor consumate in unitatea/ unitatile individuale detinute de Rezident (cu referire la utilitatile distribuite prin intermediul infrastructurii comune a parcului industrial), precum si stabilirea conditiilor ce trebuie indeplinite de Rezident pentru racordarea unitatii sale individuale la utilitatile parcului industrial;
- f. Asigura contractarea serviciilor de protectie si paza, curatenie, igienizare si salubritate a zonelor de folosinta comuna din incinta parcului industrial, precum si orice alte astfel de servicii necesare pentru intretinerea sau imbunatatirea infrastructurii comune a parcului

industrial; in acest sens, Societatea Administrator va selecta, in baza raportului calitate - pret, cele mai bune oferte de servicii sau lucrari si va incheia in beneficiul Rezydentilor contractele de achizitie necesare, in limita bugetului aprobat pentru anul respectiv si/ sau in conformitate cu prevederile Regulamentului;

g. Urmareste indeplinirea obligatiilor contractuale asumate de catre furnizorii de bunuri/ servicii, decurgand din contractele incheiate cu acestia in beneficiul Rezydentilor si in legatura cu infrastructura comuna a parcului industrial;

h. Efectueaza la timp platile necesare catre furnizorii primari de utilitati/ prestatorii de servicii pentru utilitatile furnizate/ serviciile prestate in legatura cu sau prin intermediul infrastructurii comune a parcului industrial, sub conditia ca si rezidentii parcului sa isi achite la timp si in quantum corespunzator obligatiile financiare fata de Societatea Administrator;

i. Societatea Administrator are obligatia prezentarii catre Rezidenti a unui raport anual privind activitatea desfasurata, precum si de a intocmi si comunica Rezydentilor bugetul anual/ multianual in baza caruia se va calcula taxa de administrare;

j. Elaboreaza strategia de organizare, functionare si dezvoltare a parcului industrial;

k. Efectueaza toate raportarile si comunicari necesare conform legii in legatura cu organizarea si functionarea parcului industrial catre forurile competente;

l. Stabileste bugetul de venituri si cheltuieli aferent administrarii parcului industrial;

m. Agreeaza orice modificare privind infrastructura comuna a parcului, indiferent de titularul dreptului de proprietate asupra respectivului element de infrastructura;

n. Verifica respectarea prevederilor Regulamentului de organizare si functionare a Parcului Industrial UTA2 si initiaza masuri de corectare a disfunctionalitatilor sesizate;

o. Poate realiza investitii in infrastructura/dotarile parcului, in limita bugetului colectat in acest sens de la rezidentii Parcului Industrial si a eventualelor finantari atrase in conditiile legii;

p. Ia masurile necesare pentru remedierea oricarei eventuale incalcare a dispozitiilor legale aplicabile parcului industrial;

Infrastructura comuna a parcului industrial, aflata in administrarea societatii UTA Logistic Park S.R.L., se compune in prezent din urmatoarele bunuri de folosinta comuna:

a) Caile de acces, inclusiv accesul/ accesele in parc, portile 1, 2 si 3 si terenurile corespunzatoare acestora, pana la limita parcelelor proprietate individuala aferente unitatilor individuale;

b) Barierele care securizeaza caile de acces in/ din incinta parcului, cu sistemele de telecomunicatii instalate, controlabile de la distanta;

c) Orice suprafete de teren ocupate de celelalte bunuri de folosinta comuna ce deservesc unitatile individuale apartinand tuturor/ unei parti din rezidentii parcului;

d) Retelele de distributie a energiei electrice, inclusiv posturi trafo si alte instalatii auxiliare, pana la punctul de bransament al proprietatii individuale a fiecarui rezident;

e) Retele de distributie a gazului metan si alte instalatii auxiliare, pana la punctul de bransament al proprietatii individuale a fiecarui rezident;

f) Reteaua de canalizare pluviala si menajera, inclusiv camine, statia de pompare si alte instalatii de punere in functiune, utilaje si amenajari auxiliare, pana la punctul de bransament al proprietatii individuale a fiecarui rezident;

g) Reteaua de distributie a apei potabile si a apei pentru hidranti, instalatii si amenajari conexe, pana la punctul de bransament al proprietatii individuale a fiecarui rezident;

h) Retea de distributie a curentilor slabi pana la punctul de bransament al proprietatii individuale a fiecarui rezident;

i) Retea de iluminat al incintei, inclusiv instalatiile si amenajarile conexe;

j) Sisteme de supraveghere si acces, bariere cu telecoordonare, gardurile de imprejmuire ale Parcului Industrial UTA2, spatiile verzi, scuarurile si alte amenajari ale unor spatii de folosinta comuna din incinta parcului industrial

k) Spatiile de parcare, refugiile si locurile destinate depozitarii deseurilor;

l) Cabina poarta pentru serviciul de paza;

m) Totemul luminat de la intrare.

ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII

Pe parcursul anului 2025, societatea UTA Logistic Park S.R.L. a facturat catre Rezidentii Parcului suma de 442.620,34 RON, din care a incasat, pe parcursul anului suma de 365.872,80 RON, conform detaliierii de mai jos:

Indicatori	Sume facturate in perioada 01.01.2025 - 31.12.2025	Sume incasate in perioada 01.01.2025 - 31.12.2025	Procent incasare
Taxe de administrare parc	267.573,41	256.313,27	95,79%
Refacturari de utilitati	110.046,93	109.559,53	99,56%
Penalitati de nerespectare a ROI	65.000,00	0,00	0,00%
Total	442.620,34	365.872,80	82,66%

Sumele neincasate au fost partial incasate in anul 2026, iar pentru diferenta ramasa de incasat, societatea Uta Logistic Park a initiat procedura de recuperarea a sumelor prin instanta.

CHELTUIELI CURENTE

Conform art. 10 din Regulamentul de Organizare si Functionare a Parcului Industrial UTA2, infrastructura comuna genereaza o serie de cheltuieli de mentenanta comune, precum si diverse taxe si alte costuri aferente detinerii/ autorizarii/ exploatarei infrastructurii comune care potrivit prevederilor Legii nr. 186/ 2013 se impune a fi suportate in mod proportional de toti rezidentii parcului.

Cheltuielile de mentenanta comune sunt prevazute in Bugetul anual necesar pentru acoperirea cheltuielilor de mentenanta curente.

Cheltuielile mentenanta comune realizate de administratorul Parcului in anul 2025 au fost de 214.125,07 RON, cu 20.850,53 RON sub Bugetul aprobat pentru 2025. Cheltuielile sunt detaliate, dupa natura lor, in tabelul de mai jos:

CHELTUIALA: CURENTA	Buget - plan	Buget - realizat	Buget - diferenta
Paza: abonament supraveghere video + patrulare + mentenanta video	21,660.00	22.160,00	-500,00
Curatenie spatii comune, materiale consumabile aferente	11,800.00	14.092,30	-2.292,30
Intretinere retele/echipamente electrice, supraveghere, totem si iluminat	3,500.00	1.100,00	2.400,00
Intretinere retele apa: verificare presiune, camine apa, manevrare vane	925.00	4.712,94	-3.787,94
Intretinere retele canal menajer si SP: curatieri tevi si camine, curatre si verificari SP	5,250.00	3.475,00	1.775,00
Intretinere retele canal pluvial: curatieri tevi si camine	3,425.00	3.475,25	-50,25
Marcaje rutiere, semne de circulatie	5,600.00	99,00	5.501,00
Reparatii carosabil drumuri incinta parc	7,500.00	11.400,00	-3.900,00
Tuns iarba, intretinere spatii verzi, adunat resturi vegetale, toaletare pomi	6,600.00	8.650,00	-2.050,00
Deratizari: spatii tehnice, spatii comune, PT-uri, statie pompe	3,000.00	2.721,60	278,40

Utilitati proprii: apa si energie electrica pt functionare bariere, cabina poarta, SP	19,200.00	7.709,36	11.490,64
Taxa acces din drumul European - CNADR	27,165.60	0,00	27.165,60
Taxa membru APITSIAR	1,600.00	1.500,00	100,00
Costuri mentenanta PSI	1,460.00	0,00	1.460,00
Costuri de administrator park	48,000.00	50.000,00	-2.000,00
Cheltuieli de personal, op. juridice	60,000.00	80.882,83	-20.882,83
Reparatii intretinere gard imprejmuire	3,000.00	0,00	3.000,00
Interventii si reparatii diverse	3,290.00	0,00	3.290,00
Website gazduire site si mentenanta	2,000.00	2.146,79	-146,79
Total	234,975.60	214.125,07	20.850,53

In anul 2025 au fost inregistrate depasiri de buget pe anumite categorii de cheltuieli, dupa cum urmeaza:

- a) Depasirea cheltuielilor aferente intretinerii retelei de apa au fost determinate de o crestere neprevazuta de preturi a furnizorului de servicii de mentenanta a retelei, precum si datorita unei suplimentari a serviciilor de verificare efectuate. Modificare de pret se va regasi in rectificarea bugetara pentru anul 2026.
- b) Depasirea cheltuielilor aferente reparatie de carosabil au fost determinate de o crestere neprevazuta de preturi a furnizorului de servicii de intretinere a carosabilului, precum si datorita unei suplimentari a serviciilor de intretinere efectuate. Modificare de pret se va regasi in rectificarea bugetara pentru anul 2026.
- c) Depasirea cheltuielilor aferente cheltuielilor de personal si operatiuni juridice au fost determinate de necesitatea contractarii serviciilor unui avocat pentru gestionarea situatiilor litigioase aparute pe parcursul anului, inclusiv cele de neplata a sumelor datorate de catre Rezidenti.

Administratorul parcului a solicitat oferte de preturi pentru consolidarea bugetului pe anul 2026, ocazie cu care au fost identificate majorari de preturi pentru toate liniile bugetare. Prin urmare, am hotarat sa utilizam excedentul bugetar din 2025 pentru a acoperi cresterile de preturi pe anul 2026, astfel incat, Rezidentii Parcului Industrial UTA2 sa nu fie nevoiti sa suporte o majorare a taxei de administrare pe anul 2026.

VENITURI CURENTE

Veniturile din activitati de mentenanta comuna, reprezinta veniturile din taxa de administrare parc facturata Rezidentilor Parcului Industrial UTA2.

In anul 2025, veniturile din activitati de mentenanta comune au fost in suma de 256.313,27 RON si au fost incasate in proportie de 95,79%. Sumele neincasate au fost partial incasate in anul 2026.

REFACTURARILE DE UTILITATI

In cursul anului 2025, administratorul Parcului Industrial UTA2 a inregistrat cheltuieli cu utilitati (apa potabila, apa canal, energie electrica), in valoare de 110.046,93 RON, cheltuieli care au fost refacturate catre Rezidenti in functie de consumul individual.

Cheltuielile au fost recuperate in proportie de 99,56% in cursul anului 2025.

Sumele neincasate au fost incasate in anul 2026.

CHELTUIELI EXCEPTIONALE

Conform art. 10 din Regulamentul de Organizare si Functionare a Parcului Industrial UTA2, cheltuielile de mentenanta exceptionale, reprezinta acele cheltuieli de mentenanta / investitii survenite in cursul unui an, a caror necesitate nu a putut fi anticipata prin bugetul de venituri si cheltuieli elaborat de Societatea Administrator la inceputul anului.

Pe parcursul anului 2025, administratorul Parcului Industrial UTA2 a inregistrat cheltuieli exceptionale in valoare de 123.191,56, conform detalierii de mai jos:

Cheltuiata exceptionala	Valoare
Identificare si remediere avarie retea apa	56.168,08
Cheltuieli de judecata	4.000,00
Total	60.168,08

Cheltuielile exceptionale au fost cauzate de urmatoarele situatii:

1. Identificare si remediere avarie retea apa reprezinta cheltuielilor realizate pentru identificarea si remedierea avariei la reseaua de apa care a cauzat pierderi semnificative de apa pe parcursul a anului 2025
2. Cheltuieli de judecata reprezinta cheltuielile generate de un proces de recuperare a penalitatilor de nerespectare a Regulamentului de Organizare si Functionare al Parcului Industrial UTA2 de la un Rezident care a incalcat aceste prevederi.

Cheltuielile exceptionale s-au acoperit integral din excedentul inregistrat de administratorul Parcului Industrial UTA2, din anii precedenti, fapt care a scutit Rezidentii de cheltuieli suplimentare.

VENITURILE EXCEPTIONALE

In cursul anului 2025, administratorul Parcului Industrial UTA2 a inregistrat venituri exceptionale in valoare de 74.186,15 RON, conform detalierii de mai jos:

Categorie venituri	Valoare venituri
Penalitati de nerespectare ROI	65.000,00
Depozite bancare	9.186,15
Total	74.186,15

Veniturile exceptionale au fost incasate in procent de 12,38%. Pentru sumele neincasate societatea Uta Logistic Park a initiat procedura de recuperare a sumelor prin instanta.

Administrator Parc Industrial UTA2

UTA LOGISTIC PARK



